

UZASADNIENIE

Powódka M. W. (1) wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwany A. B. (1) ma zapłacić powódce kwotę 152.462,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwoty:

- 152.002,87 zł od dnia 9 lutego 2022r. do dnia zapłaty,
- 459,82 zł od dnia 17 lutego 2022r. do dnia zapłaty,

oraz koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu.

W przypadku wniesienia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty, powódka wniosła o:

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 152.462,69 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwoty:
- 152.002,87 zł od dnia 9 lutego 2022r. do dnia zapłaty,
- 459,82 zł od dnia 17 lutego 2022r. do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że wykonywała na rzecz pozwanego umowę komercjalizacji galerii handlowej. Strona pozwana w czerwcu 2021r. wypowiedziała powódce umowę bez ważnych przyczyn, nie zapłaciła jednak umówionego wynagrodzenia, które miała być płatne po zawarciu przez pozwanego umów najmu, w wysokości 3 miesięcznego czynszu najmu od danego najemcy. Powódka wskazała, że dzięki jej pracy doszło do zawarcia umowy najmu z siecią odzieżową „(...)” oraz (...). Kwota żądana w pozwie to równowartość 3 miesięcznych czynszów od danego najemcy, której pozwany nie zapłacił mimo uzgodnień umownych w tym zakresie (pozew 3-7 akt).

Nakazem zapłaty z dnia 18 marca 2022r. wydanym w postępowaniu upominawczym (sygn. akt XGNC 352/22) Sąd uwzględnił żądanie pozwu (nakaz w postępowaniu upominawczym k. 89 akt).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany A. B. (1) sformułował zarzuty:

1. brak podstawy prawnej roszczenia,
 2. niewłaściwego wykonania zobowiązania przez powódkę w zakresie umów wskazanych w pozwie tj. (...), „(...)”,
 3. niedotrzymania umowy co do zawarcia przez powódkę umów najmu w nieruchomości pozwanego i otwarcia lokali firm (...) i (...),
- niewykazania wysokości roszczenia i podstaw jego naliczania.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, pozwany wniosł o:

1. oddalenie powództwa,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przypisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia prawomocności orzeczenia do dnia zapłaty,

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że strony łączyła ustna umowa na komercjalizację obiektu pozwanego, pozwany zaprzeczył jakoby wynagrodzenie było należne powódce za każdą podpisaną umowę, co więcej powódka pomimo początkowej aktywności nie sfinalizowała negocjacji zakończonych zawarciem umów na lokale (...) i „(...)”, przy tym to pozwany pozyskał jako najemcę A. G., który reprezentował markę „(...)”.

Pozwany podkreślił, że przedmiotem umowy o komercjalizację obiektu było również zobowiązanie powódki do otwarcia lokali (...) i (...), ostatecznie powódka nie otworzyła lokali w/w marek.

Pozwany przyznał, że zawarł stanowisko w tej sprawie w e-mail z 23.08.2021 r., proponując płatność poprzedzoną zawarciem umowy, jednak strony nie zawarły tej umowy, a obecnie pozwany nie podtrzymuje swojej propozycji.

Odnosząc się do działalności powódki, pozwany podniósł, że powódka nie współpracowała przy sfinalizowaniu umów na lokale (...) i „(...)”, nie otworzyła, również lokali firm (...) i (...), co było istotnym ustaleniem umowy o komercjalizacji obiektu.

Pozwany nie potwierdził, również wysokości czynszów będących podstawą do ustalenia wysokości należności z faktury wystawionej przez powódkę za usługi. Na uwagę zasługuje zmiana stanowiska powódki w kontekście wniosku dowodowego z zeznań świadka M. W. (2). Poprzednio to M. W. (2) występował z roszczeniem dotyczącym komercjalizacji obiektu.

Centrum Handlowe (...), które miało zostać skomercjalizowane przez powódkę zostało otwarte 23.10.2021 r. W Centrum Handlowym znajduje się 10 lokali: (...), drogeria (...), jubiler (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i „(...)”. Na 10 najemców, którzy otworzyli swoje lokale w Centrum handlowym, tylko z dwoma powódka M. W. (1) prowadziła rozmowy odnośnie wynajmu. Obie umowy nie zostały przez nią doprowadzone do końca, a negocjacje wraz z podpisaniem umów zostały zakończone przez pozwanego po zakończeniu współpracy z powódką M. W. (1). Dziewięciu najemców zostało pozyskanych samodzielnie przez pozwanego, przy czym ustalenia z powódką obejmowały komercjalizację całego obiektu. **W dniu 14 czerwca 2021 r. powódka zrezygnowała z dalszych usług dotyczących komercjalizacji obiektu, a 23 czerwca 2021 r. zrezygnowała z otwarcia sklepów (...) i (...),** pomimo wcześniejszych deklaracji. Po tej dacie komercjalizacja została zrealizowana przez pozwanego samodzielnie, co więcej w toku rozmów z firmami (...) i (...) pozwany ustalił, że powódka w ogóle nie prowadziła rozmów z tymi firmami, działając faktycznie na niekorzyść pozwanego. Można się tylko domyślać, że jako potencjalny najemca powódka miała sprzeczne interesy z pozwanym (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 96-97 akt).

Odnosząc się do sprzeciwu od nakazu zapłaty w piśmie procesowym z dnia 4 maja 2022r. (data wpływu 11 maja 2022r.) powódka podkreśliła, że istotą umowy na komercjalizację centrum handlowego było pozyskanie przez powódkę najemcy do tego obiektu, który ostatecznie zdecyduje się zawrzeć umowę z pozwanym, do czego doszło w odniesieniu do najemców sklepów (...) i „(...)”. Załączone do pozwu (jak również do sprzeciwu) dowody, tj. korespondencja mailowa bezsprzecznie potwierdzają, że to powódka pozyskała najemców tych sklepów, a pozwany samodzielnie uzgadniał jedynie część kwestii szczegółowych na końcowym etapie negocjacji, przy czym w zakresie sklepu (...) nastąpiło to na jego wyraźne żądanie przekazania bezpośredniego kontaktu do reprezentanta tej marki (A. G.), co potwierdza załączona do pozwu korespondencja mailowa stron z dnia 23 czerwca 2021r. Co więcej, z treści tej korespondencji wynika w sposób nie budzący wątpliwości, **że decyzja o zakończeniu współpracy stron została podjęta w dniu 23 czerwca 2021r. przez pozwanego (w mailu z dnia 23 czerwca 2021r. pozwany wraz z jego żoną, dziękując za kontakt do A. G. piszą: „Na tym etapie chcielibyśmy zakończyć współpracę z Panią w kwestii komercjalizacji i rozmów z najemcami. Po podpisaniu umowy z S. i (...) zapłacimy, tak jak było to ustalone”.**

W świetle tego dowodu oczywiście nieprawdzie jest twierdzenie pozwanego, jakoby to pozwany pozyskał jako najemcę A. G., reprezentującego markę „(...)”, jak również, że to powódka w dniu 14 czerwca 2021r. zrezygnowała z dalszych usług doradczych komercjalizacji obiektu. W mailu tym powódka poinformowała jedynie, że z uwagi na wycofanie się przez pozwanego z kilku wcześniej uzgodnionych postanowień nie będzie prowadziła dalszych rozmów z najemcą (z

uwagi na obawę zerwania negocjacji) oraz przypomniała pozwanemu, że nie uzgadnianie szczegółowych warunków umownych nie należy do powódki, lecz do pozwanego, co pozwany przyjął do wiadomości. W ocenie powódki, pozwany (nie bez powodu) całkowicie pomija kluczowy fakt, na który zwrócono uwagę w pozwie, że w korespondencji mailowej z dnia 23 czerwca 2021r. (a zatem 9 dni po przywołanym przez pozwanego mailu) pozwany uznał roszczenie powódki o zapłatę wynagrodzenia objętego niniejszym postępowaniem (w mailu z dnia 23 czerwca 2021r. z godz. 11:06, stanowiącym odpowiedź na przesłane przez powódkę wyliczenie wynagrodzenia za pozyskanie najemców (...) i „(...)”, pozwany prosi o powstrzymanie się z wystawieniem faktury do czasu podpisania umów z tymi najemcami, natomiast w kolejnym mailu z tego dnia z godz. 14:13, pozwany potwierdza, że „Po podpisaniu umowy z S. i (...) zapłacimy, tak jak było to ustalone”).

Powyższe całkowicie podważa przytoczoną powyżej argumentację pozwanego. W sprzeczności od nakazu zapłaty pozwany wskazał również, że nie potwierdza wysokości czynszów, będących podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia powódki, jednocześnie nie powołując się na jakiegokolwiek inne wartości, co nie jest dla powódki zrozumiałe. Wobec tego, powódka podtrzymała zawarty w pozwie wniosek o zobowiązanie powoda do przedstawienia umów najmu z najemcami salonu (...) oraz „(...)” w Centrum Handlowym (...) w W. oraz faktur VAT wystawionych tym podmiotom z tytułu czynszu najmu za trzy pierwsze, pełne miesiące obowiązywania tych umów.

Powódka potwierdziła, że świadek M. W. (2) sam występował wcześniej z roszczeniem, dotyczącym komercjalizacji obiektu, jednakże zdarzenie takie miało miejsce z uwagi na błędne przekonanie tego świadka, że wynagrodzenie z tytułu komercjalizacji miało zostać przez niego zafakturowane. Okoliczność ta nie ma jednak żadnego znaczenia w niniejszej sprawie tym bardziej, że fakt istnienia umowy pomiędzy stronami jest bezsporny (przyznaje go również pozwany w sprzeczności od nakazu zapłaty). (pismo procesowe strony powodowej 138-139 akt).

W toku procesu strony podtrzymały stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. W. (1) zamieszkuje na stałe w L. i z zawodu jest przedsiębiorcą. Wraz z mężem są właścicielami galerii handlowej. Samodzielnie zajmowali się komercjalizacją obiektu handlowego, sami poszukiwali najemców lokali użytkowych, w tym spółek prowadzących siecią sprzedaż odzieży. W ten sposób nawiązali kontakty biznesowe i zdobyli doświadczenie. Pomagali też w komercjalizacji innych galerii handlowych. W przyszłości mąż powódki M. W. (2) chciał zająć się profesjonalnie komercjalizacją obiektów handlowych i specjalizować się w tym rodzaju usług (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:53:40).

W czerwcu 2020r. powódka wraz z mężem poszukiwali lokalizacji dla salonu sieci (...). Powódka chciała otworzyć swój sklep na zasadach franczyzy. Kontaktowała się w tym celu z R. W. (1)- dyrektorem do spraw ekspansji i rozwoju sieci (...). On zajmował się poszukiwaniem lokali dla sieci (...) (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:54:22).

W sierpniu 2020r. powódka uzyskała od R. W. (2) informację, że znalazł centrum handlowe w W. w budowie, w którym powódka mogłaby otworzyć sklep sieci (...) (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:54:22).

Właścicielem centrum handlowego w W. był **pozwany A. B. (2)**.

Pozwany wraz z żoną budował w tym okresie centrum handlowe, przy czym nie miał doświadczenia w komercjalizacji galerii handlowych, wcześniej nie zajmował się szukaniem najemców i negocjowaniem warunków najmu, jak też zagospodarowaniem powierzchni użytkowych na cele handlu i usług.

Pozwany prowadził wspólnie z żoną wspólnie Centrum (...). przy ul. (...) w W.. Zaczął też budować drugie centrum handlowe, również pod nazwą (...). Pozwany z żoną prowadził, gospodarstwo ogrodnicze (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:12:31).

R. W. (2) rozmawiał z pozwanym i jego żoną na temat najmu lokali usługowych, polecił im powódkę jako osobę, która ma własną galerię handlową w L. i może udzielić pomocy w komercjalizacji obiektu. Pozwany na powyższą propozycję przystał (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:22:39).

W sierpniu 2020r. R. W. (2) przekazał powódce informacje, że w W. buduje się centrum handlowe, a właściciele nie mają żadnych najemców. Budynek był w stanie surowym zamkniętym, ale właściciele nie negocjowali z potencjalnymi najemcami, mimo że już na etapie budowy centrum takie rozmowy powinny być prowadzone. Zapytał, czy powódka nie mogłaby pomóc w poszukaniu najemców, z uwagi na posiadane kontakty handlowe i doświadczenie w prowadzeniu własnego centrum handlowego. R. W. (2) poinformował też powódkę, że już rozmawiał z małżonkami B. i zaproponował im spotkanie z powódką (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:54:22- 03:58:10).

Pozwany wraz z żoną sprawdzili informację o powódce, a mianowicie, czy prowadzi galerię handlową w L.. Na stronie internetowej były informacje potwierdzające, że powódka jest właścicielką galerii handlowej (...) w L. (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:29:33).

We wrześniu 2020r. powódka pojechała do W.- do galerii handlowej strony pozwanej. Chciała wynająć tam lokal na salon sieci (...).

Na pierwszym spotkaniu stron **we wrześniu 2020r.** doszło do zawarcia między nimi **umowy w formie ustnej na komercjalizację przez powódkę Centrum Handlowego (...) w W.**, którego właścicielem był pozwany A. B. (1). Powódka przed rozmowami z pozwanym i jego żoną ustaliła z mężem M. W. (2), który wcześniej zajmował się taką działalnością, jakie powinny być warunki takiej umowy (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:54:22- 03:58:10, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33 -03:10:23).

Powódka miała zająć się komercjalizacją obiektu i mówiła na spotkaniu z pozwanym, że wcześniej się już tym zajmowała (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:31:15, zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:11:16).

W rozmowach z powódką od lutego 2021r. uczestniczyła córka pozwanego K. B. (1), bowiem w przyszłości miała przejąć prowadzenie działalności gospodarczej po rodzicach. Była zorientowana w sprawach związanych z budową galerii handlowej i wynajmem powierzchni, przy czym wiedzę o warunkach umowy z powódką uzyskała od rodziców, bowiem nie uczestniczyła w spotkaniu z powódką we wrześniu 2020r. (dowód: zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:11:16, 02:23:49).

Powódka w ramach umowy zobowiązała się podjąć działania mające na celu poszukiwanie najemców do galerii handlowej. Powódka zobowiązała się, że poczyni wszelkie starania, by znaleźć jak najwięcej tych najemców, najlepiej na całą powierzchnię najmu. Nie obiecała jednak, że na pewno znajdzie najemców by skomercjalizować całą powierzchnię galerii handlowej, tym bardziej, że był to okres zagrożenia epidemią COVID i realizacja takiego zobowiązania mogłaby być nierealna z przyczyn niezależnych od powódki. Powódka miała w przypadku znalezienia najemcy prowadzić rozmowy z potencjalnym najemcą na temat warunków najmu, przygotować projekt umowy przygotować plan –rysunki zagospodarowania powierzchni, zaplanować racjonalne i funkcjonalne rozmieszczenie najemców na poszczególnych kondygnacjach (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:03:10- 04:06:50, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33 -03:10:23).

Zadaniem powódki było dobranie odpowiednich podmiotów- najemców. Jednak zanim nawiązała kontakt, to konsultowała to ze stroną pozwaną, ponieważ na pierwszym spotkaniu pozwany powiedział, że chciałby mieć w galerii marki rozpoznawalne, działające na zasadzie sieci sprzedażowych (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:56:28).

Pozwany rozmawiał z lokalnymi najemcami, natomiast powódka miała uruchomić swoje kontakty i rozmawiać z sieciami odzieżowymi (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:59:19).

Strony nie ustaliły do kiedy powódka ma znaleźć najemców (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:31:15, zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:03:10- 04:06:50, 04:10:04, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33 -03:10:23, zeznania pozwanego w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 05:09:08).

Strony nie rozmawiały na temat tego, ile czasu zajmie komercjalizacja obiektu handlowego. Powódka miała zająć się komercjalizacją, a pozwany wraz z żoną kontynuowaniem budowy galerii handlowej (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:38:18).

Pozwany podawał jednak, że **termin otwarcia galerii jest planowany na październik 2021r.** i do tego czasu należałoby znaleźć najemców, najlepiej na całą powierzchnię handlową (dowód: zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:11:16-02:23:49, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33 -03:10:23).

Pozwany nie miał zakazu poszukiwania najemców na własną rękę, sam informował powódkę, że część powierzchni w galerii handlowej chciałby wydzielić na sklep dla córki (dowód: zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:26:52).

Strony ustaliły, że za każdą podpisaną umowę najmu przez najemcę pozyskanego za pośrednictwem powódki, pozwany miał zapłacić powódce prowizję w złotych polskich , **w wysokości odpowiadającej trzymiesięcznemu czynszowi, wynikającemu z takiej umowy najmu** (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:03:10- 04:06:50, 04:10:04, zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:31:15, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33).

Prowizja miała być płatna po zawarciu każdej umowy najmu. Stawka za wykonywanie usług przez powódkę była adekwatna do tych obowiązujących na rynku. Pozwany z żoną zgodzili się na takie wynagrodzenie (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:03:10- 04:06:50, 04:10:04, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33).

Wynagrodzenie powódki nie było uzależnione od skomercjalizowania 100% powierzchni handlowej. Nie było też dodatkowego warunku zapłaty wynagrodzenia prowizyjnego dla powódki w postaci otwarcia przez powódkę w CH (...) sklepu (...) i (...) (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:03:10- 04:06:50, 04:10:04, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33, czas 03:21:50-03:25:07).

Mimo podjęcia współpracy w późniejszym okresie, ani powódka, ani pozwany nie potwierdzili warunków umowy na piśmie (dowód: okoliczność bezsporna).

Powódka oceniała, że nie jest w stanie przewidzieć, ilu najemców uda jej się pozyskać do galerii handlowej ze względu na COVID. Nie potrafiła przewidzieć jaki będzie rezultat jej pracy i w związku z tym, nie proponowała pisemnej umowy (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:03:10, 04:10:41).

Na pierwszym spotkaniu z powódką, pozwany podał, że stawka czynszu za metr powierzchni handlowej ma być płatna w złotych, przy czym w lokalach na parterze 60 zł za m², a na piętrze 50 zł za metr kwadratowy. Do tego dochodziła opłata eksploatacyjna w kwocie 5 zł liczona też od metra. Wszystkie media były po stronie wynajmujących. Budynek był wyposażony w klimatyzację, wentylację (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:48:56).

Strony na spotkaniach nie omawiały, co będzie w sytuacji, gdy powódka nie wykona całości komercjalizacji obiektu, nie przyprowadzi tylu najemców, by zasiedlić cały obiekt (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:41:07).

Lokale nie były wydzielone, zatem można było dowolnie kształtować powierzchnię. Strony nie umówiły się na wynajęcie określonej liczby lokali lub liczbę najemców, tylko na wynajęcie powierzchni (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:50:50).

Pozwany nie robił rozpoznania rynku, czy będzie w W. zapotrzebowanie na kolejną galerię handlową. W. miał w tym okresie około 26.000 mieszkańców i w mieście funkcjonowała galeria handlowa (...). Pozwany nie miał wiedzy, jak jest czynsz za najem powierzchni w tym centrum handlowym, ale miał ogólne rozeznanie co do wynajmu powierzchni handlowych, jaki jest czynsz od m². Pozwany miał w swoim centrum handlowym do komercjalizacji 2000m².

(dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:52:06- 00:53:01).

Strony ustaliły na początku, że powódka miała przeanalizować jaki rodzaj najemców ma się znaleźć w galerii handlowej. Chodziło o różnorodność oferty handlowej, o sprzedaż ubrań dla dorosłych, dla młodzieży, dla dzieci, sprzedaż obuwia. Powódka miała zaplanować jaki rodzaj usług, powinien znaleźć się w galerii. Powódka rozważała na początku usługi fryzjerskie, pralnicze, ale ostatecznie strony ustaliły, że jest to za mały obiekt i będzie w nim tylko sprzedaż towarów bez usług (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:55:15).

Powódka na mocy ustnej umowy zawartej przez strony we wrześniu 2020r. rozpoczęła świadczenie na rzecz pozwanego usług komercjalizacji Centrum Handlowego (...) w W.. Powódka przez okres około 9 miesięcy zajmowała się pozyskiwaniem najemców na lokale w CH (...) włącznie z negocjowaniem z potencjalnymi najemcami umów najmu. Powódka doradzała pozwanemu i jego żonie, jak powinny wyglądać warunki najmu, na co trzeba zwrócić uwagę przy zawieraniu umów najmu oraz umów na dostawę mediów, jak powinno wyglądać zagospodarowanie powierzchni, reklama galerii handlowej. Powódka by pozyskać najemców, uruchomiła swoje kontakty, zadawała pytania, czy są zainteresowani taką lokalizacją, przedstawiała, jak wygląda centrum handlowe, jakie ma atuty, uzgadniała po akceptacji pozwanych stawki czynszu, długość umowy najmu, zabezpieczenie umowy.

Okazało się, że pozwani mają małe doświadczenie w najmie, nie znają podstawowych określeń, zasad, nie wiedzieli co to jest opłata eksploatacyjna i stąd były po ich stronie obawy w zakresie negocjacji umowy.

(dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:11:32, przykładowa korespondencja mailowa stron z okresu styczeń- marzec 2021r. k. 8-18 akt, projekty umów najmu przygotowane przez powódkę k. 19- 72 z komentarzami wskazującymi na redagowanie i uzgadnianie warunków umowy).

Powódka była w częstych kontaktach telefonicznych i mailowych z żoną pozwanego, nawet kilka razy w tygodniu. Kontakty te zakończyły się w czerwcu 2021r. (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:11:32, 04:42:49, zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 01:41:25, przykładowa korespondencja mailowa stron z okresu styczeń- marzec 2021r. k. 8-18 akt, projekty umów najmu przygotowane przez powódkę k. 19- 72 akt z komentarzami wskazującymi na redagowanie i uzgadnianie warunków umowy).

Pozwany z żoną pytali powódkę o postępy w rozmowach z potencjalnymi najemcami , pytali o umowy i ich warunki. Pytali powódkę, czy umowy będą zawierane według projektu przygotowanego przez powódkę, czy też czy wzoru umowy dla danej sieci odzieżowej- dla danej marki. Pozwany informował, że ma swoich prawników, którzy pomogą negocjować umowę. Powódka też deklarowała, że udzieli w tym zakresie pomocy (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:11:32, 04:42:49).

Pozwany na pierwszym spotkaniu mówił, że ma swój draft umowy najmu, ale nie dotyczył on w pełnym zakresie obiektu komercyjnego. Pozwany prosił, by powódka pomagała zredagować taki projekt- wzór umowy (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:15:34).

Pierwotny projekt umowy najmu jako wzór był przygotowany przez kancelarię prawną z Ł.. Powódka razem z pozwanym zmieniała niektóre elementy w tej umowie i naniósł poprawki. Powódka stwierdziła, że niektóre zapisy są nieznaczące i w tych zakresach poprawiała umowę, nie były to poprawki pod konkretnego najemcę, ale to były tylko ogólne poprawki (dowód: zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:44:22).

Powódka miała ustne **pełnomocnictwo** od pozwanego do prowadzenia rozmów z kontrahentami, powódka był też osobą znaną menagerom, dyrektorom handlowym, finansowym danych sieci odzieżowych, w środowisku nie była osobą anonimową (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:13:38-04:14:37).

Powódka nie miała pełnomocnictwa od pozwanego do zawierania umów najmu (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:42:49).

Od pozwanego powódka dostała projekty budynku - projekty budowlane, elektryczne, sanitarne. Rzuty lokali sama przygotowała. Najemcy mogli dokonywać przeróbek budowlanych lokalu (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:42:49, zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:41:07, zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:23:49).

Powódka chciała otworzyć sklep w galerii pod własnym nazwiskiem, ale dla sieci (...), (...). Rozmawiała też ze siecią (...), (...). Na początku współpracy deklarował taki zamiar pozwanemu i jego żonie (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:30:00).

Powódka prowadziła rozmowy z przedstawicielami tych marek odzieżowych (...) i (...), (dowód: korespondencja mailowa k. 141-150, w tym: mail z dnia 14 grudnia 2020r. , mail z dnia 15 stycznia 2021r., mail z dnia 2 kwietnia 2021r., mail z dnia 26 maja 2021r.).

Powódka nie zdecydowała się otworzyć własnych salonów w CH (...). Powódka była w ciąży, musiała zająć się sprawami rodzinnymi, a i dodatkowo był okres pandemii C., co utrudniało biznesowe przedsięwzięcia (dowód: zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:21:50).

Sieć odzieżowa (...) i (...) miały już swoje sklepy w W. i otwarcie kolejnych wymagało zgody właścicieli tych marek. Powódka nie mogła samodzielnie podjąć decyzji co do otwarcia salonów-sklepów danej sieci odzieżowej (dowód: zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:00:33, czas 03:21:50- 03:25:07).

Powódka nie podejmowała samodzielnie decyzji , jaki rodzaj sprzedaży, jakie podmioty i gdzie mają się rozlokować w galerii handlowej. Gdy znalazła potencjalnego najemcę, to pytała stronę pozwaną, czy wyraża zgodę i czy może prowadzić rozmowy (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:32:42).

Finalizowanie umów najmu przez powódkę polegało na pośredniczeniu w rozmowach między pozwanym a przyszłym najemcą. Powódka uczestniczyła w opracowaniu umów z przyszłymi najemcami, w ustalaniu warunków. Powódka cały czas szukała najemców, próbowała ułożyć ich w lokalach i ustalić wszystkie warunki umów. Powódka cały czas musiała wszystko konsultować z pozwanym i jego żoną (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:59:02).

W toku realizacji umowy powódka pozyskała dla pozwanego dwóch najemców: Modern S.C A. i I. G., z którą pozwany podpisał umowę najmu na cele prowadzenia salonu „(...)” oraz (...) S.A., z którą pozwany podpisał umowę najmu na cele prowadzenia salonu (...) (dowód: zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:10:23, zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:21:23- 04:25:09, przykładowa korespondencja mailowa stron z okresu styczeń- marzec 2021r. k. 8-18 akt, projekty umów najmu przygotowane przez powódkę k. 19- 72 z komentarzami wskazującymi na redagowanie i uzgadnianie warunków umowy).

Powódka ustalała podstawowe warunki najmu z obydwoma najemcami. **W czerwcu 2021r. faktycznie były umowy gotowe do podpisania.** Od marca do czerwca były ustalane i zmieniane warunki najmu dla (...). Pozwany zwlekał z odpisywaniem na zapytania powódki, zmieniał uprzednio poczynione ustalenia. W połowie czerwca była gotowa umowa najmu, ale powódka już nie chciała pracować przy tej umowie. Uznała, że spełniała swoje zadanie i chciała zakończyć swój udział w rozmowach z tą siecią. Uznała, że nie może firmować swoim nazwiskiem takiego sposobu negocjowania warunków, ciągłych ich zmian, bowiem to może wpłynąć negatywnie na jej własne relacje biznesowe .

Podobna była sytuacja z siecią z „(...)”. Pozwany zmieniał już raz ustalone warunki umowy, zmieniał prawników. Z A. G. powódka ustaliła ogólne warunki najmu, przesłała je stronie pozwanej, na prośbę pozwanego przekazała numery kontaktowe do A. G. i pozwany już sam negocjował ostateczne i szczegółowe warunki umowy z „(...)”. (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:21:23- 04:25:09, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:10:23, 03:26:52, korespondencja mailowa z 23 czerwca 2021r. k. 74 akt).

W dniu 20 lipca 2021 roku pozwany zawarł umowę z (...). Powódka znalazła ten podmiot, namówiła do współpracy i podjęcia negocjacji. Powódka uczestniczyła w negocjacjach warunków umowy, prowadziła rozmowy z siecią odzieżową, dokonywano w czasie rozmów zmian w umowie w ramach negocjacji, tym bardziej, że obowiązywał wór umowy opracowano dla danej marki odzieżowej i trzeba było uwzględnić oczekiwania także wynajmującego. (...) był zainteresowany powierzchnią około 800m2. Warunki umowy konsultowała też kancelaria prawna wynajęta przez pozwanego. Negocjacje przeciągały się i ostatecznie powódka poinformowała pozwanego i jego żonę, że rezygnuje z dalszego reprezentowania pozwanego. Powódka mówiła, że ma dobre stosunki z tą firmą, i nie chce ich popsuć. Pozwany nie chciał zgodzić się na podpisanie umowy z uwagi na zapis w umowie dotyczący zapłaty procentu od obrotu. Propozycja dotycząca procentu od obrotu była od firmy (...). Powódka uczestniczyła w negocjacjach na temat korekty warunków umowy (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 01:46:43- 01:16:06, zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:30:58- 02:35:35).

W dniu 20 sierpnia 2021r. pozwany podpisał umowę najmu z najemcą A. G.. On utworzył u pozwanego w galerii handlowej sklep „(...)”. Powódka w rozmowach z A. G. ustalała czynsz i opłaty eksploatacyjne. (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 01:16:06- 01:19:20).

W dalszych negocjacjach z tą siecią odzieżową po rezygnacji powódki uczestniczyła K. B. (2) (dowód: zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:30:58- 02:35:36).

W czasie rozmów pojawiały się kolejne kwestie sporne i sytuacja była podobna do tej jak z siecią (...) (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 01:16:06- 01:19:20).

W negocjacjach z (...) rozmowy przedłużały kwestie związane z zapisami o karze umownej w sytuacji, gdy wynajmujący w danym czasie nie skomercjalizuje powierzchni całej handlowej galerii (dowód: zeznania pozwanego w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 05:09:08-05:13:16).

Ostatecznie pozwany zawierał umowy z tymi najemcami po zakończeniu współpracy z powódką (dowód: zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 01:16:06- 01:19:20).

Warunki umów były takie jak wynegocjowała powódka, poza niewielkimi zmianami. A. G. doprecyzowywał tylko trzy punkty umowy z pozwanym (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:21:23- 04:25:09).

Przed samym podpisaniem umowy z (...) i „(...)”. poprawki nanosiła K. B. (1). Korekty polegały na wpisywaniu poszczególnych wartości, a także dodatkowych warunków np. dotyczących wyjścia z centrum handlowego. (dowód: zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:44:22).

Dwóch najemców zajęło około 50% całej powierzchni handlowej galerii (dowód: zeznania pozwanego w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 05:09:08).

Powódka chciała pracować nadal dla pozwanego i szukać najemców, ale nie akceptowała zachowania pozwanego, który potrafił zanegować warunki , który były uprzednio przez niego samego akceptowane, co stawiało powódkę w czasie rozmów w niezręcznej sytuacji i nie było akceptowane przez rozmówców-kontrahentów. W rozmowie telefonicznej powódka mówiła żonie pozwanego o swoich zastrzeżeniach co do sposobu prowadzenia negocjacji z tymi dwoma podmiotami i że nie chce już uczestniczyć w tych rozmowach, chociaż warunki umów praktycznie były uzgodnione. Informowała też , że nie jest w stanie otworzyć własnych sklepów (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:21:23- 04:25:09, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:10:23, 03:26:52, korespondencja mailowa z 23 czerwca 2021r. k. 74 akt).

W związku z tym, że powódka nie zdecydowała się otworzyć własnych salonów w CH (...) pozwany postanowił zakończyć współpracę z powódką, potwierdzając jednocześnie ustalenia stron odnośnie wysokości wynagrodzenia należnego powódce oraz zamiaru jego zapłaty po zawarciu umów najmu z powyższymi podmiotami. Informował powódkę, że ma już innych najemców w miejsce sklepu (...) i (...).

W dniu 23 czerwca 2021r. strona pozwana wypowiedziała powódce umowę, oświadczając że chce zakończyć współpracę .

Strona pozwana w mailu z dnia 23 czerwca 2021r. podziękowała powódce za kontakt do A. G., o który uprzednio prosiła. Pozwany wraz z żoną napisali:

„ Na tym etapie chcielibyśmy zakończyć współpracę z Panią w kwestii komercjalizacji i rozmów z najemcami. Po podpisaniu umowy z S. i (...) zapłacimy, tak jak było to ustalone”.

(dowód: korespondencja mailowa stron z dnia 22 i 23 czerwca 2021r. k. 74,75, 76 akt, w tym mail pozwanego z dnia 23 czerwca 2021r. z godz. 11:06, stanowiący odpowiedź na przesłane przez powódkę wyliczenie wynagrodzenia za pozyskanie powyższych najemców, gdzie pozwany prosi o powstrzymanie się z wystawieniem faktury do czasu podpisania umów z tymi najemcami,

jak również mail pozwanego z dnia 23 czerwca 2021r. z godz. 14:13, w którym pozwany potwierdza, że „Po podpisaniu umowy z S. i 50Style zapłacimy, tak jak było to ustalone”, zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:21:23- 04:25:09, zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:10:23, 03:26:52, korespondencja mailowa z 23 czerwca 2021r. k. 74 akt).

Gdy pozwany wypowiedział powódce umowę w dniu 23 czerwca 2021r. to powódka wysłała mu rozliczenie wynagrodzenia za wykonaną pracę, bowiem na początku strony ustaliły, że powódka wystawi fakturę, jak umowy najmu zostaną podpisane. Pozwany poprosił powódkę o kontakt do (...) i do „(...)”. Powódka przekazała pozwanemu te dane kontaktowe, chociaż miała obawy, czy o wypłatę wynagrodzenia.

Mimo, że pozwany podpisał umowy najmu, nie skontaktował się z powódką, od samych najemców powódka dowiedziała się, że umowy zostały podpisane (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:34:34).

Powódka początkowo uzgodniła z pozwanym, że wystawi fakturę na swojego męża i pozwany się na to zgodził. M. W. (2) chciał w przyszłości zajmować się komercjalizacją galerii handlowych zawodowo i uznał, że uzyskanie faktury za taką umowę pozwoli mu na wzbogacenie własnych rekomendacji w tej branży.

Po wystawieniu faktury pozwany wycofał się z tych uzgodnień i zwrócił fakturę. Wtedy powódka wystawiła korektę faktury na własne nazwisko.

(dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:29:33 zeznania świadka M. W. (2) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 03:13:40, informacja z Urzędu Skarbowego w L. k. 137 akt).

Pozwany stwierdził, że faktura jest źle wystawiona, uznał ją za pomyłkę, ponieważ M. W. (2) nie zawierał z pozwanym umowy (dowód: zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:40:21, zeznania pozwanego w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 05:20:49).

W sierpniu 2021r. dopiero po wystawieniu faktury VAT powódka dowiedziała się, że nie uzyska wynagrodzenia, bowiem nie skomercjalizowała 100% powierzchni handlowej (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:17:32).

Pozwany wysłał powódce maila z dnia 23 sierpnia 2021r., w którym formułował zarzuty co wykonania umowy przez powódkę. Pozwany potwierdził zawarcie umów najmu, ale odmówił zapłaty wynagrodzenia powódce. Stwierdził w mailu, że warunkiem wypłaty wynagrodzenia było skomercjalizowanie 100 % powierzchni CH (...) (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:17:32, mail pozwanego z dnia 23 sierpnia 2021r. k. 77 akt).

W tym okresie pozwany już sam prowadził rozmowy o najmie powierzchni z siecią (...). Powódka w tych rozmowach nie uczestniczyła (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:17:32).

W ramach ugody strona pozwana zaproponowała powódce wypłatę około 75.000 zł wynagrodzenia, ale powódka na to się nie zgodziła (dowód: okoliczność bezsporna, zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04:29:33).

Powódka wystawiła fakturę VAT (...) z tytułu należnego jej wynagrodzenia i następnie wezwała pozwanego do zapłaty. Wezwaniem do zapłaty objęto także kwotę 100 EURO, przeliczoną na złote według średniego kursu EURO, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym dane świadczenie pieniężne stało się wymagalne (czyli z dnia 31 stycznia 2022r.- wierzytelność powódki stała się wymagalna w dniu 9 lutego 2022r. (dowód: faktura (...) wraz z dowodem doręczenia k. 79, 80, przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 9 lutego 2022r. wraz z dowodem doręczenia k. 82-83 akt).

Pozwany w czasie trwania umowy o komercjalizację galerii handlowej nie zarzucał powódce nienależytego wykonania umowy (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04 :42:48).

Pozwany nie kwestionował w dacie zawarcia umowy sposobu kalkulacji wynagrodzenia powódki w postaci wypłaty trzech czynszów najmu od umowy. Pozwany nie negocjował, że powódka doprowadziła do końca umowę z (...) i „(...)” (dowód: zeznania powódki w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 04 :45:43).

Centrum Handlowe (...) zostało otwarte 23 października 2021 r. W Centrum Handlowym znalazło się 10 lokali i 10 najemców: (...), drogeria (...), jubiler (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i „(...)”. W październiku

2021r. komercjalizacja dotyczyła 60-70% powierzchni handlowej. W lutym 2022r. było już skomercjalizowane 100% powierzchni handlowej. Pozostałych najemców poza (...) i „(...)” pozwany wraz z żoną sami znaleźli. Czysznik pozwany osiągnął w granicach od 40 do 55 zł za metr kwadratowy (dowód: zeznania pozwanego w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 05:09:08-05:13:16, zeznania świadka L. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 00:20:00, 01:26:39, zeznania świadka K. B. (1) w e-protokole rozprawy z dnia 23 maja 2022 r. czas 02:43:29).

W umowie najmu z (...) s.c. A. i I. G. czynsz miesięczny najmu wynosił 10.36,20 zł netto, opłata eksploatacyjna 2.073zł, całość brutto 15.299, 04 zł (dowód: przykładowe faktury VAT k. 171-173 akt).

W umowie najmu z (...) Spółka Akcyjna czynsz miesięczny najmu wynosił brutto od 39.492,26 zł do 38.783,93 zł (dowód: przykładowe faktury VAT k. 177, 178).

Umowy najmu z tymi najemcami bazowały na analogicznych warunkach jakie wynegocjowała z tymi podmiotami powódka (dowód: umowy najmu zawarte przez pozwanego k. 179-229 przykładowa korespondencja mailowa stron z okresu styczeń- marzec 2021r. k. 8-18 akt, projekty umów najmu przygotowane przez powódkę k. 19- 72 akt z komentarzami wskazującymi na redagowanie i uzgadnianie warunków umowy).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Oceniając zebrany materiał dowodowy należy podnieść, że w toku postępowania dowodowego strona powodowa wniosła o:

- opuszczenie dowodu z zeznań świadka M. W. (2) w szczególności: na okoliczność zawarcia przez powódkę z pozwanym umowy na komercjalizację Centrum Handlowego (...) w W., przedmiotu tej umowy oraz ustalonych pomiędzy stronami zasad wynagrodzenia za świadczone usługi, jak również na okoliczność pozyskania przez powódkę najemców salonu (...) oraz „(...)” w powyższym Centrum Handlowym,
- dopuszczenie dowodu z przesłuchania powódki w szczególności na okoliczność zawarcia przez powódkę z pozwanym umowy na komercjalizację Centrum Handlowego (...) w W., przedmiotu tej umowy oraz ustalonych pomiędzy stronami zasad wynagrodzenia za świadczone usługi, jak również na okoliczność pozyskania przez powódkę najemców salonu (...) oraz „(...)” w powyższym Centrum Handlowym, zawarcia przez powoda umów najmu z tymi najemcami oraz wynikającej z tych umów wysokości miesięcznego czynszu najmu,
- zobowiązanie powoda do przedstawienia umów najmu z najemcami salonu (...) oraz „(...)” w Centrum Handlowym (...) w W. oraz faktur VAT wystawionych tym podmiotom z tytułu czynszu najmu za trzy pierwsze, pełne miesiące obowiązywania tych umów - na wypadek kwestionowania przez powoda wysokości czynszu najmu, należnego powodowi z tytułu tych umów, stanowiących podstawę do wyliczenia należnego powodce wynagrodzenia, a w przypadku nieprzedstawienia tych umów przez pozwanego - zwrócenie się do (...) S.A., ul. (...), (...)-(...) G., KRS (...) oraz Modern S.C A. i I. G., ul. (...), (...)-(...) K., NIP: (...) o nadesłanie kopii umów zawartych przez te podmioty z pozwanym, a dotyczących najmu części przestrzeni Centrum Handlowego (...) w W. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej, jak również faktur VAT wystawionych tym podmiotom przez pozwanego z tytułu czynszu najmu za trzy pierwsze, pełne miesiące obowiązywania tych umów,
- dopuszczenie dowodów z dokumentów wnioskowanych przez powódkę w uzasadnieniu pozwu,

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o:

- dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanego na okoliczności wskazane w sprzeciwie, w tym na treść ustaleń stron co do komercjalizacji obiektu, negocjacji i zawarcia umów na lokale (...) i „(...)”,
- dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: L. B. (2) i K. B. (1) na okoliczność ustaleń stron co do komercjalizacji obiektu, negocjacji i zawarcia umów najmu,

- dopuszczenie dowodów z dokumentów złożonych do sprzeciwu na okoliczność ich treści,
- zwrócenie się przez Sąd do Urzędu Skarbowego w L. na adres: (...) (...) L. ul. (...) o udzielenie informacji czy powódka M. W. (1) NIP (...) wykazała fakturę VAT (...) z 31.12.2021 w jednolitym pliku kontrolnym a jeśli tak, czy uiściła należny podatek VAT i podatek dochodowy, ewentualnie czy wystawiła fakturę korektę do faktury VAT (...) z 31.12.2021 r.

Odnosząc się do zeznań świadków: K. B. (1) , L. B. (1), oraz zeznań pozwanego należy im odmówić wiarygodności w części, w której twierdzili, że:

- powódka zobowiązała się do komercjalizacji 100% obiektu handlowego i to było warunkiem wypłaty wynagrodzenia za jej usługi,
- oraz tego, że zobowiązała się do otwarcia salonów sieci (...) i (...) i to też było warunkiem wypłaty wynagrodzenia
- a nadto że sama wypowiedziała umowę na komercjalizację w czasie rozmowy telefonicznej.

Zasady logiki , wiedzy, doświadczenia życiowego w kontekście zeznań powódki , zeznań świadka M. W. (2) , ale przede wszystkim w zestawieniu z korespondencją mailową z czerwca 2021r. wykluczają tę wersję jako niewiarygodną. Powódka jest przedsiębiorcą, prowadzącym własną galerię handlową, osobą która przeszła sama proces komercjalizacji własnego obiektu i zdawała sobie sprawę , że będzie to proces trudny, długotrwały, i nie musi wiązać się to z sukcesem. Nadto, powódka pracowała sama , korzystała jedynie z pomocy męża, nie zatrudniała pracowników, bazowała na własnych kontaktach handlowych i własnych umiejętnościach. Pozwany w ogóle nie opracował analizy rynkowej, strategii marketingowej, nie miał w ogóle rozeznania, na jakie towary i usługi będzie miał pobyt w mieście, tym bardziej, że była już w W., które nie jest dużym miastem, galeria handlowa. Powódka zdawała sobie sprawę z tych braków sprawę, co podkreślała w zeznaniach , że pozwany i jego żona nie mieli wiedzy na temat procesu komercjalizacji. Poza sporem jest, że od marca 2020r. trwała epidemia C., było duże zagrożenie epidemiologiczne, wprowadzano czasowe obostrzenia, ryzyko biznesowe z nowym tego typu przedsięwzięciem było duże. Powódka zdawała sobie i z tego sprawę. Powódka nie widziała w tej sytuacji w tym czasie możliwości otwarcia kolejnych salonów odzieżowych jako franczyzobiorca, tym bardziej że zmieniała się jej sytuacja życiowa (powódka była w ciąży). Powódka w rozmowach z pozwanym deklarowała , że te salony może otworzyć, ale poza deklaracje to nie wyszło, strony nie zawierały żadnych przedwstępnych umów, a powódka nawet nie określiła powierzchni handlowej, którą byłaby zainteresowana. Trudno w tej sytuacji uznać, że powódka zobowiązała się , że na pewno podoła 100% komercjalizacji powierzchni, nie było nawet dokładnego terminu do kiedy ma to zrobić, nie wspominając o tym, że wręcz niekorzystnym finansowo byłoby prowadzenie darmowych, wielomiesięcznych negocjacji, rozmów, zabiegów i uzależnianie za to wynagrodzenia, od tego, czy uda się załatwić najemców na 100% powierzchni. Przy tej koncepcji pozwanego co do płatności wynagrodzenia, to komercjalizacja np. 90% powierzchni, również wykluczałaby żądanie wynagrodzenia, podobnie jak wprowadzenie najemcy przez samego pozwanego, czego umowa nie wykluczała i nie zabraniała. Treść korespondencji mailowej z czerwca 2021r. wskazuje jednoznacznie, że pozwany wypowiedział umowę powódce w pełnym zakresie, choć ta artykułowała niezadowolnienie z prowadzenia negocjacji tylko z dwiema sieciami odzieżowymi z uwagi na ciągłą zmianę warunków przez pozwanego. Powódka nie miała konfliktu interesu, bowiem prowadziła galerię w innym mieście, chciała jak podkreślała sama, wyjść jedynie z twarzą z tej sytuacji, gdy ustalenia biznesowe okazywały się co chwile nieaktualne i zmieniane przez pozwanego. Powódka nie oczerniała pozwanego do najemców, nie mówiła, że galeria się nie otworzy, podważałaby w ten sposób senes swojej 9 miesięcznej pracy, podważałaby możliwość uzyskania wynagrodzenia z powodu braku zawartych umów najmu. Twierdzenia pozwanego w tej części pozbawione są logiki . Powódka nie miała żadnego uzasadnionego interesu, by wypowiedzieć umowę pozwanemu, wynegocjowała warunki umowy najmu z dwoma kontrahentami, nie miała pełnomocnictwa do zawierania z nimi umów, zatem i tak jej rola by się zakończyła w czerwcu 2021r. co do tych kontrahentów „(...)” i (...) . Powódka mogłaby aktywniej

negocjować kolejne umowy. Gdyby umowy nie były dobrze dopracowane przez powódkę, to zapewne pozwany w czerwcu 2021r. nie zdecydowałby się na zakończenie współpracy z powódką. Na tym etapie bezwzględnie posiadał wiedzę, że umowy już są w takiej fazie, że dojdzie do ich podpisania, a chodzi jedynie o doprecyzowanie szczegółów i negocjowanie kwestii kary umownej. Porównanie projektów umów i umów finalnie podpisanych prowadzi do takich wniosków. Zresztą, treść korespondencji mailowej pozwanego z sierpnia 2021r. wskazuje, że dopiero wtedy, gdy powódka żądała wynagrodzenia, pojawiły się pierwszy raz zarzuty o nieskuteczność jej starań, niezadowolenie z osiągniętych efektów pracy i nowa wersja umowy w zakresie wypłaty wynagrodzenia.

Wystawienie faktury przez M. W. (2) musiało być uzgodnione z pozwanym, tak jak twierdzi powódka. Jednakże, okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem powódka sama wystawiła kolejną fakturę, a wszystkie faktury były zgłoszone w urzędzie skarbowym. Powódka odprowadziła należny podatek.

Świadek M. W. (2) zeznawał też, że powódka pierwsza zrezygnowała ze współpracy z pozwanym, ale ostatecznie doprecyzował w dalszej części zeznań, że chodziło o konkretne sieci sprzedażowe i powodem tej decyzji było wycofywanie się pozwanego już z raz ustalonych warunków najmu. Taka sytuacja była źle postrzegana przez kontrahentów i mogła w rezultacie zniweczyć kilkumiesięczne negocjacje z kontrahentem co do warunków umowy najmu, chodziło przy tym powódce o zwykłą wiarygodność w negocjacjach.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w pełni zasadne.

Usługi komercjalizacji nieruchomości handlowych świadczone przez profesjonalne podmioty sprowadzają się najczęściej do: opracowania strategii komercjalizacji obiektu, wyceny czynszów, doradztwa w doborze odpowiedniej powierzchni dla najemcy, podnajmu powierzchni handlowych, rekomercjalizacji działającego obiektu handlowego, doradztwa inwestycyjnego.

Umowa zawarta między stronami a nazywana umową o komercjalizację galerii handlowej nie została stwierdzona pismem. Koniecznym było ustalenie jej treści za pomocą przede wszystkim osobowych źródeł dowodowych z uwzględnieniem wykładni oświadczeń woli jej stron.

Należy podnieść, że wola osoby skierowana na wywołanie zamierzonego skutku prawnego związana z daną czynnością prawną może być uzewnętrzniona w każdy dowolny sposób, ujawniający ją tak, że staje się dostatecznie zrozumiała dla adresata (art. 60 k.c.). Czynność prawna jest dokonana przez fakty konkludentne, jeżeli wyrażają one niewątpliwą treść oświadczenia woli, natomiast nie mogą one stanowić podstawy przypisania czynnościom prawnym, treści jaka z nich nie wynika, do czego zmierza skarżąca spółka. Dodać należy, że treść tą może natomiast uzupełnić ustawa, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (art. 56 k.c.). W wypadkach, w których do powstania skutku prawnego nie wystarcza oświadczenie tylko jednej strony, konieczne jest wyrażenie woli także przez jej kontrahenta (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980 r., II CRN 110/80, OSNCP 1980, nr 11, poz. 222).

Treść czynności prawnej i zamiar stron powinny być ustalone i tłumaczone według zasad określonych w art. 65 k.c. (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1992 r., III CZP 83/92, OSNCP 1993, nr 3, poz. 24). Kryteria w nim zawarte służą także do oceny, czy dane oświadczenie w ogóle jest oświadczeniem woli. Trzeba zauważyć, że przepis ten określa sposób wykładni oświadczeń woli w czynnościach prawnych odmiennie niż to ma miejsce przy interpretacji tekstu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSP 2000, nr 6, poz. 91). W przeciwieństwie do norm prawnych czynności prawne - a w szczególności umowy - regulują stosunki prawne tylko między ich stronami. W rezultacie ustanowione w nich

pomiędzy jej podmiotami powinności, nie mają abstrakcyjnego charakteru, jak normy prawne, lecz indywidualny charakter, służąc realizacji interesów stron stosownie do ich woli.

Każde oświadczenie woli, niezależnie od formy w jakiej zostało złożone, podlega wykładni sądowej. W orzecznictwie odstąpiono od koncepcji zacieśnienia wykładni tylko do niejasnych postanowień umowy (*clara non sunt interpretanda*). Artykuł 65 k.c. dotyczy oczywiście także oświadczeń woli w formie pisemnej, lecz wówczas podstawą interpretacji stają się w pierwszej kolejności reguły lingwistyczne, ale nie tylko, a więc także wtedy mają zastosowanie zasady wykładni wynikające z paragrafu drugiego tego przepisu. Przy zastosowaniu zawartych w nim reguł może się okazać, że wbrew brzmieniu konkretnego postanowienia umowy, wola stron jest inna. Artykuł 65 § 2 k.c. nakazuje bowiem przy interpretacji oświadczenia woli brać pod uwagę „okoliczności w których ono zostało złożone”, a na tym tle raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu. Przepis ten niewątpliwie pozwala sądom uwzględniać pozatekstowe okoliczności, w tym cel jaki strony miały na uwadze przy zawieraniu umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38).

Wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 k.c.. Wymaga to zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu (kontekst umowny). Poza tym mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron, ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168).

Mając na uwadze powyższe reguły wykładni, należy wskazać, że w przypadku przedmiotowej umowy zawartej między stronami w formie ustnej **powódka zobowiązała się**: do poszukiwania najemców lokali handlowych, miały być to podmioty oferujące sprzedaż odzieży i obuwia na zasadach sieci sprzedażowych danej rozpoznawalnej marki, zadbać o różnorodność marek, przedstawić projekt wykorzystania powierzchni przez danego najemcę, oraz wykorzystania całkowitej powierzchni galerii przez pozyskanych najemców, doradzać w kwestii reklamy, zagospodarowania galerii, przygotować wzór umowy najmu, prowadzić negocjacje z potencjalnymi najemcami, ustalać warunki najmu, reprezentować w rozmowach pozwanego, przy czym wszystkie działania powódki wymagały zgody pozwanego. Powódka miała dołożyć należytej staranności w wykonywaniu swojego świadczenia z uwzględnieniem reguł profesjonalnego świadczenia tego typu usług.

Termin wykonania umowy przez powódkę nie był dokładnie określony, ale z uwagi na planowane otwarcia centrum w październiku 2021r., powódka miała znaleźć jak najwięcej najemców na powierzchnię handlową do tego czasu.

Powódka nie zobowiązała się do zapewnienia 100% komercjalizacji obiektu do października 2021r., ani też do tego czasu otwarcia sklepów (...) i (...), ale informowała pozwanego, że rozważa taki zamiar i z tymi sieciami będzie rozmawiać, by uzyskać umowę franczyzy.

Za swoje usługi powódka miała uzyskać od pozwanego wynagrodzenie w postaci 3 krotności miesięcznego czynszu od umowy zawartej z danym najemcą, wynagrodzenie nie było zależne od otwarcia sklepów przez samą powódkę, ani 100% komercjalizacji obiektu.

Powódka świadczyła usługi w ramach umowy o komercjalizację obiektu do czerwca 2021r. przez okres około 9 miesięcy, prowadziła rozmowy z wieloma podmiotami, a wyniku starań i negocjacji powódki doszło do zawarcia umów z (...) i „(...)”. Powódka nie była umocowana do zawarcia umów z najemcami, nie miała w tym zakresie pełnomocnictwa. Powódka wynegocjowała praktycznie wszystkie warunki i projekty umów negocjowane przez powódkę zostały z niewielkimi zmianami zaakceptowane przez strony. Doszło do podpisania umów. Należy uznać, że powódka poszukiwała tych najemców, zachęcała do współpracy i to praca powódki doprowadziła do zawarcia tych umów.

Pozwany nie wywiązał się ze swojego świadczenia w postaci obowiązku zapłaty za usługi powódki, mimo że przed wytoczeniem pozwu o zapłatę, uznawał żądanie powódki, przy czym w innej wysokości.

Umowę zawartą między stronami należy zakwalifikować jako umowę o świadczenie usług, do której odpowiednio na podstawie odesłania zawartego w art. 750 k.c. stosuje się przepisy o zleceniu.

Odnosząc się do podstaw prawnych regulujących prawa i obowiązki stron, to **zgodnie z art. 734§1 k.c.** przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. W braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie. Przepis ten nie uchybia przepisom o formie pełnomocnictwa 734 § 2 k.c.

Powszechnie przyjmuje się, że umowa zlecenia jest umową starannego działania. Nie obliuguje ona natomiast zleceniobiorcy do osiągnięcia umówionego rezultatu.

Ustawowa definicja należytej staranności zawarta jest w art. **355 k.c., który w § 1 stanowi**, że dłużnik zobowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

Skoro przez należyłą staranność rozumie się staranność ogólnie wymaganą w stosunkach danego rodzaju, to przy ocenie zachowania dłużnika trzeba zmierzać do jej obiektywizacji i generalizacji. W tym celu konstruuje się więc pewne wzorce i modele postępowania, które następnie konfrontuje się z konkretnym zachowaniem dłużnika, po to aby ustalić czy wykazana przez niego staranność była należyta czy też nie wystarczająca. Zagadnienie należytej staranności każdorazowo rozpatruje się w płaszczyźnie stosunków danego rodzaju. Bierze się tu pod uwagę rodzaj stosunków, w ramach, których działa dłużnik, przy czym nie chodzi tylko i wyłącznie o stosunki prawne, lecz także o szeroki kontekst relacji społecznych, który ma uzasadniać takie, a nie inne wymagania co do zachowania się danego podmiotu. Wymaganą staranność indywidualizuje się stosownie do wchodzących w rachubę stosunków zobowiązaniowych. W ramach danego rodzaju stosunków, czy obrotów mamy jednak do czynienia z pewną stypizowaną miarą, uwzględniającą charakterystyczne jego cechy. W dalszej kolejności przyjętą staranność bada się w świetle wymagań istniejących w tym względzie w stosunkach ogólnych. W wypadku braku wzorca normatywnego dla określonego stosunku kontraktowego uwzględnione będą wymagania ogólnie stosowane w stosunku do dłużnika wykonującego zobowiązanie. Nie wystarczy jednak ograniczyć takich wymagań do tych, które mogą być odniesione do każdego uczestnika obrotu. Konieczne jest więc wyważenie interesów stron, ponieważ chroniony musi być słuszny interes wierzyciela, ale jednocześnie dłużnik nie może zostać nadmiernie obciążony. W wypadku już istniejących powiązań kontraktowych z natury rzeczy zawsze zakres oczekiwań związanych z powinnym zachowaniem dłużnika musi uwzględniać zasługujące na ochronę interesy drugiej strony, co jest konsekwencją obowiązku lojalności i sumienności w stosunku do kontrahenta.

Poziom wymaganej staranności jest zatem wyznaczony, również poprzez odwołanie się do kryterium, którym jest interes konkretnego wierzyciela, chroniony w ramach danego stosunku obligacyjnego. Kryterium ogólnych wymagań nie jest spełnione, gdy dłużnik ogranicza się tylko do staranności minimalnej, bowiem staranność ogólnie wymagana to staranność normalna, przeciętna, typowa, średnia. Poziom wymaganej staranności nie jest zatem określany w odniesieniu do indywidualnych cech podmiotowych i możliwości konkretnego dłużnika wykonującego zobowiązanie, ale w relacji do zobiektywizowanego miernika staranności przyjmowanego w danej sferze stosunków. Obowiązek należytej staranności obejmuje wszystkie momenty wykonywania zobowiązania. Przy określaniu miary należytej staranności zawsze też zwraca się uwagę na konkretne okoliczności faktyczne, w których działał dłużnik, co prowadzi do względnej relatywizacji stosowanych mierników obiektywnych.

Trzeba także pamiętać, że kryteria staranności mogą zostać określone wolą stron. Nie ma oczywiście przeszkód, aby strony bezpośrednio lub pośrednio w treści zobowiązania wskazały na kryteria, według których będzie oceniane zachowanie dłużnika. Ułatwi to bardziej precyzyjne określenie poziomu staranności wymaganej w danym stosunku prawnym. Nie może jednak prowadzić do zacierania różnic pomiędzy oceną co do tego, na czym polega należyte wykonanie zobowiązania (element zdeterminowany treścią istniejącej relacji prawnej), a oceną odnoszącą się do staranności zachowania wymaganej wobec konkretnego dłużnika w wykonaniu ciężących na nim powinności, chociaż, co trzeba zauważyć, w praktyce obie oceny będą się niejednokrotnie zbiegać. Precyzyjne i szczegółowe określenie

powinności dłużnika w zobowiązaniu, odbiegające od sytuacji typowych (sytuujące je np. na poziomie wyższym niż zazwyczaj), będzie więc zawsze stanowiło punkt odniesienia dla oceny staranności, ale samo przez się nie zastąpi jeszcze kryteriów wymaganej staranności zachowania. Nawet bowiem i w takich sytuacjach będzie to jednak staranność ogólnie wymagana ze względu na dany rodzaj stosunku prawnego. Im większa konkretyzacja powinności w treści zobowiązania, tym bardziej zawężony jest punkt odniesienia dla oceny staranności zachowania dłużnika i tym silniej jest ona determinowana przez charakter danego stosunku prawnego. Ocena co do zachowania przez dłużnika wymaganej staranności będzie dokonywana *ex post*, już po nastąpieniu zdarzenia, z którym związana jest jego ewentualna odpowiedzialność. Opierać się więc będzie na ustaleniu, czy w danej, konkretnej sytuacji dłużnik uczynił zadość uzasadnionym oczekiwaniom, określonym w oparciu o zobiektywizowane mierniki (zobowiązanie może być wykonane nienależycie, ale z zachowaniem należytej staranności). Treść i rodzaj zobowiązania może zatem wskazywać na poziom uzasadnionych oczekiwań wobec danego dłużnika, ale kryteria staranności są ostatecznie zawsze konstruowane w oparciu o ogólny przepis art. 355 k.c.

Pojęcie należytej staranności nie jest stałe, gdyż jego zakres oraz treść jest pochodną rozlicznych i zmiennych w czasie elementów. Jest ono chociażby uzależnione od ogólnego poziomu wiedzy, nauki, techniki. Wpływ na nie wywierają też przepisy prawne, zasady współżycia społecznego, ukształtowane zwyczaje, reguły zawodowe. Zgodnie z ustalonym i dominującym poglądem pojęcie należytej staranności jest przeciwieństwem zachowania zawinionego, a nie tylko bezprawności. W takim ujęciu powinność zachowania należytej staranności nie należy do treści zobowiązania, ale jest także konstruowana w oparciu i na podstawie mierników nie należących do treści zobowiązania. To m.in. odróżnia pojęcie należytego wykonania zobowiązania (kategoria obiektywna, a więc związana z oceną bezprawności na gruncie odpowiedzialności *ex contractu*, dla której kryteriów należy poszukiwać przede wszystkim w treści samego zobowiązania, z uwzględnieniem mierników z art. 354 k.c.) od pojęcia należytej staranności, pozwalającego na odpowiedź na pytanie, czy zachowanie dłużnika jest *in concreto* zarzucalne (zawinione, nosi cechy niedbalstwa). Dystynkcja ta jest bardzo wyraźnie widoczna na gruncie przepisów o odpowiedzialności *ex contractu*, w ramach których odróżnione jest pojęcie nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471) od niezachowania należytej staranności (art. 472). Brak staranności nie może bowiem jednocześnie występować jako element treści zobowiązania (co by oznaczało, że wierzyciel dochodzący odszkodowania musiałby w każdym wypadku udowodnić istnienie nienależytej staranności) oraz jako odrębnie wskazywana okoliczność, za którą dłużnik ponosi odpowiedzialność i jako taka objęta domniemaniem odpowiedzialności zgodnie z regułami określonymi w art. 471 w zw. z art. 472 k.c. Dystynkcja ta pojawia się także na tle przepisów o odpowiedzialności *ex delicto* (por. np. rozróżnienie pomiędzy uczynieniem zadość obowiązkowi nadzoru a starannym wykonywaniem nadzoru na tle art. 427 k.c. Prezentowane tu stanowisko, według którego pojęcie należytej staranności zawiera w sobie zespół kryteriów umożliwiających postawienie zarzutu niedbalstwa nie stoi w kolizji z przyjętą od dawna na gruncie współczesnej cywilistyki koncepcją obiektywizującą pojęcie winy, a więc w szerokim zakresie wykorzystującą zobiektywizowane mierniki oceny zachowania dłużnika, co pozostaje zresztą w pełnej zgodzie z założeniami teorii normatywnej winy.

Wszystkie powyższe rozważania w pełni odnoszą się również do przedsiębiorców, z tym że w ich przypadku pojawia się dodatkowy element w postaci zawodowego charakteru tej działalności.

Nie ulega wątpliwości, że uwzględnienie zawodowego charakteru działalności gospodarczej determinuje w znaczącym stopniu kryteria wymaganej od dłużnika staranności, a tym samym wpływa na zakres jego odpowiedzialności (jeśli jest ona oparta na zasadzie winy). Różnica w stosunku do rozwiązania przyjętego w § 1 art. 355 k.c. polega przede wszystkim na tym, że mierniki staranności zawodowej są niejako automatycznie uwzględniane w ramach stosunku prawnego związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej, a więc bez względu na to, czy z samego charakteru takiego stosunku, jego rodzaju i treści płyną jakieś konkretne wskazania dotyczące profesjonalnych wymagań wobec dłużnika. To właśnie bowiem sam fakt prowadzenia działalności gospodarczej przez dłużnika określać będzie uzasadnione oczekiwania kontrahenta i w konsekwencji miary wymaganej staranności (por. uchwała SN z 18 grudnia 1990 r., III CZP 67/90, OSN 5-6/91, poz. 65 dotycząca staranności wymaganej od osoby pośredniczącej w zawieraniu umowy sprzedaży w ramach prowadzonej działalności gospodarczej). Wymaganie posiadania niezbędnej wiedzy fachowej jest wkomponowane do istoty działalności gospodarczej. Pojęcie wiedzy fachowej nie może być ograniczone

wyłącznie do czysto formalnych kwalifikacji, obejmuje też doświadczenie wynikające z praktyki zawodowej, a także ustalone zwyczajowo standardy wymagań. Miernik zawodowej staranności znajduje zastosowanie w stosunku do dłużnika zarówno w umowach jednostronnie, jak i obustronnie profesjonalnych. Jak się wydaje, kryterium działalności gospodarczej ma na gruncie art. 355 § 2 k.c. charakter materialny, a więc odnosi się do rzeczywistości wykonywanej przez dłużnika działalności zawodowej. Jeśli uznać poprawność tego stanowiska, to również podmioty nie posiadające formalnego statusu przedsiębiorcy i naruszające administracyjnoprawny obowiązek zgłoszenia działalności do rejestru przedsiębiorców, ale de facto prowadzące zawodową działalność gospodarczą, podlegałyby ocenie z punktu widzenia kryteriów staranności określonych w tym przepisie (por. np. orz. SN z 11 czerwca 1992 r., III CZP 64/92, OSN 12/92, poz. 225)

Należyta staranność dłużnika, określana z uwzględnieniem zawodowego

charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej (por. orz. SN z 17 sierpnia 1993 r., III CRN 77/93, OSN 3/94, poz. 69). Ocena miernika postępowania, którego istota tkwi w zaniechaniu dołożenia należytej staranności, nie może być jednak formułowana na poziomie obowiązków nie nadających się wyegzekwować, oderwanych od doświadczenia uwzględniającego reguły zawodowe i konkretne okoliczności, a także określony typ stosunków (tak SN w wyroku z 8 lipca 1998 r., III CKN 574/97, baza orzeczeń Lex Polonica Maxima). Wreszcie niezwykle istotne znaczenie przy zawodowym charakterze działalności ma obowiązek udzielania informacji. Przyjąć należy, że pomimo braku takiego zastrzeżenia w treści art. 355 k.c. ewentualne istnienie takiego obowiązku rzutuje na ocenę, czy wykonanie zobowiązania było należyte.

W niniejszej sprawie, zdaniem Sadu, oczywistym jest to, że powódka doprowadziła do zawarcia umowy z Modern S.C.A. i I. G., z którą pozwany podpisał umowę najmu na cele prowadzenia salonu „(...)”.

Powódka wyliczała w pozwie, że miesięczna stawka czynszu ustalona przez strony z tytułu tej umowy to 40 zł z 1 m² wynajmowanej powierzchni (zgodnie z § 9 ust. 1 tej umowy), która wynosiła 258 m², a zatem wartość trzymiesięcznego czynszu z tytułu tej umowy to 30.960 zł (3x 10.320 zł).

Powódka doprowadziła do zawarcia umowy (...) S.A., z którą pozwany podpisał umowę najmu na cele prowadzenia salonu (...). Powódka wyliczała w pozwie, że podstawowa, miesięczna stawka czynszu ustalona przez strony z tytułu tej umowy to 8 EURO zm² wynajmowanej powierzchni (zgodnie z § 11 ust. 2 tej umowy), która wynosiła 839 m², a zatem wartość trzymiesięcznego czynszu z tytułu tej umowy to 20.136 EURO (3 x 6712 EURO), który został przeliczony przez powódkę po średnim kursie EURO z (...) przed dniem wystawienia spornej faktury VAT (tj. z dnia 29 grudnia 2021r. - 4,5997 zł/1 EURO).

Poza sporem jest, że powódka zawodowo nie zajmowała się komercjalizacją obiektów handlowych, nie prowadziła przedsiębiorstwa zajmującego się tym, nie zatrudniała wykwalifikowanych pracowników, a bazowała przede wszystkim na swoich doświadczeniach zdobytych przy zawieraniu umów najmu z własnymi najemcami w galerii handlowej w L. i przy dwóch innych obiektach, bazowała na zdobytych kontaktach handlowych i znajomościach z menagerami lub dyrektorami finansowymi sieci odzieżowych. Mąż powódki M. W. (2) chciał w przyszłości profesjonalnie świadczyć takie usługi, pomagał żonie, doradzał jej, był też na rozmowach z pozwanym. Pozwany wiedział, jakie jest doświadczenie zawodowe powódki, wiedział w jaki sposób dotychczas zajmowała się tymi usługami i nie miał w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Powódka świadczyła usługi przez okres około 9 miesięcy i do czerwca 2021r. brak jakiegokolwiek dowodu na to, że pozwany zarzucał powódce nienależyte wykonanie usług, np.: brak prowadzenia rozmów z sieciami, brak przygotowania planu zagospodarowania galerii handlowej, brak kontaktu ze zleceniodawcą, arbitralne podejmowanie decyzji. Zarzuty o brak komercjalizacji obiektu i brak otwarcia sklepów pojawiły się dopiero wtedy, gdy powódka poprosiła o wypłatę wynagrodzenia. Nie można pominąć, że przez 9 miesięcy powódka nie pobierała od pozwanego zaliczek na koszty np. dojazdów, telefonów, czy też wynagrodzenia za czas pracy

poświęcony na rozmowy z najemcami, czy kontakty z pozwanym. Nie można też pominąć, że pozwany pierwotnie uznał żądanie powódki, a i ostatecznie w ramach ugodowego zakończenia sporu proponował kwotę 75.000 zł.

Powódka dołożyła należytej staranności w wykonywaniu swoich obowiązków umownych, a to że czynności przyniosły zamierzony efekt wynika finalnie z zawarcia umów z dwoma podmiotami (...) i „(...)”, a przede wszystkim z tego, że doszło do komercjalizacji w ten sposób około 50% powierzchni handlowej. Z pola widzenia nie może też zniknąć występujące w tym okresie zagrożenie epidemią C., wprowadzane obostrzenia w funkcjonowaniu galerii handlowych, duże ryzyko gospodarcze związane z tymi przedsięwzięciami. Zatem, trud i praca powódki nabiera jeszcze większego znaczenia.

Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, powódka nadal chciała w kolejnych miesiącach szukać najemców, lecz nie chciała uczestniczyć w końcowych rozmowach z sieciami (...) i „(...)” i to z powodu wycofywania się pozwanego już z raz ustalonych i zaakceptowanych przez sieci warunków. Zresztą jakie było postrzeganie takiej taktyki prowadzenia negocjacji wynika z treści samych maili kierowanych przez A. G. do K. B. (1) i pozwanego na etapie już podpisywania umowy, co potwierdza w tym zakresie także wiarygodność zeznań powódki. A. G. wyraźnie zaznacza, że nie akceptuje takich zachowań i że nie można wycofywać się po uzgodnieniu ostatecznych warunków najmu, proponując inne warunki.

Pozwany uznał przy zastrzeżeniach powódki co do toku negocjacji i braku otwarcia własnych sklepów, że w tej sytuacji zrezygnuje z jej usług i sam będzie prowadził rozmowy. Treść wypowiedzenia umowy wynika jasno z maili z czerwca 2021r. Powódka nie oponowała co do zakończenia współpracy, licząc na uzyskanie za te 9 miesięcy wynagrodzenia od 2 umów najmu, które faktycznie były wynikiem starań powódki. Ubocznie jedynie można wskazać, że standardem jest zastrzeżenie kar umownych przez sieci odzieżowe, za brak komercjalizacji obiektu, bowiem brak obłożenia najemcami, to brak odpowiedniej liczby konsumentów odwiedzających galerię, a co niewątpliwie wpływa na kalkulację obrotów i planowanych zysków. Żadna szanująca się marka odzieżowa nie chce funkcjonować w prawie pustej galerii. Trudno zarzucić powódce, że w tym zakresie nie mogła doprowadzić do wyeliminowania w umowie takich zapisów.

Poza sporem jest także i to, że umowa stron nie zabraniała aktywności samego wynajmującego w poszukiwaniu najemców i w żaden sposób nie mogło to wpłynąć na możliwość uzyskania wynagrodzenia za rzeczywiście wykonaną pracę przez powódkę w zakresie doprowadzenia do zawarcia umowy najmu z konkretnym podmiotem.

W myśl art. 746 § 1 k.c. dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia; w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uiścić przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę.

(§ 2). Przyjmujący zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Jednakże gdy zlecenie jest odpłatne, a wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, przyjmujący zlecenie jest odpowiedzialny za szkodę.

(§ 3). Nie można zrzec się z góry uprawnienia do wypowiedzenia zlecenia z ważnych powodów.

Jak wynika z powyższego, ustawa przyznaje każdej ze stron uprawnienie kształtujące do **jednostronnego rozwiązania** zobowiązania z umowy zlecenia. Jeżeli wypowiedzenia dokonał dający zlecenie, zobowiązany jest on do zwrócenia przyjmującemu zlecenie poczynionych do dnia wypowiedzenia **wydatków**, a przy zleceniu odpłatnym także takiej części **wynagrodzenia**, jaka odpowiada wykonanej przez przyjmującego zlecenie części działań składających się na jego świadczenie. Jeżeli natomiast zlecenie wypowiedział przyjmujący, to o ile nie umówiono się inaczej, nie przysługuje mu roszczenie o zwrot wydatków i odpowiednią część wynagrodzenia (odmiennie J. Szczerki, w: Z. Resich, Komentarz KC, t. 2, 1972, s. 1552).

Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych, w przedmiotowej sprawie strona pozwana jako dająca zlecenie wypowiedziała umowę bez ważnych przyczyn, a to w sytuacji, gdy powódka doprowadziła do komercjalizacji 50%

powierzchni galerii handlowej. Powódka z uwagi na sposób prowadzenia negocjacji i obietnicę zapłaty wynagrodzenia, przystała na to.

Wypowiedzenie zlecenia jest czynnością prawną, podlega więc ocenie z punktu widzenia art. 58 § 1 i 2 k.c. oraz może zostać uznane za nieważne ze względu na sprzeczność z prawem albo zasadami współżycia społecznego zarówno jego treści, jak i celu (por. wyr. SN z 3.3.2016 r., I UK 91/15, Legalis).

Skoro powódka ostatecznie akceptowała taki sposób zakończenia umowy, to trudno doszukiwać się w tym wypadku naruszenia zasad współżycia społecznego. Ciężar takiej oceny przesuwana się bardziej na odmowę zapłaty wynagrodzenia z uwagi na zasady zwykłej uczciwości kupieckiej.

Mając na uwadze stawki czynszu za 3 miesiące zawarte w umowie najmu z „(...)” i (...), żądanie pozwu należało uznać w pełni za zasadne. Sąd Okręgowy:

1. zasądza od pozwanego A. B. (1) na rzecz powódki M. W. (1) kwotę 152.462,69 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt dwa złote sześćdziesiąt dziewięć groszy):

a) **wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwoty 152.002,87 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące dwa złote osiemdziesiąt siedem groszy) od dnia 9 lutego 2022r. do dnia zapłaty,**

b) **wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 459,82 zł (czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt dwa grosze) od dnia 17 lutego 2022r. do dnia zapłaty.**

Termin wymagalności roszczenia powódki w zakresie należności głównej w kwocie 152.002,87 zł to 9 lutego 2022r. - to dzień następujący po terminie płatności wskazanym na fakturze (8 lutego 2022r.). W zakresie kosztów dochodzenia należności w kwocie 459,82 zł to 17 lutego 2022r., albowiem jest to dzień następujący po terminie płatności wyznaczonym przez powódkę na zapłatę tej należności w przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 9 lutego 2022r. (art. 455 k.c.). Kwota ta stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności, zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 684, późn. zm.). Przyjęty kurs euro 4,5982 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego A. B. (1) na rzecz powódki M. W. (1) kwotę 13.041 zł (trzynaście tysięcy czterdzieści jeden złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę złożyły się : opłata od pozwu 7624 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce podstawowej 5400 zł, opłata od pełnomocnictwa 17zł.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego przez portal informacyjny,
2. Dołączyć płytę CD z rozprawą.

14 lipca 2022r. SSO Barbara Kubasik