

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 marca 2015 roku, w sprawie z powództwa D. B. przeciwko A. G. o zapłatę kwoty 5.599,57 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu oraz w sprawie z powództwa wzajemnego A. G. przeciwko D. B. o zapłatę kwoty 2.827 zł, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

I. w sprawie z powództwa głównego – utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 19 marca 2013 r. (sygn. akt XVIII C 124/13) zasądający od A. G. na rzecz D. B. dochodzoną pozwem kwotę,

II. w sprawie z powództwa wzajemnego – oddalił powództwo wzajemne i zasądził od A. G. na rzecz D. B. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że objęte pozwem głównym żądanie zapłaty kwoty 5.599,57 zł, jako należnego D. B. wynagrodzenia na mocy zawartej pomiędzy stronami w dniu 31 sierpnia 2010 r. umowy o pośrednictwo w zawarciu umowy kupna lokalu mieszkalnego, jest zasadne wobec spełnienia w okolicznościach przedmiotowej sprawy przesłanek jego uwzględnienia, tj. wykonania przez powódkę w sposób zgodny z umową przewidzianych w niej czynności zmierzających do nabycia przez pozwaną poszukiwanej przez nią nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego uznanie za zasadne powództwa głównego przesądza o bezzasadności powództwa wzajemnego w części obejmującej zwrot świadczenia częściowo już wyegzekwowanego na podstawie wyroku zaocznego. Sąd I instancji za bezzasadne uznał również powództwo wzajemne w części, w jakiej powódka wzajemna domagała się od pozwanej wzajemnej zasądzenia zwrotu kosztów dwukrotnego przejazdu do Ł., poniesionych w celu obejrzenia mieszkania i zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, do czego nie doszło – zdaniem powódki wzajemnej – na skutek niedochowania należytej staranności przez pozwaną wzajemną. W ocenie Sądu Rejonowego pozwanej wzajemnej w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy nie można przypisać zarzutu nienależytego wykonania zawartej z powódką wzajemną umowy o pośrednictwo.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana – powódka wzajemna A. G., zaskarżając go w całości. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła: - naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 §1 k.p.c. polegające na nie dokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego, skutkującego dokonaniem ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, - naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 354 §1 k.c., 355 § 2 k.c. oraz art. 18 ust. 1 zdanie pierwsze ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, przez błędną wykładnię polegającą na tym, że Sąd Rejonowy orzekając nie uwzględnił we właściwym zakresie obowiązków powódki wynikających z zawodowego prowadzenia działalności gospodarczej. Powódka zawarła ze zlecającą I. B. umowę pośrednictwa w poszukiwaniu nabywcy lokalu bez uprzedniego ustalenia kto jest właścicielem lokalu, w konsekwencji nie pośredniczyła w zawarciu umowy, - naruszenie art. 348 k.p.c. poprzez obciążenie pozwanej kosztami postępowania chociaż niestawiennictwo pozwanej nie było zawinione, gdyż to powódka wskazała błędny adres pozwanej, w wyniku czego doszło do wydania wyroku zaocznego,

w oparciu o który komornik wszczął i prowadził egzekucję, podczas gdy koszty zawinionych błędów popełnionych przez powódkę nie powinny obciążać pozwanej. W kontekście tak sformułowanych zarzutów skarżąca wniosła o: 1. uchylenie zaskarżonego wyroku, 2. uchylenie wyroku zaocznego z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt XVIII C 124/13, 3. zasądzenie kwoty 2.827,00 objętej powództwem wzajemnym tytułem niezawinionych kosztów poniesionych przez pozwaną, 4. zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje z wyodrębnieniem kosztów zastępstwa procesowego. Skarżąca sformułowała również wniosek ewentualny o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację powódka – pozwana wzajemna D. B. wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej – powódki wzajemnej A. G. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

W piśmie procesowym stanowiącym replikę na odpowiedź na apelację pozwana – powódka wzajemna A. G. podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko oraz w uzupełnieniu sformułowanego w apelacji pod adresem Sądu Rejonowego zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. zarzuciła temu Sądowi również przekroczenie zakresu swobodnej oceny dowodów poprzez odmowę uznania za wiarygodne zeznań świadka M. B. w zakresie, w jakim zeznał on, iż od początku nie zamierzał sprzedawać przedmiotowego mieszkania oraz poprzez uznanie za wiarygodne zeznań powódki, jakoby świadek M. B. uczestniczył wcześniej w okazaniu mieszkania oraz, że po zawiadomieniu pozwanej o tym, że nie dojdzie do sprzedaży mieszkania ktokolwiek z biura powódki nawiązywał kontakt z pozwaną.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 26 października 2015 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska procesowe.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:** Apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu w całości. Sąd Okręgowy, po dokonaniu analizy materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania rozpoznawczego, przyjmuje za własne ustalenia Sądu

I instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjętego w zaskarżonym wyroku. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd Rejonowy w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Przystępując do oceny zasadności zarzutów apelacji na wstępie koniecznym jest odniesienie się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski

w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń

o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Chybiony okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, skutkujące dokonaniem ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zgromadzonego materiału dowodowego. W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne

z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy

(dokumenty, zeznania świadka, zeznania stron) i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji. W szczególności za prawidłową, zgodną z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego, uznać należy negatywną (wobec nielogiczności) ocenę mocy dowodowej zeznań świadka M. B. co do tego, że świadek ten od początku nie zamierzał sprzedawać zajmowanego przez siebie i jego byłą żonę I. B. mieszkania położonego w Ł. przy ul. (...) oraz co do tego, że świadek ten nie uczestniczył w prezentowaniu mieszkania innym klientom powódki. Wszak świadek ten, podczas przesłuchania w dniu 10 marca 2015 r., wprost zeznał, że złożył ofertę sprzedaży zajmowanego lokalu mieszkalnego do innego niż jego była żona biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Powyższe zeznanie w konfrontacji z faktem, że w dniu 2 listopada 2010 r. świadek wraz ze swoją byłą żoną zawarł z pozwaną A. G. i jej mężem E. G. umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu czyni w pełni uzasadnionym wniosek Sądu I instancji o sprzeczności ww. zeznań z zasadami logiki, co uzasadnia uznanie zeznań tego świadka w powyższym zakresie za niewiarygodne. Zasady logiki nakazują bowiem przyjąć, że jeśli ktoś zgłasza do biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami ofertę sprzedaży stanowiącego jego własność lokalu, to czyni to w celu realizacji powziętego uprzednio zamiaru sprzedaży tego lokalu. Logicznie poprawny jest również wniosek Sądu Rejonowego, że skoro pozwana w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej angażowała się w poszukiwanie nabywców na lokal stanowiący własność świadka M. B. i jego byłej żony I. B., to musiała być przekonana o tym, że na sprzedaż lokalu godzą się oboje jego współwłaściciele. W przeciwnym razie zachowanie powódki byłoby całkowicie nieracjonalne. Również uzasadnione - jako sprzeczne z uznanymi za wiarygodne zeznaniami powódki - było pozbawienie przez Sąd Rejonowy waloru wiarygodności zeznań świadka M. B. w zakresie,

w jakim zeznał on, że nie uczestniczył on w prezentowaniu mieszkania innym klientom powódki. Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest podstaw do podważenia dokonanej przez Sąd Rejonowy pozytywnej oceny wiarygodności zeznań powódki,

w szczególności co do tego, że podejmowała ona próbę przedstawienia pozwanej innych ofert sprzedaży nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego na aprobatę zasługują również wyprowadzone przez Sąd Rejonowy ze zgromadzonego materiału procesowego wnioski jurystyczne w zakresie przepisów materialnego. Trafnie przyjął Sąd meriti, że materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia stanowi przepis art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia pomiędzy stronami przedmiotowej umowy, tj. w dniu 31 sierpnia 2010 r.

W myśl tego przepisu przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3 (działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami), zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, (tj. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego

w spółdzielni mieszkaniowej, najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części lub innych praw do nieruchomości lub ich części) a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że wzajemne zobowiązania stron zawartej

w dniu 31 sierpnia 2010 r. umowy odpowiadają swoją treścią obowiązkom stron umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wynikającym z powołanego wyżej przepisu. Powódka zobowiązała się wobec pozwanej – powódki wzajemnej do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia przez pozwaną – powódkę wzajemną umowy kupna lokalu mieszkalnego w Ł.. Czynności te obejmować miały

w szczególności: kojarzenie kontrahentów transakcji poprzez prowadzenie akcji marketingowej, udzielanie informacji, kontaktowanie klientów z pozwaną – powódką wzajemną, wskazanie adresu, kontaktu i danych przedmiotu transakcji oraz pośredniczenie w zawarciu umowy. Pozwana główna na mocy przedmiotowej umowy zobowiązała się z kolei do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia (prowizji)

w wysokości 2,5% + 22% VAT od ceny sprzedaży, płatnej najpóźniej w dniu zawarcia umowy dotyczącej przedmiotu transakcji. Skoro zatem postępowanie dowodowe doprowadziło do ustalenia, że po zawarciu umowy pośrednictwa pracownik powódki przekazał pozwanej – powódce wzajemnej dane adresowe lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), pokazał jej przedmiotowy lokal mieszkalny oraz ustalił z notariuszem termin dokonania czynności

notarialnej w postaci zawarcia umowy sprzedaży (która jednak nie doszła do skutku), a w okresie dwóch miesięcy od daty zawarcia umowy pośrednictwa, tj. w dniu 2 listopada 2010 r. pozwana – powódka wzajemna zawarła (już bez udziału powódki) w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, to całkowicie usprawiedliwione jest stanowisko Sądu Rejonowego leżące u podstaw zaskarżonego wyroku, że powódce należna jest od pozwanej – powódki wzajemnej umówiona prowizja za pośrednictwo. Powódka dokonała bowiem w sposób należyty wymienionych wyżej czynności, które – zgodnie z treścią zawartej pomiędzy stronami umowy – zmierzać miały do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zawarta między stronami umowa nie nakładała bowiem na powódkę obowiązku doprowadzenia do zakupu przez pozwaną – powódkę wzajemną lokalu (a w szczególności uczestniczenia w przygotowaniu i zawarciu umowy sprzedaży), a jedynie obowiązek podejmowania czynności zmierzających do zawarcia przez pozwaną – powódkę wzajemną umowy kupna lokalu mieszkalnego w Ł.. Tym samym niezasadny jest zawarty w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 354 § 1 k.c. Chybiony, w ocenie Sądu Okręgowego, jest również podniesiony w apelacji pod adresem Sądu Rejonowego zarzut naruszenia art. 355 § 2 k.c. poprzez uznanie, że powódka przy wykonywaniu zawartej z pozwaną główną umowy dochowała należytej staranności, ocenianej przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez nią działalności. W okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy Sąd Rejonowy trafnie uznał, że brak jest podstaw aby przyjąć, iż odwołanie przez zbywców lokalu pierwotnego terminu podpisania umowy jego sprzedaży jest następstwem nienależytego wykonania zobowiązania przez powódkę. Jak wskazano wyżej z prawidłowych ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynika, że powódka zawierając umowę o pośrednictwo wyłącznie z I. B. została przez nią zapewniona o braku sprzeciwu co do sprzedaży mieszkania ze strony jej byłego męża M. B.. Prawdziwość powyższego zapewnienia potwierdzał udział M. B. w prezentacji oferowanego do sprzedaży lokalu innym klientom powódki. Ostatecznie, w ciągu bardzo krótkiego okresu czasu od daty dokonania przez pozwaną – powódkę wzajemną pierwszych oględzin przedmiotowego lokalu mieszkalnego, doszło do sfinalizowania transakcji jego sprzedaży na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej i jej męża. Słuszne jest zatem stanowisko Sądu Rejonowego, że powódka w chwili zawarcia umowy z pozwaną, nawet przy zachowaniu najwyższej staranności wynikającej z zawodowego charakteru prowadzonej działalności, nie mogła przewidzieć, że do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w pierwotnie uzgodnionym terminie nie dojdzie. Odnosząc się do podnoszonego w apelacji zarzutu dotyczącego braku staranności, lojalności i sumienności w działaniach powódki względem pozwanej Sąd Okręgowy stwierdza, że w świetle poczynionych w przedmiotowej sprawie ustaleń faktycznych jest on całkowicie nieuzasadniony. Przejawem staranności i sumienności powódki przy wykonywaniu swoich zobowiązań umownych było w szczególności niezwłoczne telefoniczne poinformowanie pozwanej (będącej już w drodze do Ł.) przez powódkę o odwołaniu pierwotnie ustalonego terminu zawarcia w kancelarii notarialnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, jak również podejmowanie przez powódkę prób kontaktu z pozwaną w celu przedstawienia jej innych ofert zakupu. Odnośnie zarzucanego powódce przez pozwaną braku lojalności przy wykonywaniu umowy, to – zdaniem Sądu Okręgowego - z okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy jednoznacznie wynika, że stroną nielojalną w przedmiotowym stosunku cywilnoprawnym okazała się być pozwana. Ze złożonych przez nią na rozprawie w dniu 10 marca 2015 r. zeznań wprost wynika, że nie wypowiedziała łączącej ją z powódką umowy pośrednictwa, gdyż liczyła na to, że powódka będzie przedstawiać jej inne oferty zakupu nieruchomości. Świadczy to jednoznacznie o tym, że skarżąca miała świadomość dalszego (po dniu, w którym miało pierwotnie dojść do sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego) istnienia stosunku umownego wynikającego z umowy pośrednictwa z dnia 31 sierpnia 2010 r. Mimo tego pozwana, nie powiadomiła powódki o tym, że sprzedający ostatecznie osiągnęli porozumienie co do sprzedaży lokalu, ani o tym, że w dniu 2 listopada 2010 r. nabyła przedmiotowy lokal mieszkalny, ani też – wbrew postanowieniom umowy pośrednictwa – nie dokonała zapłaty prowizji na rzecz powódki, ani w dniu zakupu nieruchomości, ani też po wezwaniu jej do zapłaty przez powódkę. W świetle powyższego prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego uznające powództwo główne w całości za zasadne, co skutkować musiało utrzymaniem w mocy wyroku zaocznego z dnia 19 marca 2013 r. oraz oddaleniem powództwa wzajemnego w części obejmującej żądanie zasądzenia świadczeń wyegzekwowanych od pozwanej częściowo na podstawie tego wyroku zaocznego. Przedstawiona wyżej argumentacja dotycząca dochowania przez powódkę należytej staranności przy wykonywaniu zawartej z pozwaną umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nakazuje podzielić stanowisko Sądu I instancji również w zakresie uznania za bezzasadne żądania pozwanej zwrotu przez powódkę kwoty 2.827 zł

z tytułu zbędnych kosztów przejazdu do Ł., skutkujące oddaleniem powództwa wzajemnego również w zakresie zwrotu tych kosztów. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd II instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie

z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od pozwanej – powódki wzajemnej A. G. na rzecz powódki D. B. kwotę 600 zł. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powódki w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 2 ust 1 i 2 i § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 - j.t. ze zm.).