

Sygn. akt IX Gc 280/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Marciniak

Protokolant: st. sekr. sąd. Paulina Kurowiak

po rozpoznaniu, na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **S. (...) Radców Prawnych spółka partnerska z siedzibą w P.**

przeciwko: **M. B. i A. B.**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 14.400 zł (czternaście tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSO Piotr Marciniak

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 14 marca 2016 r. powód – S. (...) Radców Prawnych spółka partnerska z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych – M. B. i A. B. kwoty 320.280 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 20 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwani byli właścicielami i prowadzącymi zorganizowane gospodarstwo rolne o całkowitej powierzchni 289 ha, położone w gminie P., w części zabudowane budynkami gospodarczymi i warsztatowymi oraz domem mieszkalnym wraz z biurem, wyposażone w komplet maszyn do upraw, a także linie do przyjęcia i magazynowania zbóż i rzepaku (dalej także jako „gospodarstwo rolne (...)”). Z uwagi na intencje pozwanych, nakierowane na sprzedaż całego zorganizowanego Gospodarstwa Rolnego (...), w tym maszyn, instalacji i wyposażenia, strony w dniu 26 maja 2015 r. zawarły umowę współpracy, na mocy której powódka zobowiązała się wobec pozwanych do wyszukania i wskazania im kupca na zorganizowaną część tego gospodarstwa. Pozwani zobowiązali się z kolei do zapłaty powódce wynagrodzenia wynoszącego 3% brutto ceny wygenerowanej przy transakcji sprzedaży. Wynagrodzenie powódki stawało się wymagalne z chwilą zapłaty ceny umowy sprzedaży przez nabywcę.

Dalej powódka podała, iż należycie wykonywała swoje zobowiązanie, przekazując pozwanym dane potencjalnych klientów. W kilku przypadkach przedstawiciel powódki uczestniczył w okazaniu gospodarstwa rolnego. Strona powodowa podkreśliła, iż w wyniku wykorzystania własnych kontaktów biznesowych, za pośrednictwem W. D. została skierowana do R. O., prowadzącego działalność gospodarczą związaną z pośrednictwem w handlu nieruchomościami. Na skutek przedstawienia oferty sprzedaży gospodarstwa rolnego pozwanych R. O. wyraził zainteresowanie tą ofertą, a następnie poinformował panów E. i L. J. o tej ofercie oraz o możliwych wariantach sprzedaży. Zwrotnie informował powódkę, że panowie J. wyrazili zainteresowanie zakupem gospodarstwa należącego do pozwanych. Następnie, w dniu 15 października 2015 r., w rozmowie telefonicznej oraz wiadomościach SMS przedstawiciel powoda przekazał pozwanej informację o potencjalnym inwestorze tj. o panach J.. Powód zaznaczył, że wyżej wskazani inwestorzy, na chwilę zapoznania ich ofertą pozwanych za pośrednictwem powoda, nie byli zainteresowani

zakupem gospodarstwa rolnego pozwanych, poszukiwali oni bowiem wyłącznie gruntów rolnych. W wyniku rozmów i wyjaśnień z reprezentującym tych inwestorów R. O. przedstawiono również, że pozwani gotowi byli zbyć, także część gospodarstwa rolnego bez towarzyszącej infrastruktury.

Po przekazaniu danych kontaktowych pozwanych wyżej wskazanym inwestorom, a także po poinformowaniu pozwanych, iż ich ofertą może zainteresować się E. J. i Ł. J. powódka nie otrzymała informacji w przedmiocie rozpoczęcia negocjacji między tymi stronami. Powódka nadmieniła, iż nie otrzymała także informacji co do tego, że takie rozmowy, przed nawiązaniem współpracy między stronami procesu, już się pomiędzy panami J. i pozwanymi toczyły.

Ponadto powódka wskazała, że po dniu 16 października 2015 r., przedstawiła pozwanym dalszych inwestorów, w tym m. in. W. W. (1). Osoba ta w wyniku dokonania oględzin gospodarstwa rolnego pozwanych wyraziła gotowość jego zakupu. W dniu 20 listopada 2015 r. ustalono warunki konieczne umowy, a ponadto uzgodniono termin zawarcia umowy przedwstępnej na dzień 25 listopada 2015 r. Dalej powódka wskazała, iż w dniu 23 listopada 2015 r. pozwani przekazali mu informację, że potrzebują czasu do namysłu co do samej woli wyzbycia się posiadanego gospodarstwa rolnego, zaś 26 listopada 2015 r. zawiadomili powódkę, że odstępują od woli sprzedania gospodarstwa rolnego i dalej zamierzają je prowadzić. Następnie powódka podniosła, iż w dniu 26 listopada 2015 r. pozwany zawarł z Ł. i W. J. warunkową umowę sprzedaży swojego gospodarstwa rolnego, zaś do umowy przyrzeczonej doszło w dniu 21 grudnia 2015 r.

W ocenie powódki, powyższe okoliczności faktyczne dowodzą tego, iż pozwani – wbrew deklaracjom przekazywanym powódce – prowadzili rozmowy z investorem po jego wskazaniu przez powódkę. Zdaniem strony powodowej, okoliczność ta wypełnia przesłanki umowy co do wymagalności wynagrodzenia powódki, pozwani bowiem zobowiązali się względem niej do wypłaty określonego wynagrodzenia w przypadku, dojścia do sprzedaży zorganizowanego gospodarstwa rolnego pozwanych na rzecz podmiotu wskazanego przez powódkę. W związku z powyższym powódka w dniu 10 lutego 2016 r. wystawiła pozwanym stosowną fakturę VAT, obejmująca wynagrodzenie z tytułu wykonanej umowy współpracy, którą następnie doręczyła pozwanym. Podniosła, iż pozwani w piśmie z dnia 10 lutego 2016 r. odmówili zapłaty i zwrócili jej wystawioną fakturę.

Uzasadniając wysokość należności dochodzonej pozwem powódka wskazała, iż zgodnie z treścią umowy sprzedaży nieruchomości, na których funkcjonuje gospodarstwo rolne pozwanych, wartość tych nieruchomości została określona przez strony na kwoty 10.676.000 zł. Zgodnie z warunkami umowy współpracy łączącej strony procesu, powódce należne było wynagrodzenie wynoszące 3% wygenerowanej ceny przy takiej transakcji, zatem wynagrodzenie powódki wynosi 320.280 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 kwietnia 2016 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. Ponadto pozwani podnieśli zarzut niewłaściwości tutejszego Sądu i domagali się przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Krakowie I Wydziałowi Cywilnemu, bądź Sądowi Okręgowemu w Krakowie IX Wydziałowi Gospodarcemu.

W uzasadnieniu pisma pozwani przyznali, iż zawarli z powódką umowę o współpracy, której przedmiotem była pomoc w sprzedaży gospodarstwa rolnego (...). Potwierdzili, iż w zakresie zawartej umowy zlecieli powódce dokonanie czynności mających na celu wskazanie pozwanym kupca przedmiotowego gospodarstwa rolnego, bądź jego składników. Pozwani zaprzeczyli natomiast, aby powódka – reprezentowana przez członka zarządu w osobie R. S. (1), w dniu 15 października 2015 r. poinformowała ich o nazwisku E. i Ł. J., jako o potencjalnych inwestorach. Wskazali, iż powódka tylko raz potwierdziła pozwanej w korespondencji SMS w dniu 15 października 2015 r. nazwisko (...) jako potencjalnych inwestorów, nie przedstawiając w ogóle następczo jakichkolwiek warunków, na jakich zgodziliby się oni przedmiotowe gospodarstwo zakupić. W ocenie pozwanych, z treści wiadomości SMS wynika, iż powódka jedynie potwierdziła, uzyskane od pozwanych nazwisko potencjalnego inwestora, bez podania ich imion, zaś J. zaprzeczyli, aby kiedykolwiek uzyskali ofertę sprzedaży gospodarstwa pozwanych od powódki.

Ponadto pozwani podnieśli, że panowie J. byli już im wcześniej znani, o czym powiadomili powódkę tego samego dnia, również w formie wiadomości SMS. Pozwani stali na stanowisku, iż kontakt z K. J. nawiązali już w dniu 30 lipca 2014 r., przesyłając mu ofertę sprzedaży całego Gospodarstwa Rolnego (...) o powierzchni 289 ha za 15,3 mln zł. Następnie, w wyniku pertraktacji ugodowych, pozwani w dniu 12 listopada 2014 r. wysłali K. J. kolejną ofertę sprzedaży, obejmującą zarówno sprzedaż całego zorganizowanego gospodarstwa, jak i dodatkowe warianty w postaci sprzedaży samych gruntów rolnych. Strona pozwana podała, iż K., Ł. i E. J. spotykali się w tej sprawie z nimi kilkakrotnie. Tym samym, zdaniem pozwanych powódka uzyskując uprzednio dopiero od pozwanych nazwisko J. – jako ewentualnych inwestorów, z którymi pozwani prowadzili równoległe negocjacje, czego umowa nie zabraniała, bezpodstawnie przypisuje sobie zasługę doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży między pozwanymi a W. i Ł. J..

Ponadto pozwani zaznaczyli, iż zawarta przez strony umowa współpracy nie była umową na tzw. wyłączność, co powoduje, że pozwani nie zostali pozbawieni uprawnienia do poszukiwania potencjalnego nabywcy we własnym zakresie i zawarcia z nim umowy sprzedaży nieruchomości, bez obowiązku zapłacenia na rzecz powódki, ustalonej w umowie współpracy prowizji.

Dodatkowo pozwani nadmienili, iż nie dojdzie do skutku umowy ze wskazanym przez powódkę W. W. (1) nastąpiło nie z ich winy, z powodu niezgodnienia przez strony istniejących warunków sprzedaży.

W piśmie datowanym na dzień 9 maja 2016 r. powódka zaprzeczyła, aby pozwani przed datą poinformowania ich przez powódkę o potencjalnym inwestorze w osobach panów J. prowadziła z w/w inwestorem negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 r. Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przekazanie sprawy do Sądu Okręgowego w Krakowie Wydziału Cywilnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 maja 2015 r. pozwani zawarli z R. S., działającym jako członek zarządu S. i (...) Radców Prawnych spółka partnerska w P., umowę współpracy. Na mocy wspomnianej umowy pozwani zlecieli powodowej spółce podjęcie czynności mających na celu wskazanie pozwanym kupca gospodarstwa rolnego (...) (lub składników tego gospodarstwa rolnego, gdy strony transakcji tak postanowią). W ramach tych czynności powódka, przy wykorzystaniu własnych kontaktów gospodarczo – handlowych, zidentyfikować miała potencjalnego inwestora oraz przekazać pozwanym jego dane.

W § 3 omawianej umowy strony postanowiły, że w zamian za wskazanie nabywcy, powódka uzyskiwała uprawnienie do otrzymania od pozwanych wynagrodzenia wynoszącego 3% brutto ceny wygenerowanej przy transakcji sprzedaży. Wynagrodzenie to miało być płatne w całości z chwilą zapłaty przez kupca całej ceny sprzedaży, w oparciu o fakturę VAT, wystawioną przez powódkę z 14-dniowym terminem płatności liczoną od dnia wysłania faktury VAT.

Ponadto strony umowy uzgodniły, że rozwiązanie umowy po wskazaniu przez zleceniobiorcę (powódkę) kupca nie zwalniało pozwanych z obowiązku zapłaty wynagrodzenia określonego umową (§ 3 ust. 4 umowy).

W dalszej części umowy strony zamieściły opis gospodarstwa rolnego (...), który stanowić miał przedmiot sprzedaży, a także możliwości zakupu tj. całość gospodarstwa wraz z działką inwestycyjną, całość gospodarstwa wraz z zabudowaniami, bez działki inwestycyjnej oraz samodzielnie działka inwestycyjna.

dowód: odpis z KRS powoda (k. 11-13 akt), umowa z dnia 26 maja 2015 r. (k. 16-17 akt).

Projekt powyższej umowy przygotowany został przez R. S. (1), z uwzględnieniem zmian zaproponowanych przez pozwanych. Zmiany te dotyczyły sposobu płatności wynagrodzenia.

dowód: wiadomości mailowe z dnia 25 i 26 maja 2015 r. (k. 18-21 akt), zeznania członka zarządu powodowej spółki – (...) (01:23:39 – 01:38:51 protokołu z rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.).

W dniu 1 października 2015 r. powód, mając na celu wykonanie obowiązków wynikających z łączącej go z pozwanymi umowy z dnia 26 maja 2015 r., przesłał w formie wiadomości e-mail W. D. ofertę sprzedaży gospodarstwa rolnego należącego do pozwanych.

W. D. posiadał wiedzę, iż R. O. poszukuje dla Ł. J. i E. J. w okolicy L. gruntów rolnych, które ci ostatni zamierzali nabyć.

W związku z powyższym W. D., za zgodą R. S. (1), przekazał R. O. informację o ofercie pozwanych, jak również kontakt do przedstawiciela powódki w osobie R. S. (1).

Następnie, powód w dniu 14 października 2015 r. przesłał również R. O. omawianą ofertę wraz z przedstawieniem możliwych wariantów zakupu części gospodarstwa.

R. O. telefonicznie skontaktował się z Ł. J. i przedstawił mu oferty sprzedaży gospodarstwa rolnego (...). Ł. J. poinformował R. O., iż zna to gospodarstwo oraz ofertę jego sprzedaży. W związku z powyższym Ł. J. i R. O. nie kontynuowali rozmów w tym przedmiocie.

W wiadomości mailowej z dnia 22 października 2015 r. R. S. (2) zwrócił się do R. O. o podanie informacji czy ten ostatni znalazł osobę zainteresowaną kupnem gospodarstwa (...). Na skutek powyższego, R. O. poinformował R. S. (1), iż Ł. J. zna już gospodarstwo rolne pozwanych oraz ofertę jego sprzedaży.

dowód: wiadomość mailowa z dnia 1 października 2015 r. (k. 22 akt), wiadomość mailowa z dnia 14 października 2015 r. (k. 23 akt), wiadomość mailowa z dnia 22 października 2015 r. (k. 28 akt), zeznania świadka W. D. (06:38-21:10 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania świadka R. O. (21:24-51:38 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania świadka Ł. J. (51:48-01:13:27 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania świadka K. J. (01:13:48-01:23:25 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.).

W dniu 15 października 2015 r. R. S. (2) wysłał do pozwanej wiadomość tekstową SMS o treści „Pani mario. Rozmawiałem z inwestorem. Czekam na ich decyzje i informacje. Pozdrawiam R. sroka”. W odpowiedzi na tę wiadomość M. B., w tej samej formie zwróciła się do R. S. (1) z pytaniem „czy tamci to byliJedrzejaki?”. W odpowiedzi R. S. (2) przesłał pozwanej wiadomość tekstową o następującej treści „Tak. J. z ubojnia. Pytali się czy możliwe sa różne konfiguracje np sama ziemia rolna. Powiedziałem iż jak przyjadą to musza z panią pogadać. Ja decydemtem nie jestem”.

W dniu 16 października 2015 r. pozwana zwróciła się do R. z zapytaniem „co z tymi jedrzejakami?”, ten zaś odpowiedział jej, że czeka na informacje od nich.

dowód: treść wiadomości SMS, utrwalonych aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2015 r. sporządzonym przez notariusza K. S. - nr rep. (...) (k. 24-27 akt), zeznania członka zarządu powódki R. S. (2) (01:23:35-01:38:51 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.).

Następnie, powód przedstawił ofertę sprzedaży Gospodarstwa Rolnego (...). Ten ostatni zainteresowany był zakupem przedmiotowego Gospodarstwa, w związku z czym strony prowadziły szczegółowe negocjacje w celu uzgodnienia warunków sprzedaży. Pozwani odmówili zawarcia z W. W. (1) umowy przedwstępnej sprzedaży gospodarstwa rolnego.

Na skutek powyższej odmowy, R. S. (2) zwrócił się do pozwanych o zapłatę odszkodowania w wysokości 3% z kwoty 12.000.000 zł, wskazując, iż jest to wysokość utraconego przez powódkę wynagrodzenia, z uwagi na nienależyte wykonanie przez pozwanych umowy z dnia 26 maja 2016 r.

Pismem z dnia 4 grudnia 2015 r. pozwani, poprzez swojego pełnomocnika, wezwali powódkę do udzielenia informacji i złożenie sprawozdania dotyczącego wykonania zlecenia, określonego w umowie stron 26 maja 2015 r.

W odpowiedzi na to pismo, powódka przedłożyła pozwanym informację o przebiegu realizacji zlecenia, wskazując osoby, którym przedstawiła ofertę sprzedaży gospodarstwa pozwanym. W sprawozdaniu tym zabrakło adnotacji na temat panów J., jednakże zaznaczono, iż katalog inwestorów zawarty w omawianej informacji nie był wyczerpujący.

Przedmiotowe sprawozdanie zostało sporządzone przez R. S. (1).

dowód: treść wiadomości SMS, utrwalonych aktem notarialnym z dnia 4 grudnia 2015 r. sporządzonym przez notariusza K. S. - nr rep. (...) (k. 24-27 akt), wiadomość mailowa z dnia 10 listopada 2015 r. (k. 105 akt), wiadomość mailowa z dnia 19 listopada 2015 r. (k. 29 akt), wiadomość mailowa z dnia 20 listopada 2015 r. (k. 30 akt), wiadomość mailowa z dnia 23 listopada 2015 r. (k. 104 akt), wiadomość mailowa z dnia 7 grudnia 2015 r. (k. 31 akt), pismo pełn. pozwanym z dnia 4 grudnia 2015 r. (k. 101-103 akt), pismo powódki z dnia 21 grudnia 2015 r. wraz z załącznikiem (k. 97-100 akt), zeznania członka zarządu powódki R. S. (2) (01:23:35-01:38:51 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania pozwanej M. B. (01:38:57-01:54:38 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.).

W dniu 21 grudnia 2015 r. pozwani zawarli z Ł. J. oraz W. J. umowę sprzedaży, której przedmiotem było gospodarstwo rolne (...).

dowód: umowa przeniesienia własności nieruchomości oraz oświadczenia o ustanowieniu hipotek (k. 32-56 akt), zeznania Ł. J. (51:48-01:13:27 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania świadka K. J. (01:13:48-01:23:25 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania członka zarządu powódki R. S. (2) (01:23:35-01:38:51 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania pozwanej M. B. (01:38:57-01:54:38 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.).

O możliwości zakupu gospodarstwa rolnego (...) oraz Ł. J. dowiedzieli się w lipcu 2014 r., w związku z czym K. J. skontaktował się z pozwaną, aby uzyskać szczegółowe informacje o tym gospodarstwie oraz warunkach sprzedaży.

W efekcie tych rozmów, pozwana w dniu 1 sierpnia 2014 r. przesłała K. J. ofertę sprzedaży Gospodarstwa Rolnego (...) z dnia 30 lipca 2014 r., obejmującą sprzedaż całego gospodarstwa wraz z budynkami i maszynami.

Następnie Ł. J. i K. J. udali się do gospodarstwa pozwanym w celu obejrzenia gospodarstwa oraz negocjacji w sprawie warunków sprzedaży.

W dniu 12 listopada 2014 r. M. B. wysłała K. J. ofertę sprzedaży gospodarstwa rolnego (...) z dnia 9 października 2014 r., przewidującą możliwość całego gospodarstwa, bądź też poszczególnych jego składników, w tym samych gruntów rolnych.

Ponownie Ł. J. oglądał gospodarstwo pozwanym na jesieni 2014 r. oraz wiosną 2015 r.

W międzyczasie Ł. J. telefonicznie negocjował z pozwaną warunki sprzedaży przedmiotowego gospodarstwa.

Rozmowy między Ł. J. i pozwanymi w sprawie sprzedaży gospodarstwa trwały w ciągłości od lipca 2014 r. do października 2015 r. W październiku 2015 r. wyżej wskazani ustalili już cenę sprzedaży oraz szczegółowe warunki, zaś Ł. J. czekał na odpowiedź z banków w przedmiocie oceny jego zdolności kredytowej.

dowód: wiadomość mailowa z dnia 1 sierpnia 2014 r. (k. 88 akt), wiadomość mailowa z dnia 1 sierpnia 2014 r. wraz z załącznikiem (k. 89-92 akt), wiadomość mailowa z dnia 12 listopada 2014 r. wraz z załącznikiem (k. 94-96 akt), zeznania świadka Ł. J. (51:48-01:13:27 protokołu rozprawy z 15 czerwca 2016 r.), zeznania świadka K. J. (01:13:48-01:23:25 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania pozwanej M. B. (01:38:57-01:54:38 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.), zeznania pozwanego A. B. (01:54:54-02:00:01 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.).

Przeglądając księgi wieczyste R. S. (2) powziął wiadomość o zawarciu przez pozwanym z W. i Ł. J. umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego (...).

W dniu 10 lutego 2016 r. powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 320.280 zł , z terminem zapłaty wyznaczonym na 4 dni od daty otrzymania faktury, tytułem wynagrodzenia wynikającego z umowy współpracy zawartej w dniu 26 maja 2015 r., którą w dniu 15 lutego 2016 r. powódka doręczyła pozwanym wraz z pismem z dnia 10 lutego 2016 r.

Pozwani wraz z pismem datowanym na dzień 16 lutego 2016 r. odesłali powódce wyżej wskazaną fakturę VAT, jednocześnie zaznaczając, iż kwestionują zarówno wymagalność, jak i wysokość wynagrodzenia z faktury wynikającego.

dowód : pismo z dnia 10 lutego 2016 r. wraz z potwierdzeniem doręczenia (k. 57-59 akt), faktura VAT nr (...) z dnia 10 lutego 2016 r. (k. 60 akt), pismo pozwanych z dnia 16 lutego 2016 r. (k. 61 akt), wiadomość mailowa z dnia 8 lutego 2016 r. (k. 62 v), zeznania członka zarządu powódki R. S. (2) (01:23:35-01:38:51 protokołu rozprawy z dnia 15 czerwca 2016 r.) .

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił, na podstawie bezspornych twierdzeń stron, potwierdzonych dokumentami dołączonymi do akt sprawy, a ponadto w oparciu o zeznania świadków i stron.

Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty. Dokumenty dołączone do akt sprawy miały w przeważającej części charakter dokumentów prywatnych i stosownie do treści 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia zawarte w tych dokumentach. Natomiast dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). Dołączone do akt kserokopie dokumentów prywatnych Sąd uznał za wiarygodny materiał dowodowy, albowiem żadna ze stron procesu nie kwestionowała ich autentyczności.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom wszystkich przesłuchanych w toku procesu świadków, albowiem były one jasne, spójne wewnętrznie, a co więcej korespondowały ze sobą wzajemnie.

Zeznania członka zarządu powodowej spółki – (...) Sąd uznał za wiarygodne w całości.

Sąd nie znalazł również podstaw by kwestionować zeznania pozwanej M. B., albowiem były spontaniczne, rzeczowe, a nadto zgodne z zeznaniami złożonymi przez świadków Ł. J. i K. J., zaś niezgodności tych zeznań z zeznaniami R. S. (1), co to tego czy w ich rozmowie padło nazwisko J., nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Z tych samych względów za wiarygodne w całości Sąd przyjął zeznania pozwanego.

Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2016 r. Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. T., albowiem okoliczności na które wniosek ten został powołany pozostawały nieistotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu (art. 227 k.p.c.).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowym postępowaniu powódka domagała się od pozwanych zapłaty wynagrodzenia, wynikającego z łączącej strony umowy o współpracy, zawartej w dniu 26 maja 2015 r. Bezspornym w sprawie pozostawało, iż stosownie do porozumień zawartych przez strony w wyżej wymienionej umowie, powódka otrzymać miała od pozwanych wynagrodzenie za wskazanie nabywcy gospodarstwa rolnego, które płatne miało być po zawarciu przez pozwanych ze wskazanym przez powódkę podmiotem, umowy sprzedaży. Strony zgodne były również co do okoliczności, iż przedmiotową umowę sprzedaży pozwani zawarli z W. i Ł. J.. Kwestię sporną w sprawie stanowiła natomiast okoliczność, czy do zawarcia tej umowy nastąpiło w wyniku działań powódki, podjętych w wykonaniu umowy z dnia 26 maja 2015 r. Pozwani bowiem stali na stanowisku, iż powódka nie wskazała im jako potencjalnego kupca Ł. J.. Nadto twierdzili, iż do zawarcia umowy sprzedaży, nie doszło na skutek skojarzenia stron przez powódkę, albowiem już dużo wcześniej prowadzili z Ł. J. negocjacje i nie zostały one kontynuowane w wyniku działań powoda.

Mając na uwadze tak zarysowane stanowisko stron to na powódce, stosownie do art. 6 k.c., spoczął obowiązek wykazania, iż do umowy sprzedaży między pozwanymi, a J. doszło de facto na skutek wskazania przez powódkę pozwanym państwa J..

W ocenie Sądu, z wyżej wskazanego obowiązku powódka się nie wywiązała. Strona powodowa nie zaoferowała bowiem Sądowi żadnego dowodu, który pozwalałby na stwierdzenie, iż po wskazaniu pozwanym nazwiska J., ten ostatni i pozwani przystąpili do negocjacji, w wyniku których zawarli umowę sprzedaży. W tym zakresie powódka ograniczyła się wyłącznie do przedstawienia swoich domniemań, które nie znalazły odzwierciedlenia w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym. Zaznaczyć bowiem trzeba, iż z przeprowadzonych przez Sąd dowodów jednoznacznie wynika, iż państwo J. i pozwani negocjacje w sprawie zawarcia umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego prowadzili nieprzerwanie już od lipca 2014 r. Fakt ten potwierdzili świadek Ł. J. i K. J. oraz pozwani, Sąd zaś nie miał żadnych podstaw aby ich zeznania jako zgodne kwestionować. Zauważyć bowiem należało, iż także świadek R. O., który jako osoba niezwiązana z żadną ze stron procesu, a w związku z tym nie mającą interesu w zeznawaniu nieprawdy wskazał, że jego udział w przedstawieniu oferty pozwanym Ł. J. ograniczył się do poinformowania go o możliwości kupna tego gospodarstwa, albowiem ten ostatni natychmiast stwierdził, iż gospodarstwo pozwanym, a także oferta jego sprzedaży są mu znane i nie był on zainteresowany dalszą rozmową na temat tej nieruchomości z udziałem pana O., a w tym przypadku z udziałem powódki. Zatem, również w oparciu o zeznania świadka R. O. nie sposób ustalić, iż strony umowy sprzedaży podjęły negocjacje na nowo w chwili przekazania państwu J. informacji o możliwości nabycia części gospodarstwa, którą to teorie próbowała forsować powódka.

Sąd nie może z całą pewnością wykluczyć, że państwo J. i pozwani przystąpili ponownie do rozmów dopiero po przedstawieniu oferty przez R. O.. Nasuwa bowiem wątpliwości Sądowi, że pozwani M. B. dowiadując się o potencjalnym inwestorze w osobie pana J., nie poinformowała R. S. (1), iż prowadzi już z tym podmiotem rozmowy w sprawie nabycia przedmiotowego gospodarstwa. Jednakże wątpliwość ta niewystarczająca jest do przyjęcia, iż powód wykazał, że negocjacje pozwanym z państwem J. zakończyły się w 2014 r. i ponownie je rozpoczęto na skutek podjętych przez powoda działań w październiku 2015 r.

Ponadto zauważyć należy, że powódka jako profesjonalny przedsiębiorca, mająca doświadczenie w pośredniczeniu w sprzedaży nieruchomości, winna zabezpieczyć swoje interesy i w łączącej strony umowie winna była wskazać podmioty, z którymi pozwani już rozmowy prowadzą, bądź też zaznaczyć w umowie, że pozwani z nikim takich rozmów nie prowadzą. W zawartej przez strony umowie oświadczeń takich zabrakło, stąd też powstał przedmiotowy spór.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 6 kc oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu w punkcie 2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód przegrał spór w całości, wobec czego winien zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu. Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanym kwotę 14.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, albowiem stanowiły one jedyne koszty poniesione przez pozwanym. Z uwagi na niedołączenie przez pozwanym potwierdzenia uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanym o zasądzenie od powoda zwrotu tej kwoty. Wysokość kosztów zastępstwa prawnego Sąd ustalił w oparciu o § 2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804).

/-/ SSO Piotr Marciniak