

Sygn. akt *I AGa 237/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia: Ryszard Marchwicki**

**Sędziowie: Mariola Głowacka**

**Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga**

**Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak**

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. W. (1)**

przeciwko **C. C.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 25 lutego 2019 r. sygn. akt IX GC 745/18

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i zabezpieczającego.**

Mariola Głowacka Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga

--	--	--

Sygn. akt *I AGa 237/19*

## UZASADNIENIE

Powódka P. W. (1), prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...), wniosła o zasądzenie od pozwanego C. C., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...), kwoty 283.900 zł. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od 22 grudnia 2017 roku do zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych w wysokości podwójnej stawki. Nadto, powódka wniosła o zwrot kosztów postępowania pojednawczego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. pod sygn. VII Co 63/18.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, a także zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z 25 lutego 2019 roku zasądził od pozwanego na rzecz powódki 283.900,00 zł. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 22 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty (pkt 1), zasądził od pozwanego na rzecz powódki 25.029 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 10.800 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Sąd I instancji ustalił, że powódka prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) i pozwany prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) są przedsiębiorcami.

Powódka przejęła działalność gospodarczą po śmierci swojego ojca w 2012 roku. Przedmiotem tej działalności była administracja i zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, które są wynajmowane, a które znajdują się w budynkach będących własnością powódki lub posadowionych na nieruchomościach będących jej własnością. Powódka miała wówczas (...)lata i nie miała doświadczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej. Powódka odziedziczyła po ojcu także spory majątek, który zamierzała zainwestować w zakup dalszych nieruchomości.

W czerwcu 2014 roku powódka nawiązała kontakt z biurem (...), w ramach którego współpracowali pozwany C. C. i P. B.. Powódka wskazała wówczas, że jest zainteresowana zakupem nieruchomości na terenie P. o powierzchni do 3 – 5 tys. m<sup>2</sup>. Z uwagi na fakt, iż nieruchomości te miały być przeznaczone na cele inwestycyjne, celem gospodarczym tej współpracy miało być:

- nabycie nieruchomości atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym (o dobrej lokalizacji i ekspozycji, położonych blisko centrum miasta P., z dobrym dostępem do komunikacji),
- o jak najlepszych właściwościach inwestycyjnych,
- klarownej sytuacji prawnej,
- atrakcyjnych cenowo, o wartości nie przekraczającej założonego przez powódkę na ten cel budżetu 10 milionów złotych.

Na tej podstawie pozwany rozpoczął poszukiwania odpowiednich nieruchomości dla powódki i przedstawił jej propozycje nabycia kilku nieruchomości położonych w P. m.in. przy ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...), ul. (...).

10 lutego 2015 roku powódka za pośrednictwem pozwanego nabyła nieruchomość przy ul. (...) w P..

18 listopada 2014 roku powódka zawarła z pozwanym umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Na podstawie powyższej umowy powódka zleciła pozwanemu podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do nabycia przez nią nieruchomości, przedsiębiorstwa lub jego części obejmującej również tę nieruchomość (§ 2). Umowa ta została zawarta przez strony na czas nieokreślony (§ 10 pkt 1).

Zgodnie z powyższą umową pozwany zobowiązał się do wykonywaniu na rzecz powódki obowiązków polegających na:

- prowadzeniu negocjacji z właścicielem nieruchomości zmierzających do uzgodnienia warunków jej nabycia,
- udzielaniu powódce pomocy przy czynnościach niezbędnych do zawarcia umowy nabycia nieruchomości, względnie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w zakresie uzgodnionym pomiędzy stronami,
- informowaniu powódki o zmianach właściciela nieruchomości.

Pośrednik nie został upoważniony do składania w imieniu zleceniodawcy jakichkolwiek oświadczeń woli, o ile nie zostanie udzielone mu w tym zakresie stosowne pełnomocnictwo (§ 3 pkt 2), a także dokonywania jakichkolwiek płatności w imieniu lub na rzecz zleceniodawcy (§ 3 pkt 3).

Strony ustaliły, że w przypadku doprowadzenia do nabycia nieruchomości (przedsiębiorstwa lub jego części), powódka zapłaci pozwanemu wynagrodzenie w wysokości 3% ceny sprzedaży netto powiększonej o należny podatek VAT. Wynagrodzenie to miało być płatne w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy nabycia (§ 6 pkt 1 lit. a, b).

W § 7 pkt. 1 umowy pozwany oświadczył, iż posiada wymagane uprawnienia do realizacji przedmiotu umowy, oraz że jest osobą odpowiedzialną za jej wykonanie.

Z kolei w § 9 umowy strony zobowiązały się do zachowania w tajemnicy w trakcie obowiązywania umowy, a także w okresie trzech lat po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, wszelkich informacji handlowych, finansowych, marketingowych, organizacyjnych, technicznych i technologicznych drugiej strony.

17 listopada 2014 roku pośrednik w (...), działająca na rzecz właściciela nieruchomości, spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., zamieściła na stronie internetowej prowadzonej przez siebie firmy (...), ogłoszenie o sprzedaży działki o powierzchni 663m<sup>2</sup> pod budownictwo mieszkaniowe, położonej w P. przy ul. (...), za cenę 3.116.100 zł. Wskazana cena była ustalona ze sprzedającym. Dla tej nieruchomości były wydane warunki zabudowy, a także przeprowadzone zostały badania geologiczne i w części badania archeologiczne.

Oferta została zamieszczona także na innych portalach internetowych publikujących tego typu ogłoszenia, m.in.: otodom.pl, gratka.pl, szybko.pl, domiporta.pl, tablicaofert.pl, oferty.net. Oferta nie cieszyła się zainteresowaniem wśród klientów. Pośrednikowi nie została złożona żadna oferta nabycia przedmiotowej nieruchomości.

W trakcie współpracy z powódką, po zawarciu umowy z 18 listopada 2014 roku, pozwany uzyskał informację o zamiarze zbycia przez właściciela nieruchomości przy ul. (...) w P.. Z pominięciem pośrednika współpracującego ze spółką (...) Sp. z o.o. i reprezentującego go w zakresie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (B. R.), pozwany nawiązał kontakt z właścicielem nieruchomości i rozpoczął z nim rozmowy, które miały na celu skłonienie go do sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem pozwanego.

Właściciel nieruchomości początkowo wykluczał taką współpracę (wskazywał, że reprezentuje go inne biuro obrotu nieruchomościami), a nadto nie chciał zapłacić pozwanemu wynagrodzenia za świadczenie usług pośrednictwa.

Wówczas pozwany i jego współpracownik P. B. wymyślili, że znajdą klienta na tę nieruchomość, który zapłaci wyższą cenę niż ta, za którą chciał ją sprzedać właściciel (tj. 3.116.100 zł.), a nadwyżka ponad tę kwotę, będzie stanowiła ich wynagrodzenie. Przy czym klientem tym miała być powódka P. W. (1).

W tym celu pozwany – chcąc ustalić cenę za jaką może zaoferować powódce nieruchomość przy ul. (...) w P. – wystosował zapytanie dotyczące tej

nieruchomości do swojego kolegi P. S. (1), który poszukiwał nieruchomości na cele inwestycyjne dla swojego klienta i do spółki (...) Sp. z o.o. Zapytanie dotyczyło nabycia nieruchomości za cenę 3.400.000 zł. netto.

P. S. (1) odpowiedział na to zapytanie pismem z 7 stycznia 2015 roku wskazując, iż jego klient jest zainteresowany nabyciem przedmiotowej nieruchomości za wskazaną cenę 3.400.000 zł., przy czym warunkiem przystąpienia do dalszych negocjacji jest:

1. uzyskanie aktualnych i ostatecznych warunków zabudowy pozwalających na budowę budynku hotelowego z funkcją usługową oraz gastronomiczną, garażami podziemnymi z minimalnymi parametrami:

a) ilość kondygnacji naziemnych minimum 5,

- b) powierzchnia zabudowy minimum 75% powierzchni działki,
  - c) parametr miejsc parkingowych max. 10 miejsc na 100 łózek,
  - d) parametr miejsc postojowych max. 10 dla 1000 m<sup>2</sup> usług,
  - e) parametr miejsc postojowych dla powierzchni gastronomicznej 10 miejsc na 1.000m<sup>2</sup>,
  - f) szerokość elewacji frontowej równa szerokości frontowej granicy działki od strony ul. (...),
  - g) minimalna powierzchnia użytkowa budynku nie mniejsza niż 2.500m<sup>2</sup>.
2. przeprowadzenie pozytywnej analizy w zakresie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości,
  3. zobowiązanie sprzedającego do udzielenia kupującemu wyłączności do nabycia działki na okres niezbędny do przeprowadzenia działań wynikających z powyższych punktów.

W piśmie tym wskazano, że złożona oferta jest ważna do 7 lutego 2015 roku.

Jednakże pozwany nie odpowiedział na tę ofertę (nie odpowiadał również na maile i telefony ze strony P. S. (1)) i nie kontynuował rozmów z P. S. (1) na temat przedmiotowej nieruchomości, albowiem od początku nie zamierzał mu jej sprzedać, a sondaż ceny, który pozwany przeprowadził z udziałem P. S. (1), miał mu posłużyć wyłącznie do wykreowania ceny przedmiotowej nieruchomości na poziomie 3.400.000 zł. netto, w celu przedstawienia jej – jako możliwej do uzyskania – najpierw właścicielowi nieruchomości, a następnie – po uzyskaniu jego zezwolenia na pośredniczenie przez pozwanego w sprzedaży nieruchomości – powódce, jako potencjalnemu nabywcy.

23 lutego 2015 roku na zapytanie pozwanego odpowiedziała także spółka (...) Sp. z o.o., która poinformowała pozwanego, iż jest zainteresowana oferowaną przez niego nieruchomością za cenę 3.250.000 zł. i określiła, iż warunki umowy mają być ustalone przez strony do 2 marca 2015 roku. Pozwany nie przystąpił do dalszych rozmów również z tym klientem, albowiem od początku nie zamierzał mu sprzedać nieruchomości przy ul. (...) w P..

Po otrzymaniu od P. S. (1) pisma z 7 stycznia 2015 roku, pozwany przedstawił powódce ofertą nabycia nieruchomości przy ul. (...) w P. wskazując, iż przedmiotowa nieruchomość jest oferowana za cenę 3.400.000 zł. Przesłał je również wizualizacje dotyczące tej nieruchomości, które otrzymał uprzednio od właściciela. Pozwany nie informował powódki o pierwotnej cenie sprzedaży tej nieruchomości.

Powódka od razu wyraziła chęć nabycia przedmiotowej nieruchomości za przedstawioną jej przez pozwanego cenę 3.400.000 zł. Nieruchomość spełniała bowiem wszystkie wymogi, jakim według założeń powódki, winny odpowiadać nieruchomości na cele inwestycyjne, które chciała nabyć za pośrednictwem pozwanego.

W dniach od 7 do 11 lutego 2015 roku pozwany korespondując z prezesem zarządu (...) Sp. z o.o. – Z. W., potwierdził możliwość realizacji transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) za cenę 3.400.000 zł. netto, z czego 300.000 zł. stanowić miało wynagrodzenie pozwanego i otrzymał od niego zgodę na jej przeprowadzenie.

W lutym 2015 roku od transakcji sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została odsunięta dotychczasowa pośrednik nieruchomości B. R., która w tym samym miesiącu wycofała ofertę z internetu.

Ostatecznie spółka (...) Sp. z o.o. 23 marca 2015 roku podpisała z pozwanym umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

Mocą tej umowy pozwany zobowiązał się do dokonywania czynności zmierzających do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę sprzedaży 3.400.000 zł. netto powiększonej o podatek VAT w wysokości 23%.

W § 4 umowy strony uregulowały kwestię wynagrodzenia postanawiając, iż w przypadku zawarcia przez zamawiającego z nabywcą przedstawionym przez pośrednika zamawiający będzie zobowiązany do zapłacenia pośrednikowi wynagrodzenia, przy czym w przypadku sprzedaży nieruchomości za cenę 4.182.000 zł. brutto (3.400.000 zł. netto) wynagrodzenie pośrednika wynosić będzie 300.000 zł., zaś we wszystkich innych przypadkach stanowić będzie 1% uzyskanej ceny.

Strony zobowiązały się do zachowania w tajemnicy, w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, a także w okresie pięciu lat od dnia jej rozwiązania lub wygaśnięcia, wszystkich informacji handlowych, marketingowych, organizacyjnych, technicznych lub technologicznych drugiej strony, nieujawnionych do publicznej wiadomości, w szczególności danych kontrahentów, nabywcy nieruchomości, warunków transakcji oraz warunków niniejszej umowy ustalonych pomiędzy pośrednikiem a zamawiającym (§7 umowy).

Powyższa umowa została podpisana na czas określony, tj. do 30 kwietnia 2015 roku (§ 5 umowy).

21 kwietnia 2015 roku powódka nabyła od spółki (...) Sp. z o.o. nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), zapisaną w księdze wieczystej KW nr (...), za cenę 3.400.000 zł. netto (4.182.000 zł. brutto), która została przez nią w całości zapłacona.

Pozwany był obecny przy podpisywaniu umowy sprzedaży.

Powódka nie wiedziała, że pozwany przy przedmiotowej transakcji reprezentuje także stronę sprzedającą.

W związku z doprowadzeniem do transakcji nabycia opisanej wyżej nieruchomości, pozwany otrzymał od powódki wynagrodzenie w wysokości 100.368 zł.

Nadto – w wykonaniu § 4 ust. 1 a) umowy z 23 marca 2015 roku zawartej z (...) Sp. z o.o. – pozwany otrzymał od sprzedającego wynagrodzenie 300.000 zł.

Po około 2 latach od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w P., powódka od M. S. (1), B. R. i Z. W., dowiedziała się o niższej cenie za jaką nieruchomość była pierwotnie oferowana w internecie, o zatajeniu tej ceny przed powódką przez pozwanego oraz o reprezentowaniu przez niego obu stron transakcji.

Pismem z 30 listopada 2017 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty różnicy pomiędzy ceną, za jaką nieruchomość była pierwotnie oferowana, a tą, za jaką nabyła ją powódka tj. kwoty 283.900 zł. w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Powyższe wezwanie zostało pozwanemu doręczone 7 grudnia 2017 roku.

Pozwany nie odpowiedział na wezwanie do zapłaty i nie zadośćuczynił temu wezwaniu.

Pismem z a 20 kwietnia 2018 roku powódka skierowała do sądu zawezwanie do próby ugodowej.

Pozwany – prawidłowo zawiadomiony – nie stawił się na posiedzeniu wyznaczonym w celu rozpoznania tego wniosku.

Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał dokumenty urzędowe i prywatne złożone w sprawie. Sąd dał wiarę także zeznaniom świadków M. S. (1), B. R., P. S. (1), K. N. i Z. W., a także powódki P. W. (1), albowiem były one szczerze, konsekwentne i spójne, a wyłaniający się z nich obraz stanu faktycznego był zbieżny z ustalonym przez sąd w oparciu o pozostały materiał dowodowy.

Z tych samych względów w większości za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka P. B. i pozwanego C. C.. Jedyne w zakresie ich zeznań, które odnosiły się do rzekomej wiedzy powódki o niższej cenie nieruchomości przy ul. (...) już w momencie przedstawienia jej oferty sprzedaży tej nieruchomości, a także co do tego, że powódka nie była na początku brana pod uwagę jako potencjalny jej nabywca, Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka P. B. i pozwanego,

albowiem pozostawały one w sprzeczności z pozostałym, uznanym przez sąd za wiarygodny, materiałem dowodowym, a zwłaszcza z zeznaniami powódki, świadka P. S. (1) oraz korespondencją mailową pomiędzy pozwanym, a Z. W. i pomiędzy pozwanym, a powódką.

Sąd oddalił wnioski dowodowe obydwu stron postępowania dotyczące przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych.

Jeśli chodzi o wniosek pozwanego, który domagał się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości w chwili zawierania umowy i obecnie, to w ocenie sądu wniosek ten był nieuzasadniony, a nadto nieprzydatny dla rozstrzygnięcia. Przede wszystkim skoro dwie strony, działające w warunkach wolnorynkowych, bez żadnego przymusu, zawierają transakcję sprzedaży nieruchomości za określoną cenę, to oczywistym jest, że jest to „cena rynkowa”, określająca zarazem wartość rynkową tej nieruchomości. A zatem w takim znaczeniu wartość nabycia przedmiotowej nieruchomości określona w akcie notarialnym na poziomie 3.400.000 zł. netto, była z pewnością wartością rynkową. Ponadto, to czy wartość ta była wartością rynkową czy też nie, nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem powódka swojej szkody upatrywała nie w tym, że pozwany doprowadził do nabycia przez nią nieruchomości po cenie nierynkowej, lecz w tym, że celowo zataił niższą cenę nieruchomości, która była mu znana, i za którą właściciel chciał ją sprzedać, a nadto własnym bezprawnym działaniem doprowadził do zawyżenia tej ceny, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej (dodatkowego wynagrodzenia, które stanowiło różnicę pomiędzy ceną za jaką nieruchomość godził się sprzedać właściciel, a tą, za jaką pozwany zaoferował ją powódce). Natomiast wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w chwili obecnej nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, zwłaszcza, że powódka od czasu jej nabycia poczyniła na niej nakłady i rozpoczęła realizację inwestycji. Zresztą fakt, że powódka (być może) nabyła z udziałem pozwanego nieruchomość przy ul. (...) korzystnie (z punktu widzenia prowadzonej przez nią działalności oraz możliwości inwestycyjnych na tej nieruchomości), nie był przedmiotem rozważań sądu w niniejszej sprawie, albowiem nie mogło budzić wątpliwości, że gdyby nie bezprawne działanie pozwanego, powódka mogła nabyć ją jeszcze korzystniej (za cenę 3.116.100 zł, netto, a nie 3.400.000 zł, netto).

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy rozważając w pierwszej kolejności odpowiedzialność pozwanego ex contractu, wskazał iż stosownie do treści art. 353 § 1 kc, podstawowym obowiązkiem dłużnika jest spełnienie świadczenia. Prowadzi ono do zaspokojenia interesu wierzyciela, wskutek czego zobowiązanie wygasa. W myśl art. 354 kc dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeśli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Dłużnik obowiązany jest przy tym do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Przy czym należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 §1 i 2 kc). Niekiedy jednak rzecz ma się inaczej, ponieważ dłużnik uchyla się od spełnienia świadczenia albo też świadczy niezgodnie z treścią zobowiązania. Z tego też względu w Kodeksie cywilnym zawarto regulację dotyczącą skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

W myśl art. 471 kc odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika powstaje w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Jeśli chodzi o nienależyte wykonanie zobowiązania, to przepis nie wprowadza tu żadnych szczególnych kwalifikacji wadliwości zachowania się dłużnika. Wywołuje zatem tę odpowiedzialność każde, chociażby najlżejsze uchybienie zobowiązaniu przez dłużnika, i to niezależnie od tego, na czym miałyby ono polegać; chodzi tu o każdą rozbieżność, która wystąpi pomiędzy prawidłowym spełnieniem świadczenia, czyli zgodnym z treścią zobowiązania i uwzględniającym wymagania z art. 354 kc, a rzeczywistym zachowaniem się dłużnika. Skutkiem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania warunkującym możliwość dochodzenia odszkodowania jest powstanie szkody. Przy czym chodzi tu o szkodę majątkową.

Oprócz wskazanych powyżej przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika, tj.: niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, którego skutkiem jest powstanie szkody w majątku lub interesach dłużnika, konieczne jest wykazanie pomiędzy nimi adekwatnego związku przyczynowego – art. 361 § 1 kc. Sąd Okręgowy zastrzegł przy tym, że w świetle art. 471 kc spełnienie się wskazanych przesłanek nie przesądza jeszcze o powstaniu

roszczenia o naprawienie szkody. Przepis ten wymaga bowiem, aby niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Pomiędzy stronami nie było sporu co do samego faktu zawarcia między nimi 18 listopada 2014 roku umowy pośrednictwa, na podstawie której powódka zleciła, a pozwany

zobowiązał się do podjęcia działań mających na celu doprowadzenie do nabycia nieruchomości lub przedsiębiorstwa albo części przedsiębiorstwa przez zleceniodawcę, a co za tym idzie co do treści zobowiązania pozwanego.

Sporne było natomiast to czy doszło do nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego oraz czy wskutek ewentualnego nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, doszło do powstania po stronie powódki szkody w wysokości dochodzonej pozwem. Należy przy tym podkreślić, że ciężar dowodu wykazania obu tych okoliczności, stanowiących przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, spoczywał na powódce.

Rozważając pierwszą z wyżej wymienionych kwestii Sąd I instancji na wstępie stwierdził, że zakres czynności pośrednika w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa (art. 180 ust. 3 ugn). W samej umowie pośrednictwa z 18 listopada 2014 roku łączącej strony, są postanowienia wprost wskazujących na powinno zachowanie pozwanego w ramach zawartej umowy.

Już z treści preambuły do umowy wynikało, że zleceniodawca (powódka) jest zainteresowana nabyciem nieruchomości, nieruchomości gruntowej lub przedsiębiorstwa, w którego skład wchodzi nieruchomość oraz, że zamierza powierzyć pośrednikowi (pозwanemu) podjęcie działań mających na celu doprowadzenie do nabycia przez zleceniodawcę nieruchomości, przedsiębiorstwa lub jego części obejmującej również tę nieruchomość.

Zgodnie z § 2 umowy pośrednictwa, powódka zleciła, a pozwany zobowiązał się do podjęcia działań mających na celu doprowadzenie do nabycia nieruchomości lub przedsiębiorstwa albo części przedsiębiorstwa przez zleceniodawcę.

Z powyższych unormowań wynikało zatem, że powódka powierzyła pozwanemu jako profesjonalistcie podjęcie wszelkich działań mających doprowadzić do nabycia przez nią nieruchomości, co było zasadniczym celem umowy.

Z kolei w § 3 zatytułowanym „sposób wykonania zobowiązań” wskazano, że pośrednik będzie wykonywał obowiązki na rzecz zleceniodawcy poprzez:

- 1) negocjacje z właścicielem nieruchomości zmierzające do uzgodnienia warunków nabycia przez zleceniodawcę nieruchomości,
- 2) pomoc zleceniodawcy przy czynnościach niezbędnych do zawarcia umowy nabycia nieruchomości, włącznie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości, w zakresie uzgodnionym przez strony.

Z powyższego postanowienia umownego wynikało zatem, że pozwany jako pośrednik, winien działać na rzecz i w interesie zleceniodawcy, służyć mu pomocą i poprzez negocjacje z właścicielem, doprowadzić do korzystnego nabycia przez niego nieruchomości.

Z kolei z § 9 umowy, który nakazywał zachowanie w tajemnicy w trakcie obowiązywania umowy, a także w okresie trzech lat po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, wszelkich informacji handlowych, finansowych, marketingowych, organizacyjnych, technicznych i technologicznych drugiej strony wynikało, że umowa pośrednictwa opierała się na wzajemnym zaufaniu stron, lojalności i transparentności ich działań, z uwagi na dostęp pośrednika do szeregu poufnych informacji dotyczących majątku, finansów i planów inwestycyjnych zleceniodawcy (powódki).

Nadto w § 7 umowy pozwany oświadczył, że posiada wymagane uprawnienia do realizacji przedmiotu umowy, w tym licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami, co zapewniać miało spełnienie przez pozwanego wysokiego standardu obsługi powódki jako klienta i doprowadzenie do zawarcia przez nią bezpiecznej i korzystnej transakcji.

Określając powinne zachowanie pozwanego, należało jednak oprócz treści umowy, uwzględnić także – zgodnie z dyspozycją art. 354 kc – społeczno – gospodarczy cel jego zobowiązania, obowiązujące zasady współzycia społecznego, a także ustalone zwyczaje, w rozumieniu standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Zważywszy przy tym na fakt, że umowa pośrednictwa zawierana jest przez pośrednika w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, jego działania winny być oceniane według kwalifikowanego wzorca staranności wynikającego z art. 355 § 2 kc. Powołany wzorzec staranności dotyczy zwiększonego oczekiwania co do umiejętności i wiedzy oraz rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania, a także znajomości prawa oraz następstw wynikających z prowadzonej działalności (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 30.1.2008 r., I ACa 1040/07).

Niewątpliwie celem społeczno – gospodarczym umowy zawartej między stronami (wynikającym z samej treści tej umowy), było doprowadzenie przez pozwanego (poprzez podjęcie szeregu działań wynikających z jego wiedzy oraz doświadczenia zawodowego, nabytego w ramach świadczenia profesjonalnych usług pośrednictwa i doradztwa inwestycyjnego) do nabycia przez powódkę nieruchomości. Nadto, w oparciu o zeznania obu stron postępowania oraz świadków, Sąd Okręgowy ustalił, że z uwagi na profil prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej (powódka zajmuje się administracją i zarządzaniem lokalami, które wynajmuje, a które znajdują się w budynkach będących jej własnością lub posadowionych na nieruchomościach będących jej własnością) oraz z uwagi na fakt, iż nieruchomości te miały być przeznaczone na cele inwestycyjne (o czym pozwany wiedział), celem gospodarczym umowy, zaspokajającym w pełni interes powódki, było:

- nabycie nieruchomości atrakcyjnych pod względem inwestycyjnym (o dobrej lokalizacji i ekspozycji, położonych blisko centrum miasta P., z dobrym dostępem do komunikacji – co potwierdzają zeznania świadka P. B. – k. 5 transkrypcji rozprawy z dnia 10 stycznia 2019 roku i pozwanego C. C. – k. 55 transkrypcji rozprawy z dnia 10 stycznia 2019 roku oraz fakt, iż powódce w ramach współpracy zostały przedstawione oferty zakupu nieruchomości przy ul. (...), które znajdują się w centrum miasta),
- o jak najlepszych właściwościach inwestycyjnych (co potwierdzają zeznania świadka P. B. – k. 5 transkrypcji rozprawy z 10 stycznia 2019 roku i pozwanego C. C. – k. 55 transkrypcji rozprawy z 10 stycznia 2019 roku),
- klarownej sytuacji prawnej (co potwierdza korespondencja mailowa między stronami – k. 72 akt oraz fakt, iż powódka odstąpiła od zamiaru nabycia nieruchomości przy ul. (...), co do której zostały wszczęte egzekucje i która była obciążona hipoteką),
- atrakcyjnych cenowo, o wartości nie przekraczającej założonego przez powódkę na ten cel i znanego pozwanemu budżetu 10 milionów złotych (co potwierdzają zeznania pozwanego C. C. – k. 55 transkrypcji rozprawy z 10 stycznia 2019 roku oraz fakt, że powódka odstąpiła od zamiaru nabycia nieruchomości przy ul. (...), albowiem nieruchomość ta w przetargu osiągnęła cenę przekraczającą jej założenia budżetowe).

Sposób wykonania zobowiązania jest także podporządkowany powinnościom płynącym z zasad współzycia społecznego. W tym wypadku zasady współzycia społecznego zbliżają się w znaczącym stopniu do klasycznego kryterium płynącego z zasad uczciwości, słuszności i dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym. Dłużnik powinien więc unikać wszelkich zachowań, które przy wykonaniu zobowiązania pozostając formalnie w zgodzie z treścią zobowiązania, mogłyby naruszać wskazane kryteria, a tym samym deformować równowagę między stronami, utrudniając zaspokojenie interesów wierzyciela.

Jeśli zaś chodzi o zwyczaje, jako czynnik wpływający na kształt powinności należytego wykonania zobowiązania, to w zasadzie występują jedynie w obrocie profesjonalnym. Wypełniając powinność wykonania zobowiązania przez dłużnika zgodnie z ustalonymi zwyczajami, należy uwzględnić ustalone reguły postępowania o charakterze pozaustawowym, które wiążą w określonych sytuacjach, w danym środowisku lub w danej branży, czy w grupie zawodowej, do której należy dłużnik.



Sąd I instancji wskazał, że jeśli chodzi o standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami to w dacie zawierania przez strony niniejszego postępowania umowy

pośrednictwa z 18 listopada 2014 roku, w znacznej części nie obowiązywały już regulacje rozdziału 2, działu V ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, określającego zasady pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który został zmieniony ustawą z 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013 r. poz. 829; dalej DeregulZawU). Ustawa ta wprowadziła istotne zmiany w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nowe rozwiązania prawne weszły w życie 1 stycznia 2014 roku i miały zastosowanie do umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, poczynając od tego dnia, a zatem także do umowy zawartej między powódką, a pozwanym.

Ustawa deregulacyjna usunęła z ustawy o gospodarce nieruchomościami m.in.:

- art. 179 ust. 1 i 2, które stanowiły, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie oraz, że pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową,
- art. 181 ust. 1 i 2, zgodnie z którymi pośrednik w obrocie nieruchomościami był zobowiązany do wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Był on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności oraz do stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych,
- art. 182, który stanowił, że licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nadaje się osobie fizycznej, która:
  - a) posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
  - b) nie była karana za przestępstwa przeciwko mieniu, dokumentom, za przestępstwa gospodarcze, za fałszowanie pieniędzy, papierów wartościowych, znaków urzędowych, za składanie fałszywych zeznań oraz za przestępstwa skarbowe;
  - c) posiada wyższe wykształcenie;
  - d) ukończyła studia podyplomowe w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
  - e) odbyła praktykę zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Jak wskazywano w treści uzasadnienia do projektu (...) celem nowelizacji było ułatwienie dostępu do zawodu pośrednika. Nie można jednak przyjąć, że miała ona na celu także obniżenie wiedzy i kompetencji osób zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami czy anulowanie standardów zawodowych i to nie w rozumieniu spisanych zasad działania przy wykonywaniu tego zawodu, lecz w rozumieniu ogólnych reguł

postępowania i staranności w stosunku do klientów i innych pośredników, przy uwzględnieniu zawodowego charakteru działalności pośrednictwa oraz godności i prestiżu wykonywanego zawodu.

***Mimo zatem uchylenia powyższych przepisów oraz przepisu art. 181 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanego na jego podstawie komunikatu Ministra Infrastruktury w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami z 18 marca 2009 roku (Dz.Urz.MI Nr 3, poz. 14) oraz stanowiących załącznik do niego zasad etyki zawodowej oraz standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami, w ocenie Sądu I instancji, pośrednik w obrocie nieruchomościami nadal powinien w swojej pracy kierować się zasadami etyki zawodowej, które wynikają z ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych. Powinien***

***także postępować w taki sposób, aby chronić interesy osób, na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa z uwzględnieniem zasady równego i uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji. Powinien być również lojalny wobec swojego klienta i nie zawieść pokładanego w nim zaufania oraz postępować w taki sposób, by nie powodować szkody dla swojego klienta. Nadto zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa oraz dokładania szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych.***

***Na marginesie Sąd zauważył że z § 7 ust. 1 umowy pośrednictwa z 18 listopada 2014 roku zawartej między stronami wynika, iż pozwany legitymował się licencją zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami, którą zdobył przed zniesieniem obowiązku jej uzyskania i przed deregulacją tego zawodu musiał stosować się do ustalonych zasad etyki i standardów zawodowych. Trudno więc zakładać, że z chwilą ich uchylenia, pozwany mógł całkowicie pomijać sposób postępowania wynikający z ustalonych zasad obowiązujących w zawodzie pośrednika w obrocie nieruchomościami od wielu lat. Zwłaszcza, że nadal – przy wykonywaniu działalności gospodarczej – obowiązywała go należyta staranność wynikająca z profesjonalnego charakteru dokonywanych czynności. Zaś przy wykonywaniu każdej umowy zawartej z klientem, obciążał go obowiązek działania zgodnie z jego interesem, a także z zasadami współżycia społecznego, czyli ogólnie przyjętymi zasadami uczciwości, słuszności i dobrej wiary.***

***W ocenie Sądu Okręgowego, wykształcenie i wiedza praktyczna zdobyta przez pośrednika podczas edukacji oraz wykonywania zawodu wymagają od niego umiejętności podejmowania decyzji i dokonywania wyborów właściwych pod względem moralnym i w ten sposób budowania wizerunku osoby uczciwej i kompetentnej w każdej sytuacji, bez względu na okoliczności towarzyszące transakcji i bez względu na zachowanie się stron oraz uczestników obrotu nieruchomościami. Nadto przepisy prawa (w tym w szczególności art. 355 § 2 kc) wymagają od pośrednika, aby wykonywał wyznaczone mu czynności ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru. Nie chodzi zatem o postępowanie wykazujące ogólnie pojętą staranność z takimi cechami, jak: sumienność, ostrożność, zapobiegliwość, dokładność czy konsekwencja.***

W ugruntowanej w Polsce praktyce pośrednik w obrocie nieruchomościami może działać w interesie dwóch stron przyszłej transakcji, z którymi ma zawarte odrębne umowy pośrednictwa. Nie istnieje bowiem norma prawna zabraniająca takiej praktyki, choć regułą powinno być działanie na rzecz tylko jednej strony. Z zobowiązań złożonych obustronnie może wynikać jednak sprzeczność interesów. Pośrednik wykonujący czynności zawodowe jest zatem w takiej sytuacji zobowiązany w sposób obiektywny dążyć do rozstrzygnięcia satysfakcjonującego każdą osobę, na rzecz której wykonuje czynności zawodowe, według zasady równości stron. Jedyną granicą, jakiej pośrednik nie może przekroczyć, to świadomie oszukać klienta, wprowadzając go w błąd przez swoje działanie lub zaniechanie albo doprowadzić mimo posiadanej wiedzy do transakcji sprzecznej z prawem (por. Wojciech Karpiński, Obowiązki pośrednika w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami, Legalis).

***Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, w świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego, Sąd jednoznacznie stwierdził, że pozwany swoim zachowaniem naruszył zasady uczciwości i lojalności w stosunku do powódki, albowiem wykorzystując jej niewielkie doświadczenie w prowadzonej działalności gospodarczej (w momencie nawiązania współpracy z pozwanym – prowadziła ją od ok. 2 lat) oraz zaufanie, jakim go obdarzyła, kierując się jedynie własnym interesem i chęcią osiągnięcia dodatkowego wynagrodzenia, poprzez celowe, świadome i niczym nieuzasadnione zawyżenie ceny transakcyjnej, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia przez powódkę swoim majątkiem. Powyższe zachowanie pozwanego należy zakwalifikować jako nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z łączącej go z powódką umowy pośrednictwa z 18 listopada 2014 roku.***

**Po pierwsze powód poza wiedzą i bez zgody powódki rozpoczął negocjacje, a następnie zawarł umowę pośrednictwa, z przedstawicielem sprzedającego ( spółki (...) Sp. z o.o.) Z. W., czym w ocenie sądu naruszył obowiązek zachowania się w sposób transparentny w relacjach z powódką, obowiązek informacji o działaniach podejmowanych w celu reprezentowania w transakcji także drugiej strony oraz obowiązek równego traktowania obu reprezentowanych stron (nie budziło bowiem wątpliwości i pozostawało poza sporem, a także wynikało z zeznań powódki – k. 46 transkrypcji rozprawy z 10 stycznia 2019 roku, pozwanego – k. 61 transkrypcji rozprawy z 10 stycznia 2019 roku i świadka Z. W. – k. 45 transkrypcji rozprawy z 1 stycznia 2018 roku, że sprzedający wiedział, iż pozwany reprezentuje także drugą stronę transakcji, natomiast powódka dowiedziała się o tym dopiero po około 2 latach od nabycia przedmiotowej nieruchomości).**

**Sąd nie dał przy tym wiary twierdzeniom pozwanego, iż w początkowej fazie negocjacji z właścicielem nieruchomości przy ul. (...), powódka nie była brana pod uwagę jako jej potencjalny nabywca. Przeczą temu bowiem następujące okoliczności:**

**Po pierwsze pozwany już w styczniu 2015 roku rozmawiał z powódką o tej nieruchomości (telefonicznie i przy okazji osobistych spotkań związanych z realizacją umowy pośrednictwa) oraz przesłał powódce wizualizacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości. Nie może zatem budzić wątpliwości, że pozwany już w styczniu ujawnił przed powódką, że w sferze jego możliwości pozostaje doprowadzenie do transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) i zainteresował ją tą nieruchomością.**

Po drugie, pozwany nie wykazał, by oferował pierwotnie przedmiotową nieruchomość „wielu” (jak twierdził) innym klientom. Przedłożył bowiem tylko 2 oferty: z 7 stycznia 2015 roku złożoną przez P. S. (2) w imieniu reprezentowanych przez niego funduszy zagranicznych (k. 233 akt) i z 23 marca 2015 roku złożoną przez (...) Sp. z o.o. (k. 257 akt). Przy czym pierwsza z nich zawierała szereg warunków, od których uzależnione było przystąpienie do dalszych negocjacji, w tym przeprowadzenie pozytywnego due diligence w zakresie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz udzielenie oferentowi prawa wyłączności do nabycia nieruchomości na czas niezbędny do przeprowadzenia czynności sprawdzających. Oferta ta była zatem wstępna i warunkowa, a obowiązywała jedynie do 7 lutego 2015 roku. Nadto, po złożeniu tej oferty pozwany nie odpowiadał na zapytania i telefony świadka P. S. (2) nie kontaktował się z nim w celu sfinalizowania transakcji. Z powyższego wynika zatem, że pozwany od początku nie był zainteresowany ofertą złożoną przez P. S. (1) i nie brał jej pod uwagę przy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...). W ocenie Sądu, pozwany przeprowadził z udziałem P. S. (1) jedynie sondaż ceny, który miał mu posłużyć wyłącznie do wykreowania ceny przedmiotowej nieruchomości na poziomie 3.400.000 zł. netto, w celu przedstawienia jej – jako możliwej do uzyskania – najpierw właścicielowi nieruchomości, a następnie – po uzyskaniu jego zezwolenia na pośredniczenie przez pozwanego w sprzedaży nieruchomości – powódce, jako potencjalnemu nabywcy.

**Natomiast druga oferta została złożona dopiero 23 lutego 2015 roku zatem już po jej zaprezentowaniu powódce i po wyrażeniu przez Z. W., działającego w imieniu (...) Sp. z o.o. zgody na realizację transakcji na warunkach ustalonych z pozwanym (3.400.00 zł. netto + VAT, z czego 300.000 zł stanowić miała prowizja pozwanego – por. korespondencja mailowa z 7.2.2015 r. i 9.2.2015 r. – k. 75 – 76 i 80 akt). Ponadto cena oferowana przez (...) Sp. z o.o. była niższa niż zaproponowana powódce i nie gwarantowała mu tak wysokiej prowizji od sprzedającego, a zatem również ta oferta nie była brana pod uwagę przez pozwanego.**

**Tymczasem powódka była przedmiotową nieruchomością zainteresowana od momentu jej przedstawienia przez pozwanego, o czym świadczą zeznania obu stron i świadka P. B., a także fakt, że w krótkim czasie po przedstawieniu jej oferty zakupu tej nieruchomości i dopełnieniu niezbędnych formalności – ją nabyła.**

*Powyższe okoliczności przemawiają także za tym, że cena za nieruchomość położoną przy ul. (...) w P., nie wynikała – jak twierdził pozwany – z zainteresowania rynku (na tę okoliczność – o czym już była mowa powyżej – pozwany nie przedstawił bowiem przekonujących dowodów), lecz została celowo zawyżona przez pozwanego, a motywacją do tego działania, była chęć uzyskania dodatkowego wynagrodzenia od sprzedającego.*

*Świadczy o tym przede wszystkim fakt, iż z ustaleń pomiędzy pozwanym, a reprezentującym (...), które znalazły później wyraz w § 4 umowy pośrednictwa z 23 marca 2015 roku, zawartej pomiędzy (...) Sp. z o.o. a pozwanym, w przypadku sprzedaży nieruchomości za cenę 4.182.000 zł. brutto (3.400.000 zł. netto), wynagrodzenie pośrednika stanowić miała kwota 300.000 zł. (tj. ok. 9 % ceny netto). We wszystkich innych wypadkach – stanowić miała 1% ceny za nieruchomość (k. 118 akt). A zatem pozwany był zainteresowany sprzedażą nieruchomości za cenę 3.400.000 zł. netto, albowiem osiągnięcie tej ceny zapewniało mu maksymalne wynagrodzenie od sprzedającego. Przy czym jak wynika z zeznań świadka Z. W. (por. zeznania świadka Z. W. – k. 41 transkrypcji rozprawy z 1 października 2018 roku), wynagrodzenie na tak wysokim poziomie, zostało zaproponowane przez pozwanego.*

*Na uwagę zasługuje także fakt, iż jak wynikało z zeznań świadka Z. W., pozwany początkowo zapewniał go, że cena za nieruchomość może wynieść nawet 4.000.000 zł. (por. zeznania świadka Z. W. – k. 36 transkrypcji rozprawy z 1 października 2018 roku). A zatem zaproponowane przez pozwanego wysokie wynagrodzenie za doprowadzenie do transakcji sprzedaży, mogło okazać się korzystne dla sprzedającego, albowiem uzyskałby cenę wyższą, aniżeli ta za jaką poprzedni pośrednik w obrocie nieruchomościami reprezentujący właściciela nieruchomości (B. R.) oferował ją w internecie i za jaką właściciel godził się tę nieruchomość sprzedać. Ostatecznie jednak, w umowie pośrednictwa zawartej ze sprzedającym założyła się cena 3.400.000 zł. Należy przy tym podkreślić, że w dacie zawierania umowy pośrednictwa ze sprzedającym, powódce przedstawiona już została oferta sprzedaży nieruchomości za taką właśnie cenę.*

*Z powyższego wynika zatem, że działanie pozwanego było przemyślane i z góry zaplanowane. Świadczą o tym chociażby zeznania świadka P. B. (k. 8 transkrypcji protokołu rozprawy z dnia 10 stycznia 2019 roku), który wprost zeznał, że ponieważ „właściciel nieruchomości nie wyrażał zgody na wynagrodzenie prowizyjne pojawił się pomysł, aby pozyskać taką cenę za nieruchomość przy ul. (...), która będzie satysfakcjonowała właściciela, a nadwyżka w cenie powyżej oczekiwań właściciela, będzie stanowiła wynagrodzenie pośrednika”. To pozwany bowiem zaproponował sprzedającemu podwyższenie ceny nieruchomości, choć ten godził się sprzedać nieruchomość za cenę 3.116.100 zł. (por. zeznania pozwanego – k. 65 transkrypcji rozprawy z dnia 10 stycznia 2019 roku). To pozwany zaproponował także, że jego wynagrodzenie, po uzyskaniu ceny na poziomie 3.400.000 zł, będzie stanowiło 300.000 zł. To pozwany wreszcie zaproponował powódce sprzedaż tej nieruchomości po cenie 3.400.000 zł., chociaż wiedział, że właściciel godził się ją sprzedać po cenie, za jaką wystawiona była w internecie (tj. 3.116.100 zł.). Nie budzi zatem żadnych wątpliwości, że pozwany nie działał przy tej transakcji w interesie powódki, ani nawet w interesie sprzedającego (ostatecznie sprzedający – po odliczeniu wynagrodzenia pozwanego – otrzymał za nieruchomość cenę niższą do tej, za jaką wystawił ją uprzednio w internecie), a jedynie w swoim własnym interesie tj. w celu maksymalizacji swojego zysku. Pozwany miał służyć powódce fachową pomocą i doprowadzić do zawarcia przez nią bezpiecznej i korzystnej transakcji zakupu nieruchomości na cele inwestycyjne, a tymczasem celowo zawyżając cenę nieruchomości, doprowadził powódkę do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.*

Sąd nie dał przy tym wiary pozwanemu, że powódka wiedziała o niższej cenie nieruchomości lecz godziła się na cenę wyższą, z uwagi na znaczne zainteresowanie nieruchomością na rynku. Po pierwsze bowiem pozwany (o czym już była

mowa powyżej) nie wykazał, by to zainteresowanie rzeczywiście było ani, że było ono spontaniczne. Ponadto – jak wynikało z zeznań powódki, którym pozwany nie zaprzeczył – powódka nie szukała nieruchomości w internecie. Po to m.in. korzystała z usług pozwanego, by tego nie czynić. Zleciła mu bowiem jako profesjonalście poszukiwanie dla niej nieruchomości na cele inwestycyjne, zaufała mu i nie weryfikowała ofert przedstawianych jej przez pozwanego.

Pozwany zatem przy wykonywaniu zobowiązania, jakie wynikało z zawartej z powódką umowy pośrednictwa z 18 listopada 2014 roku, dopuścił się rażącego naruszenia interesu powódki (poprzez celowe zawyżenie ceny transakcyjnej przedmiotowej nieruchomości oraz nie poinformowanie jej, że reprezentuje także drugą stronę transakcji), nie wykazał należytej staranności, jakiej można było od niego – jako profesjonalnego pośrednika w obrocie nieruchomościami – oczekiwać, nadto działał sprzecznie ze społeczno – gospodarczym celem zobowiązania (którym w rozpatrywanym przypadku było bezpieczne i korzystne nabycie przez powódkę nieruchomości na cele inwestycyjne) oraz zasadom współżycia społecznego (poprzez naruszenie reguł uczciwości, lojalności w stosunku do powódki oraz zawładnięcie zaufaniem jakim został obdarzony), co oczywiście winno zostać zakwalifikowane jako nienależyte wykonanie zobowiązania.

Z treści pozwu złożonego w niniejszej sprawie wynikało, że powódka szkody upatrywała w – spowodowanym nienależytym wykonaniem przez pozwanego łączącej go z powódką umowy pośrednictwa – nabyciu nieruchomości przy ul. (...) w P. za cenę wyższą (3.400.000 zł. netto), niż ta za jaką godził się ją sprzedać właściciel (3.116.100 zł.), a co za tym idzie utratą środków stanowiących różnicę pomiędzy wyżej wymienionymi cenami (283.900 zł.), które w razie należytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, mogłaby na tej transakcji zaoszczędzić.

Sąd I instancji stwierdził, że szkodę powódki, stanowiła różnica w cenie za jaką powódka mogłaby nabyć przedmiotową nieruchomość (3.116.100 zł netto), a cena, którą faktycznie za nią zapłaciła (3.400.000 zł netto). Nie budzi bowiem wątpliwości, że na skutek nienależytego wykonania przez pozwanego zobowiązania, wynikającego z zawartej z powódką umowy pośrednictwa, powódka wydatkowała kwotę o 283.900 zł. netto wyższą, aniżeli wówczas gdyby pozwany wykonał swoje zobowiązanie należyście (poinformował powódkę o nieruchomości oferowanej przez innego pośrednika B. R. lub poprzez negocjacje z właścicielem doprowadził do sprzedaży tej nieruchomości za swoim pośrednictwem za cenę, za jaką właściciel godził się ją sprzedać).

Nie budziło wątpliwości Sądu istnienie związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem przez pozwanego zobowiązania, a szkodą powódki w postaci utraty przez nią kwoty 283.900 zł. Albowiem – jak już wyżej szczegółowo wyjaśniono – zawinione działanie pozwanego doprowadziło do tego, że powódka zapłaciła za przedmiotową nieruchomość cenę wyższą o 283.900 zł., choć właściciel gotów był ją sprzedać za cenę o tę kwotę niższą.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że działanie pozwanego wyczerpywało także znamiona czynu niedozwolonego z art. 415 kc. I podjął rozważania w tym zakresie.

Powódka w ocenie Sądu, w toku rozpoznawanej sprawy wykazała także wszystkie przesłanki odpowiedzialności deliktowej pozwanego. Nie może bowiem budzić wątpliwości, że pozwany swoim bezprawnym zachowaniem naruszył zasady uczciwości i lojalności w stosunku do powódki, albowiem wykorzystując jej niewielkie doświadczenie w prowadzonej działalności gospodarczej oraz zaufanie, jakim go obdarzyła, kierując się jedynie własnym interesem i chęcią osiągnięcia dodatkowego wynagrodzenia, poprzez celowe, świadome i niczym nieuzasadnione zawyżenie ceny transakcyjnej, doprowadził do powstania w majątku powódki szkody w wysokości 283.900 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd, na podstawie powołanych powyżej przepisów, zasądził od pozwanego na rzecz powódki 283.900 zł (punkt I wyroku).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu od 22 grudnia 2017 roku, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., albowiem 14 – dniowy termin do zapłaty powyższej kwoty, wyznaczony przez powódkę pozwanemu w wezwaniu do zapłaty z 30 listopada 2017 roku, upływał 21 grudnia 2017 roku, zatem od dnia następnego pozwany

pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia. Zresztą data początkowa naliczania odsetek za opóźnienie od należności głównej, nie była przez pozwanego kwestionowana.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku, na podstawie art. 98 kpc, obciążając nimi w całości pozwanego jako stronę przegrywającą proces. Na zasądzoną na rzecz powódki kwotę 25.029 zł składały się: opłata sądowa od pozwu – 14.195 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości jednokrotności stawki minimalnej, ustalonego na podstawie § 2 pkt.7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – 10.800 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego i pełnomocnictwa substytucyjnego – 2 × 17 zł.

W ocenie Sądu, w realiach niniejszej sprawy, żądanie powoda w zakresie zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w kwocie podwójnej stawki minimalnej, nie znajdowało uzasadnienia.

Pozwany apelacją zaskarżył wyrok w całości, zarzucając:

1) naruszenie norm proceduralnych, wysłowionych w:

a) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

- przyznanie cech wiarygodności oraz mocy dowodowej zeznaniom świadków M. S. (1) i B. R., podczas gdy osoby te nie uczestniczyły bezpośrednio w przeprowadzaniu transakcji będącej źródłem sporu, zaś wiedza M. S. (1) opierała się na pogłoskach i przypuszczeniach, a zatem Sąd winien był uznać je jeśli nie za niewiarygodne, to za posiadające niską wartość dowodową;

- przyznanie cechy wiarygodności dowodowi w postaci wydruku z serwisu gratka.pl, podczas gdy strona pozwana od początku procesu kwestionowała wiarygodność i moc dowodową przedmiotowego dowodu, z uwagi na formę jego zaprezentowania, co w świetle zasad doświadczenia życiowego kwestionowałby to, że rzeczywiście ogłoszenie o przedmiotowej treści ukazało się 17 listopada 2014 roku; strona zaznacza, że brak odniesienia się w tym zakresie przez Sąd do wątpliwości przedstawionych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew stanowiło uchybienie art. 328 § 2 k.p.c.;

- uznania za wiarygodne zeznań powódki w zakresie, w jakim dotyczyły kwestii braku wiedzy w zakresie przyczyn istnienia wyższej ceny nieruchomości oraz tego, że powódka dowiedziała się o tym dopiero w 2017 roku, podczas gdy nie znajdują one oparcia w pozostałym materiale dowodowym;

- uznania za niewiarygodne zeznań świadka P. B. oraz pozwanego w zakresie, w jakim dotyczyły kwestii przedstawienia oferty sprzedaży nieruchomości, a także tego, że powódka nie była na początku brana pod uwagę jako potencjalny jej nabywca, podczas gdy zeznania te są komplementarne, zaś jedynymi dowodami, które mogłyby stać z nimi w sprzeczności, są zeznania powódki, a ponadto pominięcia przy ocenie zeznań świadków P. B. oraz pozwanego złożonej przez P. S. (2) oferty oraz przyznania jej zbyt małego mocy dowodowej w kontekście zeznań pozwanego.

W konsekwencji powyższych uchybień w zakresie oceny materiału dowodowego powód podniósł, że Sąd Okręgowy w sposób błędny dokonał szeregu ustaleń faktycznych, w zakresie tego, kiedy ukazała się oferta przedmiotowej nieruchomości, jak doszło do nawiązania przez pozwanego kontaktu z (...) sp. z o.o., kiedy doszło do powstania koncepcji sprzedaży nieruchomości, przyczyn zmiany ceny oraz kiedy klientem w przedmiotowej transakcji miała zostać P. W. (2) i chwili przekazania jej oferty, świadomości powódki co do zmiany ceny i przyczyn tegoż oraz tego, kiedy powódka się o tym dowiedziała.

b) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez uznanie, że pozwany nie wykazał, że po nawiązaniu z (...) sp. z o.o. współpracy pozwany uzyskał liczne oferty, na podstawie których doszło do zmiany faktycznej ceny transakcyjnej, podczas gdy w tym zakresie strona przedstawiła stosowne dowody, które przy prawidłowej ich ocenie wykazywał zasadność twierdzenia pozwanego w tym zakresie;

c) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w sytuacji, gdy w grę wchodziła kwestia oceny, czy warunki transakcji były rynkowe, a zatem materia, co do której wymagane są informacje specjalne;

2) naruszenie norm prawa materialnego, wysłowionych w:

a) art. 354 § 1 i 2 k.c. w zw. z 355 § 1 i 2 i art. 760 k.c., polegające na przyjęciu, iż w świetle obowiązującego pozwanego miernika staranności nie dochował on wymogów lojalności wobec powódki, a przez to nienależycie wykonał umowę pośrednictwa, nie uwzględniając przy tym okoliczności wynikających z tego, iż ustawodawca wyeliminował z systemu normy prawne stanowiące podstawę kompetencyjną do wydania zasad etyki w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zgodnie z ustawą z 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, zaś powódka była również przedsiębiorczynią, umowa dotyczyła zakupu nieruchomości na cele inwestycyjne, zaś powódce znana była cena i przyczyny jej zmiany oraz godziła się na zawarcie umowy na takich warunkach;

W konsekwencji powyższego Sąd błędnie zastosował normę wysłowioną w art. 471 k.c., przyjmując, iż pozwany wykonał w sposób nienależyty zobowiązanie wynikające z umowy z 18 listopada 2014 roku, podczas gdy w świetle ujawnionych okoliczności warunki transakcji, w świetle obowiązujących norm prawnych, były transparentne i nie można postawić pozwanemu zarzutu działań niełojalnych lub nieuczciwych.

b) art. 361 § 1 i 2 k.c., poprzez przyjęcie, że w przypadku przedmiotowej transakcji wystąpiła szkoda w majątku powódki w postaci straty, pozostająca w związku przyczynowym z działaniami pozwanego, podczas gdy powódka godziła się na wyższą cenę i zawarcie umowy na takich warunkach, zaś sam Sąd uznał, że cena miała charakter rynkowy, przy jednoczesnym oddaleniu przez Sąd wniosków stron co do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego;

d) art. 415 k.c. w zw. z art. 443 k.c., polegające na przyjęciu, iż swoim zachowaniem pozwany dopuścił się popełnienia wobec powódki czynu niedozwolonego, podczas gdy Sąd nie wskazał w uzasadnieniu na czym miała polegać bezprawność działań pozwanego w kontekście odpowiedzialności deliktowej, inna niż nienależyte wykonanie zobowiązania.

W związku z powyższym apelujący wniosł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;

- zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Podniesiono w niej dwojakiego rodzaju zarzuty. Odnośnie do zarzutów procesowych, których oceny Sąd Apelacyjny dokonał w pierwszej kolejności, pozwany zakwestionował przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów w sprawie, twierdząc, że wskutek naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd błędnie ustalił okoliczności, które w rzeczywistości nie zaistniały oraz pominął okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w sprawie.

W ocenie skarżącego, nieprawidłowe jest w sprawie przyjęcie, że oferta sprzedaży nieruchomości w P. przy ul. (...), którą nabyła pozwana (w dalszej części uzasadnienia: nieruchomości) pojawiła się w Internecie 17 listopada 2014 roku z ceną 3.100.000 zł., jak doszło do nawiązania kontaktu przez pozwanego z przedstawicielem spółki (...), będącej

właścicielem nieruchomości, kiedy doszło o powstania koncepcji sprzedaży nieruchomości, oraz tego kiedy doszło do poinformowania powódki o możliwości jej nabycia.

Nadto, apelujący domagał się przyjęcia do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, ustalenia, że ofertę sprzedaży nieruchomości przedstawił licznym podmiotom, z których znaczna część była bardzo zainteresowana nabyciem i to za cenę rynkową 3.400.000 zł.

Powyższe stanowisko pozwany oparł na twierdzeniach, że ocena dowodów w sprawie była nieprawidłowa.

Spośród zgromadzonych w sprawie dowodów z dokumentów apelujący kwestionował wiarygodność kopii tzw. zrzutu ekranu strony www z portalu Gratka, przedstawiającego ofertę sprzedaży nieruchomości umieszczonej przez B. R., podnosząc, że oferta ta z pewnością nie ukazała się już w listopadzie 2014 roku, a dowód został zmanipulowany.

Argumentacja w powyższym zakresie, dość rozbudowana, miała w konsekwencji potwierdzić okoliczność jakoby pozwany o cenie 3.100.000 zł. dowiedział się dopiero w lutym 2015 roku i to od powódki.

Sąd Apelacyjny uznał, że próba podważenia wiarygodności w/w dowodu okazała się nieudana. Wiarygodne jest bowiem wobec ustalonej chronologii zdarzeń zeznanie świadka B. R. o tym kiedy ofertę umieściła w I., a także zeznanie w tym zakresie Z. W. (k. 338, transkrypcja protokołu z 1 października 2018 roku). Okoliczność, iż pozwany wiedział o cenie sprzedaży przedstawianej przez tego pośrednika w obrocie nieruchomościami, wynika z zeznań współnika pozwanego P. B. (k. 366, transkrypcja protokołu z 10 stycznia 2019 roku), oraz z zeznań Z. W. (k. 340, transkrypcja protokołu z 1 października 2018 roku). Z relacji tych świadków wynika, że już podczas pierwszego ich spotkania pośrednicy dowiedzieli się o cenie wskazanej w ogłoszeniu sporządzonym przez B. R..

Powyższe wydaje się też oczywiste w świetle zasad doświadczenia życiowego. Pozwany i jego współnik deklarując wobec Z. W., że mogą osiągnąć wyższą cenę za nieruchomość musieli mieć przecież punkt odniesienia. Informacja o oczekiwaniach sprzedającego jest w takich okolicznościach jedną z pierwszych jaką należało ustalić. Oczekiwania te na moment podjęcia przez w/w wymienionych rozmów miały odzwierciedlenie w ofercie zamieszczonej przez B. R. m.in. w serwisie (...), do której to Z. W. odesłała pozwanego i P. B..

Sąd II instancji nie znalazł podstaw do tego, aby za pozwanym uznać brak wiarygodności zeznań świadka B. R. czy też ich znikomą moc dowodową. Pozwany w apelacji sugeruje, że zeznania świadka B. R. są niewiarygodne, gdyż być może potwierdzając wersję powódki i zeznając na jej korzyść, świadek chciała zrekompensować sobie okoliczność, iż na będącej przedmiotem procesu transakcji nie zarobiła i została od niej odsunięta.

W ocenie Sądu II instancji taka ocena jest niesłuszna.

Odnosząc się do powyższego wskazać należało, że bezspornym w sprawie było to, że Z. W. początkowo, po nawiązaniu z nim kontaktu przez pozwanego, poinformował o tym, iż sprzedażą nieruchomości zajmuje się B. R. i m.in. z tego powodu nie był zainteresowany pośrednictwem innych osób. Sam pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 62) wskazał, że Z. W. początkowo okazywał dystans do niego i dopiero po jakimś czasie przystał na propozycję współpracy.

Zwrócić trzeba też uwagę na dokumenty na k. 26 i 25.

W liście z 4 lutego 2015 roku (k. 26) Z. W. wobec dotychczasowych kontaktów pomiędzy pozwanym i P. B. z jednej strony a (...) sp. z o.o. z drugiej, wskazał wprost, że ze strony firmy pozwanego doszło do pominięcia pośrednika w osobie B. R.. Z. W. wskazał, że właściwym reprezentantem spółki w dalszych rozmowach powinna być właśnie ona (jej firma (...)).

Z kolei w mailu z 6 lutego 2015 roku do B. R. pozwany przekazał jej główne założenia „pomysłu na transakcję przy Ś.”, prosząc aby przemyślała swoją w nie „rolę” i „oczekiwania”.



W ocenie Sądu II instancji, zestawienie dwóch powyższych dokumentów wskazuje na pominięcie przez pozwanego i jego współnika B. R., do której następnie pozwany zwrócił się wobec jednoznacznego stanowiska Z. W..

Świadek z kolei zdaniem Sądu, od początku była zażenowana pomysłem pozwanego i jego współnika i z udziału w tak pomyślanej transakcji niejako sama zrezygnowała (k. 226 transkrypcja protokołu z 1 października 2018 roku). Zeznając wskazała, że chciałaby nie oceniać postępowania pozwanego ale jednocześnie przyznała, że była „zbulwersowana” (k. 331, 332, transkrypcja protokołu z 1 października 2018 roku).

Nie ma zatem zdaniem Sądu II instancji powodów, aby uznać, że zeznania świadka korzystne dla powódki były formą rewanżu na pozwanym. Przeciwnie, B. R. zeznając starała się unikać wartościowania postępowania pozwanego.

Nie mają co prawda znacznej mocy dowodowej zeznania świadka M. S. (2), czego uznania domagał się apelujący, ale są one w pełni wiarygodne. Zaznaczyć jednak trzeba, że świadek przytoczyła okoliczności, w jakich powódka dowiedziała się o szczegółach transakcji od osoby, która miała w tym zakresie wiedzę, tj. od B. R.. Fakt, że M. S. (2) jest osobą w żaden sposób nie związaną z transakcją pozostaje bez znaczenia.

Istotne dla rozstrzygnięcia są natomiast okoliczności dotyczące tego, komu pozwany zamierzał przedstawić ofertę sprzedaży nieruchomości i z kim ją negocjował oraz, tego czy powódka wiedziała o pierwotnej cenie sprzedaży.

Argumentacja pozwanego przedstawiona w apelacji na poparcie sformułowanych zarzutów dotyczących stanu faktycznego opiera się na stronniczej i wybiórczej ocenie materiału dowodowego.

Rozpoczynając od zeznań świadka P. B., Sąd Apelacyjny skonfrontował informację jakoby powódka wobec tego świadka powiedziała, że informację o pierwotnej cenie nieruchomości znalazła w Internecie (k. 366, transkrypcja protokołu z 10 stycznia 2019 roku), z wyjaśnieniami powódki o powodach zawarcia w ogóle umowy z firmą pozwanego. Dla Sądu przekonujące są twierdzenia powódki, która wskazywała (k. 402, transkrypcja protokołu z 10 stycznia 2019 roku), że nie szukała ofert sama wychodząc z założenia, że skoro zleciła to profesjonalistom to jej interesy są zabezpieczone. Powódka podkreśliła, że zaufała w pełni pozwanemu.

Nadto, jak już wskazano, całkowicie niewiarygodną jest dla Sądu wersja pozwanego, jakoby - zajmując się zawodowo obrotem nieruchomościami - po skontaktowaniu się bezpośrednio ze sprzedającym nie zapytał o cenę oferty, a poznał ją dopiero po jakimś czasie od swojej klientki.

Relacje świadka P. B. i pozwanego odnośnie do tego, że ofertą sprzedaży nieruchomości zainteresowali liczne podmioty i rozmowy z nimi były zaawansowane są całkowicie niewiarygodne.

Słusznie Sąd I instancji przyjął, że wstępna rozmowa na temat nieruchomości z P. S. (1) miała na celu wyłącznie określenie pułapu cenowego za nieruchomości. Po tym jak P. S. (1) wstępnie zgodził się na cenę ok. 3.500.000 zł. kontakt z nim ze strony pozwanego zakończył się (k. 395, transkrypcja protokołu z zeznań P. S. (1) z 10 stycznia 2019 roku).

Pozwany w apelacji nie odniósł się rzeczowo do powyższego. Dodać w tym miejscu należało, że powódka już w piśmie procesowym z 21 września 2018 roku wyszczególniła powodowy, dla których negocjacje z podmiotem, który reprezentował P. S. (1) były bezcelowe. Nieruchomość z wielu względów nie mogła spełnić oczekiwań tego podmiotu (k. 199). Do tego również pozwany nie odniósł się.

Stanowisko powódki wraz z zeznaniami P. S. (1) dają podstawy do przyjęcia konstatacji Sądu Okręgowego przywołanej powyżej.

Twierdzenia o rzekomym znacznym zainteresowaniu nieruchomością nie znajdują jakiegokolwiek potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Świadek P. B. w tym zakresie jest niewiarygodny bowiem jego zeznań nie potwierdzają żadne dokumenty. Utwierdzenie zaś Z. W. w przekonaniu, że zainteresowanie nieruchomością sygnalizują liczne podmioty, także zagraniczne, m.in. bank, miało zdaniem Sądu Apelacyjnego na celu

przekonanie go do współpracy z pozwanym i jego współnikiem. Informacje na ten temat przekazywane świadkowi W., o czym zeznawał, nie były prawdziwe.

Wreszcie, odnosząc się do uzasadnienia apelacji (k.476), w którym pozwany podnosił, iż przedstawienie dokumentów potwierdzających rozmowy z zainteresowanymi podmiotami jest niemożliwe z uwagi na znaczny upływ czasu, stwierdzić należało, że jest ono w realiach niniejszej sprawy nieprzekonujące. Pozwany przedstawił bowiem kopie dokumentów, w tym maili sprzed kilku lat, dotyczące negocjacji podejmowanych przez firmę pozwanego w przedmiocie zakupu przez powódkę innych nieruchomości, które to okoliczności pozostają jako drugo i trzeciorzędne dla sprawy (k. 68 i nast.). Apelujący nie wyjaśnił tego, dlaczego zachował dokumentację dotyczącą transakcji przygotowywanych na rzecz powódki, które nie doszły do skutku, a analogicznych na rzecz podmiotu reprezentowanego przez P. S. (1) już nie.

Ocena w powyższym zakresie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, sprowadza się do wniosku, że dokumentacji takiej nigdy nie było.

Nie było bowiem innych podmiotów, którym pozwany i P. B. chcieli zaaprobować nabycie nieruchomości.

W związku z powyższym podkreślić należało niespójność w stanowisku pozwanego. Przekonując, że powódka nie była w ogóle brana pod uwagę jako nabywca i jednocześnie było wiele innych potencjalnych kontrahentów, pozwany nie wyjaśnił w żadne sposób powodów dla których jednak przedstawił nieruchomość powódce (k. 474).

Trudno również dopatrzeć się konsekwencji w stanowisku pozwanego, który do odpowiedzi na pozew załączył m.in. kopię maila, w którym P. B. zapewniał powódkę, że „staną na głowie, aby znaleźć grunt, który będzie dla nie odpowiedni” (k. 74).

Bezspornym jest, że powódka zwracając się do pozwanego jako klientka przedstawiła swoje oczekiwania i możliwości finansowe (k. 72). Wobec treści przywołanego maila i prób sfinalizowania poprzednich transakcji, w tym jednak udanej (Podgórze), wydaje się być oczywistym, że to właśnie powódka była osoba z myślą, o której pozwany podjął rozmowy z W..

Podkreślenia wymaga, że pozwany kilkakrotnie, czy to w pismach procesowych, ale też swoich zeznaniach, zaprzeczał jakoby uwzględniał powódkę jako nabywcę nieruchomości, to nie przedstawił ani jednego racjonalnego powodu, który miałby takie stanowisko uzasadniać.

Na koniec tej części uzasadnienia należało zaznaczyć, że zarówno pozwany jak i świadek P. B. zeznając co do świadomości powódki o tym, że pozwany reprezentuje obie strony transakcji, unikali jednoznacznej odpowiedzi na pytania Sądu i strony powodowej (k. 380, 381 transkrypcja zeznania P. B. z 10 stycznia 2019 roku, k. 419, k. 423 – 424 transkrypcja zeznania pozwanego z 10 stycznia 2019 roku).

Reasumując powyższe, Sąd Apelacyjny uznał, że poczynione w sprawie ustalenia faktyczne są prawidłowe. Sąd Okręgowy dokonał ich bez naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c. oraz art. 278 w zw. z art. 227 k.p.c.

Dla poczynienia okoliczności istotnych w sprawie nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Słusznie Sąd I instancji wskazał, że cena rynkowa to cena jaką strony uzgodniły do transakcji i obie zaakceptowały. Powództwo zostało uwzględnione ponieważ gdyby nie naganne działanie pozwanego, powódka mogłaby ze sprzedającym nieruchomość ustalić inną, korzystniejszą dla niej cenę i wówczas również byłaby to cena rynkowa.

Przechodząc do oceny zarzutów odnoszących się do prawa materialnego na wstępie zaznaczyć należało, że uzasadnienie apelacji w tej części w znacznej mierze oparte jest na ustaleniach faktycznych, które zostały odrzucone (z jakich powodów wyjaśniono powyżej). Polemika z tak przedawnionym stanowiskiem jest bezcelowa.

Odnosząc się kolejno do poruszanych przez skarżącego kwestii Sąd II instancji nie podzielił stanowiska, jakoby brak doświadczenia zawodowego powódki powinien być uwzględniany przy rozstrzygnięciu.

Apelujący wskazał (k. 477), że argumenty Sądu I instancji o rzekomym wykorzystaniu niewielkiego doświadczenia powódki w prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą się ostać, gdy oznaczałyby, że w stosunku do działań powódki należałoby stosować inne mierniki działania, niż w stosunku do pozwanego, pomimo iż obie strony działają na tym samym rynku.

Powyższe stanowi nadinterpretację i prowadzi do niewypowiedzianego wprost wniosku, że gdyby powódka była bardziej doświadczonym przedsiębiorcą, nie zaufałyby pozwanemu w takim stopniu jak to miało miejsce i nie została wykorzystana. Innymi słowy, stosując do powódki miernik ostrożnego, czy też doświadczonego przedsiębiorcy, należałoby przyjąć, że ponieważ powódka odpowiednią ostrożnością się nie wykazała przyczyniła się do szkody.

Postępowanie pozwanego – jednoznacznie niewłaściwe nie znajduje „usprawiedliwienia” w prostolinijności z jaką do współpracy podeszła powódka. Pozwany wykorzystał brak doświadczenia powódki w interesach a przed Sądem wydzwięk swego postępowania usiłuje złagodzić, powołując się na konieczność równego traktowania stron procesu - przedsiębiorców.

Nietrafnie pozwany przekonywał, że Sąd w sposób nieadekwatny przyjął, iż pomimo zmiany normatywnej przepisów dotyczących norm zawodowych pośredników nieruchomości, tj. przepisów wydanych na podstawie art. 181 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, możliwe jest odtworzenie tych norm, wysławiających te same zakazy jako norm etyki zawodowej, obowiązujących pośredników nieruchomości.

W konsekwencji w ocenie skarżącego, nie narusza standardów lojalności czy też uczciwości kwestia tego, czy pozwany poinformował powódkę o działaniach związanych z drugą stroną, gdyż brak jest normy, która nakazywałaby ujawniać takiej okoliczności.

Jako podstawę odpowiedzialności pozwanego Sąd I instancji prawidłowo przyjął art. 353 § 1 k.c., art. 354 k.c. oraz art. 355 § 1 i 2 k.c. i art. 471 k.c. a także art. 361 § 1 k.c.

W myśl art. 354 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeśli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Dłużnik obowiązany jest przy tym do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Przy czym należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 §1 i 2 kc)

Słusznie Sąd Okręgowy powołał także art. 181 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydany na jej podstawie komunikat Ministra Infrastruktury w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami z 18 marca 2009 roku (Dz.Urz.MI Nr 3, poz. 14) oraz stanowiący załącznik do niego zbiór zasad etyki zawodowej oraz standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami

Bez znaczenia jest, że przywołane standardy utraciły obowiązującą moc normatywną. Pomimo deregulacji zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami nadal bowiem stanowią samoistną podstawę do określenia minimalnej miary należytej staranności pośrednika wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej.

Sąd Okręgowy poszukując odpowiedzi na pytanie czy pozwany wykonał zobowiązanie z należyta starannością trafnie uznał min., że standardy obowiązujące wcześniej pośredników z mocy ustawy i wydanych na jej podstawie aktów niższego rzędu, wypełniają aktualnie pojęcie ustalonych zwyczajów.

Nie sposób pominąć, że i pozwany odwołuje się do standardów o jakich mowa powyżej. Apelujący wskazał mianowicie, że wprawdzie przyjmuje się, iż z zasad uczciwości i lojalności można wyinterpretować obowiązek informowania przez dłużnika wierzyciela o okolicznościach mających prawne znaczenie, lecz nie można interpretować go tak szeroko, by naruszał on zasady poufności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwany usiłuje z odwoływaniem się do zasady poufności umniejszyć znaczenie zasady lojalności czy uczciwości kupieckiej, co jest niesłuszne. Zasada poufności w mniejszej sprawie działała zdaje się tylko na korzyść pozwanego. Rozmowy w sprawie transakcji toczyły się bowiem wyłącznie pomiędzy jej stronami a pozwanym a nigdy pomiędzy nimi bezpośrednio.

Argumentacja zawarta na str. 13 apelacji (pkt 29) odwołuje się w całości do ustaleń faktycznych, które są błędne i nie sposób się do niej rzetelnie odnieść. Rozważania co do szkody również opierają się na błędnym twierdzeniu, że powódka znalazła niższą cenę ofertową, zatem są bezprzedmiotowe.

W pkt 31 uzasadnienia środka zaskarżenia pozwany oddala się od istoty problemu przekonując, że powódka nabyła nieruchomości na bardzo korzystnych warunkach i już w trakcie procesu – odwołując się do cen aktualnych można stwierdzić, że zyskała. Istotą problemu w sprawie jest okoliczność, że powódka mogła nabyć nieruchomości za cenę niższą niż transakcyjna i w jej majątku pozostałaby kwota blisko 300.000 zł.

Podsumowując powyższe, Sąd Apelacyjny uznał wywód Sądu I instancji za w pełni prawidłowy. Zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego podnoszone przez pozwanego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Pozwany nie wykonał należycie zobowiązania, w związku z czym w majątku powódki powstała szkoda.

Znamienne, że pozwany składając zeznania kilkakrotnie podkreślał, że jego współpraca z powódką była bardzo transparentna, podczas gdy to nielojalne, nastwione wyłącznie na niczym nieuzasadniony zysk, działanie pozwanego sprawiło, że powódka nie wiedziała jak kształtuje się jej sytuacja w transakcji ze spółką (...).

Przeświadczenie pozwanego o tym, iż oferował powódce usługę wyjątkową, znacznie więcej niż „zwykłe” pośrednictwo jak podkreślał, jest w realiach niniejszej sprawy niczym nieuzasadnione. Pozwany usiłował przekonać, że usługi, które oferuje swoim klientom to usługi kompleksowe, usługi tzw. premium. Za takie „ekskluzywne” usługi zdaniem pozwanego należało mu się odpowiednie wynagrodzenie. Okoliczności ujawnione w niniejszej sprawie twierdzeń takich nie potwierdzają.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w sprawie należało zwrócić uwagę na jeden jeszcze aspekt związany z powyższymi uwagami. Zarówno pozwany w swych zeznaniach jak i jego partner P. B. przyznawali, że występujący w imieniu spółki (...) nie chciał zgodzić się na wynagrodzenie prowizyjne, jednocześnie wskazywał jaki ekwiwalent pieniężny zamierza uzyskać za nieruchomości. Pozwany przekonywał, że razem z parterem opracowali model transakcji, w którym sprzedający osiągnął swoje cele, powódka nabyła korzystnie nieruchomości a pośrednik zapracował na wynagrodzenie.

Rzecz w tym, że ciężar wynagrodzenia, które formalnie pozwany uzyskał od sprzedającego faktycznie poniosła powódka. Całość nadwyżki ceny ponad pierwotnie oferowaną skonsumował apelujący. Pozwany przeprowadził całą transakcję w ustalony w sprawie sposób, wyłącznie we własnym interesie, kosztem powódki.

Ponieważ zatem spełnione zostały wszystkie przesłanki odszkodowawcze, wyrok Sądu I instancji odpowiada prawu i apelacja na mocy art. 385 k.p.c. jako bezzasadna podlegała oddaleniu (pkt 1).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego na rzecz powódki 8.100 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, oraz kwotę 5.500 zł. tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu zabezpieczającym; łącznie 13.600 zł.

Mariola Głowacka Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga