

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 24 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

Protokolant: st. sekr. sąd. Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko H. W.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej H. W. na rzecz powoda E. K. kwotę 37.500 zł (trzydzieści siedem tysięcy pięćset złotych) z ustawowymi odsetkami:
 - od kwoty 18.750 zł (osiemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 21 października 2014 r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 18.750 zł (osiemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 4 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. Kosztami procesu obciąża powoda w 57% i pozwaną w 43% i z tego tytułu zasądza od pozwanej H. W. na rzecz powoda E. K. kwotę 1.374,87 zł (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt siedem groszy).

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 czerwca 2015 r. powód E. K. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej H. W. kwoty 87.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 18.750 zł liczonymi od dnia 21 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 68.750 zł liczonymi od dnia 4 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu powód wskazał, że wykonuje zawód licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami. Powód zaznaczył, że w dniu 20 marca 2014 r. zawarł z pozwaną na czas nieokreślony umowę, w ramach której pozwana zleciła powodowi wykonanie usługi pośrednictwa polegającego na podjęciu czynności zmierzających do zawarcia przez pozwaną, ze wskazanym przez powoda kontrahentem, umowy sprzedaży nieruchomości o powierzchni 264 m⁽²⁾ położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P., (...) prowadzi księgę wieczystą pod nr KW (...). Cenę sprzedaży nieruchomości strony ustaliły na kwotę 1.400.000 zł. Zawarta umowa – jak podkreślił powód – stanowiła natomiast kontynuację wcześniejszej umowy stron z dnia 9 grudnia 2013 r., dotyczącej pośrednictwa w sprzedaży tej samej nieruchomości. Powołując się na treść umowy z dnia 20 marca 2014 r. powód wskazał, że

w przypadku zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży ww. nieruchomości z klientem pozyskanym przez powoda, pozwana zobowiązała się do zapłaty na jego rzecz wynagrodzenia prowizyjnego w wysokości 3 % wynegocjowanej ceny sprzedaży nieruchomości plus należny podatek VAT. Ustalone wynagrodzenie miało być płatne gotówką w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości bądź przelewem, w terminie 7 dni od zawarcia umowy. Jednocześnie powód podkreślił, że w przypadku zawarcia przez pozwaną ze wskazanym przez niego kontrahentem umowy przedwstępnej pozwana – w dniu jej zawarcia – zobowiązana była do zapłacenia na jego rzecz 50 % ustalonego wynagrodzenia. Nadto, strony zawarły dodatkowe porozumienie w kwestii wysokości wynagrodzenia, czego konsekwencją jest odrębny zapis na umowie, zgodnie z którym niezależnie od wskazanego powyżej wynagrodzenia, w przypadku sfinalizowania transakcji z klientem zaproponowanym przez powoda, pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda dodatkowego wynagrodzenia w kwocie 50.000 zł. Powód stwierdził, iż dołożył wszelkich starań, w celu należytej realizacji zawartej z pozwaną umowy, a wśród pozyskanych przez niego klientów był też J. K. (1), który za pośrednictwem powoda nawiązał kontakt z pozwaną i w konsekwencji nabył od niej przedmiotową nieruchomość. Umowa przedwstępna – jak zaznaczył powód – została zawarta między pozwaną a J. K. (1) i J. K. (2) w dniu 20 października 2014 r., zaś umowa przyrzeczona w dniu 27 stycznia 2015 r. Przy czym powód wskazał, że negocjacje toczyły się bez jego wiedzy i udziału, czym pozwana naruszyła postanowienia umowy. Zdaniem powoda strony łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uzależniająca zapłatę wynagrodzenia od rezultatu, a zawarta na wyłączność. Skoro zaś nieruchomość – jak podkreślił powód – została sprzedana za kwotę 1.250.000 zł, to pozwana zobowiązana jest do zapłaty na jego rzecz wynagrodzenia w wysokości 3 % wynegocjowanej ceny, czyli 37.500 zł, przy czym połowa wynagrodzenia, czyli kwota 18.750 zł powinna zostać wypłacona mu w dniu podpisania umowy przedwstępnej, czyli w dniu 20 października 2014 r. Do wynagrodzenia tego należy natomiast doliczyć wynagrodzenie dodatkowe w kwocie 50.000 zł. Powód wskazał, że wzywał pozwaną do zapłaty dochodzonej pozwem kwoty, jednak pozwana oświadczyła, że nie posiada względem niego żadnych zobowiązań i do dnia wniesienia pozwu nie zaspokoila jego roszczenia (k. 2 – 7).

W piśmie z dnia 28 lipca 2015 r. stanowiącym odpowiedź na pozew, pozwana H. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że powód powołuje się na wykonywanie zawodu licencjonowanego pośrednika nieruchomości, a od dnia 31 stycznia 2014 r. ma zawieszoną działalność gospodarczą. Pozwana oświadczyła także, że nie zawierała z powodem w dniu 20 marca 2014 r. umowy, nie otrzymała jej egzemplarza i nie dysponuje nią. Umowa dołączona do pozwu – jak podkreśliła pozwana – nie jest podpisana, a w miejscu przeznaczonym na podpis zlecającego widnieje jedynie odrębna adnotacja oznaczona datą 16 marca 2014 r. Jednocześnie pozwana zaznaczyła, że w toku rozmów z powodem otrzymała jedynie kopię umowy, którą załącza, o treści i kształcie odmiennym od tej załączonej do pozwu. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, że podpis na zleceniu nie oznaczał akceptacji zlecenia, a jedynie podpis pod dodatkową adnotacją, która miała być przedmiotem dalszych uzgodnień stron. Projekt umowy przewidywał szereg zmian w stosunku do standardowego projektu, lecz zmiany te, które dotyczyły m.in. zakresu obowiązków stron oraz wysokości wynagrodzenia, nie zostały nigdy przez strony wprowadzone do umowy. Tym samym strony nie uzgodniły warunków realizacji umowy, a zatem powód nie miał uprawnienia do oferowania należącej do pozwanej nieruchomości. Nadto powód, w ocenie pozwanej, nie przedstawił dowodów potwierdzających przedstawienie jej kontrahenta, zaś zwroty jakich powód używa w pozwie mogą świadczyć o tym, że to J. K. (1) skorzystał z pośrednictwa powoda. Pozwana stwierdziła także, że wbrew twierdzeniom powoda, nie okazywał on nabywcom przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie dysponował ani kluczami, ani upoważnieniem do wejścia na teren posesji. Ponadto, skoro nieruchomość miała być sprzedana za kwotę 1.400.000 zł, a faktycznie została sprzedana za kwotę 1.250.000 zł, to zdaniem pozwanej pośrednik nie przedstawiając klienta oferującego odpowiednią cenę, nie wywiązał się z umowy również w tym zakresie. Niezależnie od poczynionych uwag pozwana zauważyła również, że oprócz sformułowania użytego w tytule umowy „na zasadach wyłączności”, w treści umowy nie określono tych zasad, a więc budzi wątpliwości zakres tego zapisu i ewentualne konsekwencje, jakie się z nim wiążą. Dodatkowo pozwana wskazała, że zapisy umowy budzą wątpliwości, co do ewentualnych podstaw i wysokości należnego powodowi wynagrodzenia (k. 69 – 75).

Ustosunkowując się do twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew, powód w piśmie z dnia 8 września 2015 r. przyznał, że od dnia 31 stycznia 2014 r. ma zawieszoną działalność gospodarczą. Zauważył jednocześnie, że od dnia 1 stycznia 2014 r., w wyniku tzw. deregulacji, zawód pośrednika nieruchomości przestał być zawodem licencjonowanym, w związku z czym jego wykonywanie zostało dopuszczone bez żadnych ograniczeń, również przez osoby nie posiadające licencji i nie prowadzące w tym zakresie działalności gospodarczej. Powód podkreślił, że pozwana własnoręcznie, pod treścią umowy, dokonała adnotacji o dodatkowym wynagrodzeniu, co uczyniło ją integralną jej częścią i złożyła pod nim swój podpis, który – co w ocenie powoda wydaje się oczywiste – dotyczy zarówno samej adnotacji, jak i treści umowy. Gdyby zaś – jak zaznaczył pozwany – zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że adnotacja nie została złożona na umowie w dniu jej podpisania, to należałoby przyjąć, że jej oświadczenie złożone w dniu 16 marca 2014 r. albo zostało złożone na kartce in blanco albo zostało złożone na formularzu umowy in blanco, które musiałyby następnie zostać uzupełnione bez jej wiedzy. W takim jednak przypadku nie mogłaby dysponować takim „spreparowanym” egzemplarzem umowy. Powód jednocześnie stwierdził, że jeśli umowa miałaby stanowić wyłącznie roboczy formularz – jak twierdzi pozwana – stanowiący punkt wyjścia do dalszych negocjacji, to sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego jest, aby został on przez strony podpisany. Umowa z dnia 20 marca 2014 r. została między stronami zawarta mimo istnienia umowy z dnia 9 grudnia 2013 r., z uwagi na narastającą po stronie pozwanej presję sprzedaży nieruchomości. Z tych przyczyn obniżona została wskazana w umowie cena ofertowa z 1.700.000 zł do 1.400.000 zł oraz zostało wprowadzone dodatkowe wynagrodzenie motywacyjne dla powoda. Jednocześnie powód podkreślił, że pozwana nie zgodziła się na propozycję powoda (wpisaną na marginesie) i z własnej inicjatywy zaproponowała wynagrodzenie typu „success fee” w kwocie 50.000 zł. Nadto, powód wskazał, że to wyłącznie on spowodował nawiązanie kontaktu między pozwaną, a kupcem nieruchomości. Nietrafne w jego ocenie są twierdzenia pozwanej, jakoby strony nie uzgodniły warunków realizacji umowy i nie miała ona prawa oferować przedmiotowej nieruchomości. Przeczy temu bowiem zarówno fakt, że na nieruchomości został umieszczony baner, a także okoliczność, iż pozwana spotykała się z osobami przyprowadzanymi przez powoda. Powód potwierdził przy tym, iż nie dysponował kluczami do nieruchomości i nie wchodził na jej teren pod nieobecności pozwanej lub osoby przez nią upoważnionej. W razie kontaktu ze strony osoby zainteresowanej obejrzeniem nieruchomości, powód kontaktował się bowiem z pozwaną lub jej siostrą M. W. i umawiał termin spotkania (k. 86 – 89).

W trakcie procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe twierdzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powód jest licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Od dnia 26 czerwca 2013 r. prowadził działalność gospodarczą pod firmą „Panam E. K.”. Przedmiotem tej działalności było m.in. pośrednictwo w kupnie, sprzedaży i dzierżawie nieruchomości. Od dnia 31 stycznia 2014 r. prowadzenie działalności gospodarczej zostało przez powoda zawieszona, jednak powód nadal faktycznie wykonywał usługi pośrednictwa.

Dowód: wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (k. 78), zeznania powoda E. K. (protokół z rozprawy z dnia 10 listopada 2015 r. - k. 119v-121)

W dniu 20 marca 2014 r. w P. została przez E. K. i H. W. podpisana umowa, na mocy której pozwana H. W. jako zleceniodawca zleciła powodowi E. Klubie jako zleceniobiorcy, posiadającemu licencję zawodową nr (...), wykonanie usługi pośrednictwa polegającego na podjęciu czynności zmierzających do zawarcia przez zleceniodawcę ze wskazanym przez zleceniobiorcę kontrahentem umowy sprzedaży za cenę 1.400.000 zł nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), a zabudowanej domem bliźniaczym (§ 1 umowy). Umowa została zawarta na zasadach wyłączności i na czas nieokreślony. Strony ustaliły także, że zleceniodawca będzie potwierdzał swoim podpisem fakt przedstawienia mu zainteresowanego kontrahenta. Za wykonanie umowy zleceniodawca zobowiązał się zapłacić na rzecz zleceniobiorcy wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 3 % wynegocjowanej ceny plus należny podatek VAT (§ 2 ust. 2 umowy). Ustalono wynagrodzenie miało zostać zapłacone gotówką w dniu podpisania aktu notarialnego lub przelewem, w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy z kontrahentem na konto wskazane przez zleceniobiorcę (§ 2 ust. 3 umowy). W przypadku zawarcia przez zleceniodawcę ze wskazanym przez zleceniobiorcę kontrahentem umowy przedwstępnej, zleceniodawca zobowiązał się w dniu jej zawarcia, do zapłaty na rzecz zleceniobiorcy 50 % ustalonego wynagrodzenia

(§ 2 ust. 4 umowy). Strony postanowiły również, że w okresie objętym umową zleceniodawca zapłaci na rzecz zleceniobiorcy wynagrodzenie także w przypadku, jeśli po wskazaniu przez zleceniobiorcę kontrahenta dojdzie do zawarcia umowy przez samego zleceniodawcę, jego bliskich lub osoby fizyczne albo prawne, współpracujące ze zleceniodawcą lub będące pod jego kontrolą, bez wiedzy i obecności zleceniobiorcy (§ 2 ust. 5 umowy). Nadto, strony ustaliły, że dokonanie transakcji po upływie ważności zlecenia lub jego wycofaniu z kontrahentem wskazanym przez zleceniobiorcę, nie zwalnia zleceniodawcy od obowiązku zapłaty wynagrodzenia (§ 2 ust. 6 umowy). Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy zgodnie z § 4 umowy wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Na zawartej umowie w miejscu przeznaczonym na podpis zleceniodawcy znajduje się, dopisane pismem odręcznym, przez pozwaną stwierdzenie „dodatkowe wynagrodzenie w rozliczeniu 50.000 zł”, a pod nim umieszczony jest własnoręczny podpis pozwanej wraz z nieczytelną datą. Na przedmiotowej umowie znajduje się również przekreślone, a sporządzone przez powoda pismem odręcznym, stwierdzenie, że „Uzyskana w drodze negocjacji różnica kwoty powyżej 1,4 mln zł, a kwotą transakcyjną zostanie podzielona solidarnie po połowie pomiędzy stronami niniejszej umowy”. Podpis powoda znajduje się z kolei w miejscu przeznaczonym na podpis zleceniobiorcy.

Dowód: umowa z dnia 20 marca 2014 r. (k. 11)

Umowa z dnia 20 marca 2014 r. nie była pierwszą umową jaką strony zawarły. W dniu 9 grudnia 2013 r. strony zawarły bowiem umowę, której treść, w zakresie uregulowania wzajemnych obowiązków stron była identyczna, jak w umowie z dnia 20 marca 2014 r. Różnica polegała na tym, iż w umowie z dnia 9 grudnia 2013 r. cena przedmiotowej nieruchomości została określona na kwotę 1.750.000 zł, a nadto na umowie tej brak odrębnych dopisków, które zostały poczynione na umowie z dnia 20 marca 2014 r., a które odnosiły się do wzajemnych rozliczeń między stronami.

Strony nie rozwiązały umowy z dnia 9 grudnia 2013 r., a podpisanie umowy z dnia 20 marca 2014 r. było związane z obniżeniem ceny sprzedaży w celu doprowadzenia do szybszej sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanej.

Dowód: umowa z dnia 9 grudnia 2013 r. (k. 118), zeznania powoda E. K. (protokół z rozprawy z dnia 10 listopada 2015 r. - k. 119v-121)

Powód podejmował czynności mające na celu doprowadzenie do zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W tym celu powód przedstawiał różnym klientom ofertę jej zakupu. Z uwagi na fakt, że nie dysponował kluczami do przedmiotowej nieruchomości, jej pokazanie potencjalnym klientom następowało przy udziale pozwanej lub jej siostry M. W.. Powód pozostawał w telefonicznym kontakcie z siostrą pozwanej i to na ogół z nią umawiał terminy spotkań z potencjalnymi klientami, którzy chcieli obejrzeć nieruchomość.

Na domu, znajdującym się na nieruchomości, będącej przedmiotem zwartej między stronami umowy pośrednictwa, został zawieszony baner, na którym znajdowała się informacja „NA SPRZEDAŻ” oraz podany był numer telefonu do powoda.

Z powodem skontaktował się telefonicznie J. K. (1), który zobaczył baner z numerem telefonu powoda. Powód przedstawił mu ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a także umówił spotkanie z pozwaną i jej siostrą M. W.. W trakcie pierwszego spotkania J. K. (1) z pozwaną, które miało miejsce na przedmiotowej nieruchomości, powód był obecny. W spotkaniu tym uczestniczyła również siostra pozwanej M. W.. Podczas tego spotkania J. K. (1) wymienił się z pozwaną i jej siostrą numerami telefonów. Po obejrzeniu przedmiotowej nieruchomości, początkowo J. K. (1) nie był zainteresowany jej kupnem, gdyż nie spełniała ona oczekiwań jego córki, dla której miała być kupiona. Następnie J. K. (1) jeszcze kilkakrotnie telefonicznie kontaktował się z powodem w sprawie zakupu przedmiotowej nieruchomości. Powód pozostawał również w kontakcie telefonicznym z córką J. K. (1). Jednocześnie J. K. (1) pozostawał w kontakcie telefonicznym z pozwaną i jej siostrą i to z nimi uzgadniane były szczegóły warunków, na jakich miałyby dojść do zakupu. O tych ustaleniach powód nie był informowany ani przez pozwaną, ani przez jej siostrę. Doszło także do kolejnego spotkania na przedmiotowej nieruchomości. Powód nie uczestniczył w tym spotkaniu, ani nie był o nim poinformowany.

Dowód: zeznania świadka J. K. (1) (protokół z rozprawy z dnia 15 września 2015 r. - k. 103 – 105), zeznania świadka M. W. (protokół z rozprawy z dnia 15 września 2015 r. - k. 105 – 108), zeznania powoda E. K. (protokół z rozprawy z dnia 10 listopada 2015 r. - k. 119 – 121), zeznania pozwanej H. W. (protokół z rozprawy z dnia 10 listopada 2015 r. - k. 121 – 122), wydruki zdjęć baneru wiszącego na budynku (k. 27 – 29), umowa z M. K. (k. 16), umowa z R. S. (k. 18), umowa z A. W. (k. 19), umowa z J. K. (3) (k. 23), umowa z H. A. (k. 26)

W dniu 20 października 2014 r. pozwana zawarła z J. K. (1) i J. K. (2) przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Natomiast w dniu 27 stycznia 2015 r. między tymi samymi stronami została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1.250.000 zł. Powód nie był obecny przy podpisywaniu wskazanych umów, ani był informowany o ich zawarciu przez pozwaną. Zarówno o podpisaniu umowy przedwstępnej, jak również umowy przyrzeczonej powód dowiedział się od J. K. (1).

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) (k. 34 – 39), zeznania świadka J. K. (1) (protokół z rozprawy z dnia 15 września 2015 r. - k. 103 – 105), zeznania świadka M. W. (protokół z rozprawy z dnia 15 września 2015 r. - k. 105 – 108), zeznania powoda E. K. (protokół z rozprawy z dnia 10 listopada 2015 r. - k. 119 v-121), zeznania pozwanej H. W. (protokół z rozprawy z dnia 10 listopada 2015 r. - k. 121 – 122)

W dniu 30 stycznia 2015 r. powód wystawił fakturę opiewającą na kwotę 107.625 zł. Z faktury wynika, iż wskazana kwota powinna zostać zapłacona w terminie 7 dni, a składają się na nią: kwota 37.500 zł za pośrednictwo w sprzedaży domu bliźniaczego położonego w P. przy ul. (...), kwota 50.000 zł tytułem dodatkowego wynagrodzenia, a także kwota 20.125 zł stanowiąca podatek od towarów i usług. Wystawiona przez powoda faktura została przesłana pozwanej.

Dowód: faktura z dnia 31 stycznia 2015 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 40 – 41)

Powód na dzień 2 września 2015 r. nie był czynnym podatnikiem w podatku VAT i nie był nim również na dzień 30 stycznia 2015 r.

Dowód: pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego P. z dnia 2 września 2015 r., nr (...) - (...) (k. 97)

Pismem z dnia 6 lutego 2015 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 87.500 zł, tytułem spłaty zadłużenia wynikającego z zawartej w dniu 20 marca 2014 r. umowy zlecenia wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty liczonymi od dnia wymagalności roszczenia.

Z uwagi na nie podjęcie w terminie, pismo z dnia 6 lutego 2015 r. zostało zwrócone.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 6 lutego 2015 r. wraz z kopertą (k. 42 – 43)

Z kolei pismem z dnia 2 marca 2015 r. skierowanym do pełnomocnika pozwanej, pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty na rzecz powoda, w terminie 7 dni kwoty 87.500 zł, tytułem spłaty zadłużenia wynikającego z zawartej w dniu 20 marca 2014 r. umowy zlecenia wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty liczonymi od dnia wymagalności roszczenia.

W odpowiedzi na pismo z dnia 2 marca 2015 r. pełnomocnik pozwanej w piśmie z dnia 9 marca 2015 r. stwierdził, że po konsultacji z pozwaną oświadcza, iż nic mu nie wiadomo o rzekomym jej zadłużeniu wobec powoda. Prosi zatem o przekazanie kopii dokumentów, z których miałyby ono wynikać bądź innych dowodów je potwierdzających.

Dowód: pismo z dnia 2 marca 2015 r. (k. 47), pismo z dnia 9 marca 2015 r. (k. 50)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej dokumenty, wydruki zdjęć, zeznania wskazanych świadków: H. W., J. K. (1), a także zeznania powoda i pozwanej.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy na wstępie należy zwrócić uwagę na to, że zgodnie z art. 246 k.p.c. jeżeli ustawa lub umowa stron wymaga dla czynności prawnej zachowania formy pisemnej, dowód ze świadków

lub z przesłuchania stron w sprawie między uczestnikami tej czynności na fakt jej dokonania jest dopuszczalny w wypadku, gdy dokument obejmujący czynność został zagubiony, zniszczony lub zabrany przez osobę trzecią, a jeżeli forma pisemna była zastrzeżona tylko dla celów dowodowych, także w wypadkach określonych w kodeksie cywilnym. Po drugie, w świetle art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że osnowę dokumentu stanowi treść oświadczeń woli. Dowodzenie zatem, że zostały złożone oświadczenia woli sprzeczne z treścią dokumentu, stanowi dowód przeciwko osnowie dokumentu, natomiast to, że dokument jest niekompletny i złożono oświadczenie woli, którego dokument nie zawiera, kwalifikuje się jako dowód ponad osnowę dokumentu. Dowodami tymi nie mogłaby więc żadna ze stron dowodzić, że danego oświadczenia nie złożyła albo że złożone przez nią oświadczenie miało inną treść (szerszą, węższą lub odmienną). Kwestia natomiast, czy to, co strona oświadczyła w dokumencie, jest prawdą, stanowi zagadnienie, którego art. 247 k.p.c. w ogóle nie dotyczy (por. Małgorzata Sieńko. Komentarz do art. 247 Kodeksu postępowania cywilnego. Manowska Małgorzata (red.), Adameczuk Andrzej, Prus Piotr, Radwan Marcin, Sieńko Małgorzata, Stefańska Ewa. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. LexisNexis, 2013 r. Lex nr 223292; a także orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1962 r., sygn. akt IV CR 758/61, Lex nr 105879 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2001 r., sygn. akt II CKN 500/99, Lex nr 1169296). Jednocześnie w orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, które Sąd podziela, iż dopuszczalny jest dowód ze świadków i z przesłuchania stron, jeżeli jest to przydatne do wykładni niejasnych oświadczeń woli zawartych w dokumencie. W takim sytuacji dowody osobowe nie są bowiem skierowane przeciw osnowie dokumentu, a służą procesowi wykładni zawartych w nim oświadczeń woli, zwłaszcza przez ujawnienie okoliczności towarzyszących ich złożeniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2002 r., sygn. akt V CKN 1603/00, Lex nr 75350; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2003 r., sygn. akt IV CK 253/02, Lex nr 602077). W niniejszej sprawie przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, jak również zeznań świadka M. W. z jednej strony miało na celu potwierdzenie, że to pozwana złożyła podpis pod umową z dnia 20 marca 2014 r., a zatem nie zmierzało do naruszenia powołanego art. 246 k.p.c. Z drugiej zaś strony wskazane dowody zostały przeprowadzone w celu dokonania wykładni oświadczeń woli zawartych w przedmiotowej umowie z dnia 20 marca 2014 r. Nie prowadziło to więc do naruszenia art. 247 k.p.c.

Sąd za wiarygodne i przydatne dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie uznał zeznania świadków J. K. (1) i M. W., w zakresie w jakim zeznania te odnosiły się do okoliczności związanych z wykonywaniem przez powoda usług pośrednictwa zmierzających do zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Z zeznań J. K. (1) wprost wynika, że w celu uzyskania szczegółowych informacji o ofercie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, na początku skontaktował się on z powodem, a także, iż to powód zorganizował pierwsze jego spotkanie z pozwaną. Okoliczności te zostały również potwierdzone przez świadka M. W., a także powoda i pozwaną. Z kolei z zeznań M. W. oprócz wskazanych okoliczności wynika także, iż przedmiotowa nieruchomość była pokazywana innym osobom z udziałem powoda, a w czasie tych spotkań powód pokazywał nieruchomość potencjalnym nabywcom.

Zeznania stron były pomocne przy ustalaniu stanu faktycznego wyłącznie w zakresie, w jakim nie odnosiły się do okoliczności, które za pomocą tego środka dowodowego, z uwagi na treść art. 246 k.p.c. i art. 247 k.p.c., nie mogły być dowodzone. Zeznania te korespondowały w części z zeznaniami wskazanymi powyżej świadków i pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Zarówno bowiem powód, jak i pozwana zeznali, że to powód skontaktował pozwaną z J. K. (1). Nadto, pozwana zeznała, iż powód przedstawiał innych potencjalnych klientów, którzy przychodzi oglądać nieruchomość. Pozwana w trakcie składania zeznań przyznała również, iż na przedłożonej przez powoda kserokopii umowy z dnia 20 marca 2014 r. dokonała odręcznej adnotacji „dodatkowe wynagrodzenie w rozliczeniu 50.000 zł”, a pod nią umieściła swój własnoręczny podpis wraz z nieczytelną datą. Pozwana w trakcie przesłuchania wprost przy tym oświadczyła, że „miało być wynagrodzenie gdyby (powód) sprzedał dom, miało być to 3 procent ceny. Płatność miała być po sprzedaży, nie wiem czy w całości, nie wnikałam.” Pozwana w ten sposób przyznała, że umówiła się z powodem co do pośredniczenia przez niego w sprzedaży nieruchomości i umówiła z nim wynagrodzenie.

Niewiarygodne były zeznania pozwanej, że podpisując zarówno umowę z dnia 9 grudnia 2013 r., jak i dokument, na którym znajdował się zapis o dodatkowym wynagrodzeniu pozwana nie wiedziała, że podpisuje umowę z powodem. Treść dokumentów – oryginału umowy z dnia 9 grudnia 2013 r. (k. 118) i umowy z dnia 20 marca 2014 r., którą odwzorowuje kserokopia na k. 11 akt, jest jednoznaczna. Podpis złożony przez pozwaną znajduje się pod treścią całej umowy, w tym adnotacji o dodatkowym wynagrodzeniu, a tym samym dotyczył całej umowy, a nie tylko tej adnotacji. Niewiarygodnym jest też, aby pozwana podpisała niewypełnioną poza jej danymi osobowymi umowę z dnia 9 grudnia 2013 r. Pozwana zajmuje się zawodowo wynajmem nieruchomości, a więc ma do czynienia z umowami, ich podpisywaniem i niewątpliwie ma świadomość znaczenia składania podpisów pod dokumentami. Przy tym niewiarygodnym jest, aby pozwana nie mając świadomości podpisywania z powodem umowy o pośrednictwo z dnia 20 marca 2014 r. czyniła na jakimkolwiek dokumencie adnotację o dodatkowo należnym mu wynagrodzeniu. Nadto zapis daty pod tą adnotacją jest nieczytelny i może oznaczać zarówno 16.03., jak i 20.03, czy 26.03 – nie świadczy to zatem o niepodpisaniu przez pozwaną umowy z dnia 20 marca 2014 r. Pozwana niewątpliwie korzystała też z usług powoda, który w obecności pozwanej lub jej siostry prezentował nieruchomość pozwanej pozyskanym przez siebie potencjalnym klientom. Tym bardziej więc niewiarygodne są jej zeznania odnośnie braku związania stron umową o pośrednictwo.

Kwestia zaś oceny zeznań strony w zakresie, w jakim zeznania te wpływają na wykładnię zawartych w umowie oświadczeń woli, a w szczególności na rozumienie odrębnej adnotacji pozwanej o dodatkowym wynagrodzeniu w rozliczeniu w kwocie 50.000 zł, zostanie poczyniona poniżej, w toku rozważań prawnych.

Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, a stanowiące podstawę ustaleń faktycznych Sąd uznał za wiarygodne. Wymaga podkreślenia, że powód w niniejszej sprawie przedłożył jedynie kserokopię umowy z dnia 20 marca 2014 r. Pozwana zaś w odpowiedzi na pozew z jednej strony kwestionowała, iż przedłożona umowa została przez strony zawarta, wskazując przy tym, że nie jest ona podpisana, gdyż w miejscu na podpis zlecającego jest wyłącznie odrębna adnotacja. Jednocześnie jednak pozwana zaznaczyła, że podpis na zleceniu nie oznaczał jego akceptacji, a jedynie odnosił się do dodatkowej adnotacji, która miała być przedmiotem dalszych uzgodnień między stronami. W trakcie zaś składania zeznań pozwana po okazaniu jej wspomnianej kserokopii umowy przedłożonej przez powoda (k. 11) potwierdziła, że kserokopię tę dostała, że to ona dokonała na dokumencie jaki odwzorowuje odrębnej adnotacji „dodatkowe wynagrodzenie w rozliczeniu 50.000 zł”, a pod nią umieściła swój własnoręczny podpis wraz z nieczytelną datą i to mimo że wcześniej podała, iż oryginału tego dokumentu nie widziała. Jednocześnie – co znamienne – pozwana po okazaniu jej dołączonej przez nią do odpowiedzi na pozew kserokopii umowy z dnia 20 marca 2014 r., która co do zasady jest identyczna z kserokopią przedłożoną przez powoda, a nadto zawiera dodatkowe skreślenia i odrębne dopiski, zeznała, że nigdy kserokopii tej nie widziała i nie wie skąd ma ją jej pełnomocnik. Mając to na uwadze, Sąd uznał, iż przedłożona przez powoda kserokopia umowy z dnia 20 marca 2014 r. stanowi wiarygodny dowód, na istnienie treści dokumentu jaki odwzorowuje. Podpis złożony przez pozwaną znajduje się pod treścią całej umowy, w tym adnotacji o dodatkowym wynagrodzeniu, a tym dotyczył całej umowy, a nie tylko tej adnotacji. Twierdzenia pozwanej co do tej umowy były niespójne – inaczej pozwana twierdziła w odpowiedzi na pozew, a inaczej w toku zeznań, co czyniło jej twierdzenia w tej mierze niewiarygodnymi.

Trzeba zaznaczyć, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Jeżeli strona natomiast zaprzecza prawdziwości dokumentu prywatnego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie osoby, która je podpisała, od niej nie pochodzi, obowiązana jest okoliczności te udowodnić. Jeżeli jednak spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać (art. 253 k.p.c.). Jak słusznie zauważono w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 października 2005 r., sygn. akt I ACA 323/05 (Lex nr 175204): „Z przytoczonego przepisu art. 253 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. jednoznacznie wynika, że obok domniemania prawdziwości wymienione przepisy statuują domniemanie, iż zawarte w dokumencie prywatnym oświadczenie złożyła osoba, która ten dokument podpisała. W sytuacji, gdy podpis na omówionym dokumencie pochodzi od pozwanego, a zaprzeczał on prawdziwości złożonego na tym dokumencie oświadczenia, ciężar dowodu nieprawdziwości we wskazanym zakresie dokumentu obciążał – stosownie do art. 253 k.p.c. – jego”. Skoro więc

pozwana – jak już wskazano – nie kwestionowała, iż znajdujący się na umowie z dnia 20 marca 2014 r. podpis został przez nią złożony, to zgodnie z powołanym art. 253 k.p.c. w związku z art. 245 k.p.c., to na niej spoczywał ciężar wykazania, że nie złożyła oświadczenia woli o treści wynikającej z tej umowy. Temu obowiązkowi pozwana nie sprostała.

Sąd za niewiarygodne uznał, aby kserokopia umowy z dnia 20 marca 2014 r. złożona przez stronę pozwaną (k. 80) obrazowała naniesione wspólnie przez strony w dniu 20 marca 2014 r. poprawki umowy poza adnotacjami znajdującymi się również na kopii tej umowy złożonej przez powoda (k. 11). Pozwany to zakwestionował. Z kolei twierdzenia powódki zwarte w odpowiedzi na pozew i jej zeznania odnośnie tej kwestii były sprzeczne. W toku zeznań powódka wbrew twierdzeniom zawartym w odpowiedzi na pozew sama podała, że nie widziała wcześniej wersji umowy znajdującej się na karcie 80 akt.

Dodatkowo wymaga podkreślenia, że przedłożone przez powoda umowy z innymi osobami, poza umową z M. K. (k. 16), z R. S. (k. 18), z A. W. (k. 19), z J. K. (3) (k. 23), z H. A. (k. 26), które miały wykazać, iż podejmował on czynności mające na celu doprowadzenie do zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, były nieprzydatne dla poczynienia w niniejszej sprawie ustaleń. Po pierwsze, z tych umów nie wynika do wykonania jakich czynności w zakresie usług pośrednictwa się on zobowiązał (czy chodzi o zakup czy sprzedaż), ani czy usługi te rzeczywiście i w jakim zakresie świadczył na rzecz tych osób. Po drugie zaś, umowy te dotyczyły albo sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. (...) (umowy na karcie: 13, 14, 15, 17, 20, 21, 22, 24), albo jak wynika z ich treści zostały zawarte przed nawiązaniem stosunku prawnego przez strony (umowa na karcie 25).

Zeznania świadka J. K. (2) były nieprzydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych. Świadek nie miał wiedzy o okolicznościach istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy.

Strona powodowa i strona pozwana cofnęły wnioski o dowód z opinii biegłych. Nadto strona pozwana cofnęła wniosek o dowód z zeznań świadka M. D..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Powództwo w niniejszej sprawie okazało się częściowo zasadne. Powód swoje roszczenie wywodził z umowy zawartej w dniu 20 marca 2014 r. twierdząc, iż strony łączyła umowa pośrednictwa, w ramach której wykonał usługę polegającą na podjęciu czynności zmierzających do zawarcia przez pozwaną ze wskazanym przez niego kontrahentem umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Z kolei pozwana twierdziła, że strony nie zawarły umowy, gdyż były dopiero na etapie negocjacji jej warunków. Jednocześnie jednak pozwana nie kwestionowała, że złożyła własnoręczny podpis pod kserokopią umowy przedłożonej przez powoda, a jedynie wskazywała, że podpis odnosił się wyłącznie do dodatkowej adnotacji, która miała być przedmiotem dalszych uzgodnień między stronami. Z ostrożności zaś pozwana podnosiła, że zapisy umowy, które odnoszą się do wynagrodzenia są niespójne, a nadto powód nie przedstawił dowodów potwierdzających przedstawienie jej kontrahenta, z którym zawarła umowę sprzedaży. Pozwana wskazywała również, że skoro nieruchomość została sprzedana za kwotę 1.250.000 zł, to w jej ocenie powód nie przedstawiając klienta oferując odpowiednią cenę, nie wywiązał się z umowy.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy odniesiono się do twierdzeń pozwanej zarówno w zakresie braku zawarcia przez strony umowy, jak również wpływu złożonego przez pozwaną podpisu pod umową z dnia 20 marca 2014 r. na złożone w niej oświadczenie, uznając te twierdzenia za nietrafne. Przy tym jak wskazano powyżej to na pozwanej spoczywał ciężar wskazania, nie tylko że nie zawarła umowy z dnia 20 marca 2014 r. o treści wskazanej przez powoda, jak i że nie złożyła oświadczeń o treści zawartych w umowie z dnia 20 marca 2014 r. Pozwana okoliczności tych nie wykazała. Pozwana sama w toku zeznań przyznała natomiast, że złożyła podpis na umowie z dnia 20 marca 2014 r. w wersji złożonej do akt przez powoda. Biorąc zatem pod uwagę powyższe, wraz z uwagami poczynionymi przy analizie materiału dowodowego (do których w tym miejscu należy odesłać), uznać należało, że strony wiązała umowa z dnia 20 marca 2014 r. o treści jaką odzworowuje złożona przez powoda do akt wraz z pozwem kserokopia tej umowy.

Podpis złożony przez pozwaną znajduje się pod treścią całej umowy, w tym adnotacji o dodatkowym wynagrodzeniu, a tym dotyczył całej umowy, a nie tylko tej adnotacji.

Tym samym zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia wniesionego powództwa pozostaje w tej sytuacji ustalenie jaki charakter miała łącząca strony umowa oraz jaka była treść tej umowy. Inaczej rzecz ujmując należy dokonać wykładni złożonych przez strony oświadczeń woli.

Na gruncie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2013 r. w orzecznictwie trafnie przyjmowano, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi typ umowy nazwanej unormowanej w powołanej ustawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04, Lex nr 339711; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., sygn. akt IV CSK 267/06, Lex nr 277297). Do dnia 1 stycznia 2014 r. wymagania co do formy, minimalny zakres uregulowania, a także ewentualne dodatkowe postanowienia umowy w obrocie nieruchomościami wynikały z art. 180 ust. 3 – 5 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 180 ust. 3 przewidywał, iż zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie tej należało wskazać w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa pośrednictwa mogła być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, a przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosowany był odpowiednio (ust. 3a powołanego artykułu). Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, zobowiązywał się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia m.in. umowy nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, a zamawiający zobowiązywał się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi prowadzącemu działalność wynagrodzenia (ust. 4 powołanego artykułu). Natomiast sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określała umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługiwało wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach (ust. 5 powołanego artykułu).

Przywołane powyżej stanowisko, iż umowa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną zachowało także aktualność po dniu 1 stycznia 2014 r. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 r., sygn. akt III CSK 346/14, Lex nr 1677755). O ile bowiem większość przepisów rozdziału 2 zatytułowanego „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”, w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r., poz. 829) z dniem 1 stycznia 2014 r. została uchylona (powołane powyżej ust. 3a – 5 art. 180), to ustawodawca w dalszym ciągu pozostawił przepis – art. 180 ust. 3 (w nowym brzmieniu) – zgodnie z którym zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Co również istotne od dnia 1 stycznia 2014 r. wykonywanie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie wymaga licencji zawodowej. Działalność ta nie jest już bowiem działalnością regulowaną w rozumieniu art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r., poz. 584 ze zm.).

Mając na uwadze, iż obecnie poza formą ustawodawca nie uregulował innych wymagań umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zastosowanie znajdzie ogólna zasada wyrażona w art. 353¹ k.c., zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W zakresie nieuregulowanym przez strony do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. W judykaturze jeszcze przed dniem 1 stycznia 2014 r. wyrażany był pogląd, iż umowa pośrednictwa najbardziej zbliżona jest do umowy agencyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt V CSK 33/2013, Lex nr 1438656). Pogląd ten pozostał aktualny. Przyjmuje się zatem, iż pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych. Pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, a bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego

skutku prawnego, ale stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe. Pośrednik prawo do wynagrodzenia nabywa natomiast tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy (por. powołany powyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04). Warto nadto wskazać, iż w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2003 r., sygn. akt II CKN 240/01 (Lex nr 121708) stwierdzono, że „prawo pośrednika do działania w sposób przez siebie wybrany, do przedstawiania także ofert uzyskanych od osób trzecich, obowiązek zapłaty przez zamawiającego prowizji w razie zawarcia umowy z osobą bezpośrednio lub pośrednio skojarzoną przez pośrednika, i to także w okresie po wygaśnięciu umowy pośrednictwa, (...) są postanowieniami bądź odpowiadającymi istocie umowy pośrednictwa, bądź też wynikającymi z jej charakteru, co sprawia, że nie ma podstaw do uznania ich za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a umowy za nieważną z mocy art. 58 § 2 k.c.”.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Według natomiast art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że przy wykładni oświadczeń woli, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, znajduje zastosowanie tzw. metoda kombinowana, która obejmuje dwie zasadnicze fazy. W pierwszej, tzw. subiektywnej, dąży się do ustalenia rzeczywistej woli stron, a więc tego jak same strony rozumiały znaczenie użytych w oświadczeniach woli sformułowań. Gdy w ten sposób nie można ustalić zgodności rozumienia oświadczenia woli przez strony czynności prawnej należy przejść do drugiej, tzw. obiektywnej fazy wykładni, w której uwzględnia się, jak adresat oświadczenia powinien zrozumieć jego sens. Nadto, w odniesieniu do oświadczeń woli, których treść została ujęta w dokumencie istotne znaczenie dla dokonania prawidłowej ich wykładni ma sam tekst umowy, jak również językowe reguły znaczeniowe. Przy interpretacji poszczególnych wyrażen składających się na oświadczenie woli złożone w formie pisemnej należy również uwzględnić kontekst i związki treściowe, występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami oraz cel świadczenia, a także okoliczności jego złożenia. Dokonując wykładni umowy, dodatkowo należy zakładać racjonalność działania jej stron, co uzasadnia założenie, iż postanowienia umowy miały być skuteczne i gwarantować osiągnięcie określonego celu w granicach zakreślonych przez zasadę swobody umów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. akt V CSK 588/14, Lex nr 1766010 i powołane tam orzecznictwo).

Przenosząc poczynione rozważania na grunt niniejszej sprawy, nie budzi wątpliwości, że strony łączyła umowa pośrednictwa, o której mowa w art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Umowa z dnia 20 marca 2014 r. zgodnie z powołanym przepisem została zawarta na piśmie, a z jej treści wynika zakres czynności pośrednika. Oceny tej w żaden sposób nie zmienia fakt, iż strony określiły ją jako umowę zlecenia. O charakterze umowy decyduje bowiem jej treść a nie nazwa, co wynika z powołanego art. 65 § 2 k.c. Zarówno zaś zamiar, jak i cel w jakim wspomniana umowa została przez strony zawarta, w niniejszej sprawie pozostawał poza sporem.

Przechodząc natomiast do wykładni oświadczeń woli zawartych w przedmiotowej umowie, na wstępie należy podkreślić, iż z § 1 ust. 1 umowy wynika, iż powód zobowiązał się do wykonania na rzecz pozwanej usługi pośrednictwa polegającego na podjęciu czynności zmierzających do zawarcia przez nią ze wskazanym kontrahentem umowy sprzedaży za cenę 1.400.000 zł nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Obowiązkiem powoda było zatem dokonywanie czynności faktycznych, które miały doprowadzić do sprzedaży przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości. Inaczej mówiąc powód zobowiązany był stworzyć warunki, w których zawarcie przez pozwaną umowy sprzedaży będzie możliwe. Wskazany zapis, zdaniem Sądu jest jasny i odpowiada ogólnym założeniom instytucji pośrednictwa, które wskazano powyżej. Jak zaś ustalono powód podejmował działania, do których się zobowiązał. Zarówno z zeznań świadka M. W., jak i pozwanej wynika bowiem, że zgłaszali się potencjalni klienci przedstawiani przez powoda.

Pomijając poczynione do tej pory uwagi i wyjaśnienia, trzeba zaznaczyć, iż tak naprawdę zasadniczy spór między stronami sprowadza się do rozumienia zapisów zawartej umowy, w zakresie w jakim odnoszą się one do

wynagrodzenia należnego powodowi, zarówno w kwestii jego wysokości, podstaw nabycia prawa do wynagrodzenia, jak i terminu jego zapłaty.

Zgodnie z treścią § 2 ust. 2 zd. 2 przedmiotowej umowy za wykonanie umowy pozwana zobowiązała się zapłacić na rzecz powoda wynagrodzenie (prowizję) w wysokości 3 % wynegocjowanej ceny plus należny podatek VAT. Wynagrodzenie to miało być zapłacone również w sytuacji, kiedy po wskazaniu przez powoda kontrahenta, doszłoby do zawarcia umowy przez pozwaną, jej bliskich lub osoby fizyczne albo prawne, współpracujące z pozwaną lub będące pod jej kontrolą, bez wiedzy i obecności powoda (§ 2 ust. 5 umowy). Nadto, dokonanie transakcji ze wskazanym przez powoda kontrahentem, po upływie ważności zlecenia lub jego wycofaniu, nie zwalniało pozwaną od obowiązku zapłaty wynagrodzenia (§ 2 ust. 6 umowy). Natomiast miało ono zostać zapłacone gotówką w dniu podpisania aktu notarialnego lub przelewem, w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy z kontrahentem na konto wskazane przez powoda (§ 2 ust. 3 umowy). W przypadku zaś zawarcia przez pozwaną ze wskazanym przez powoda kontrahentem umowy przedwstępnej, pozwana miała zapłacić w dniu jej zawarcia, na rzecz powoda 50 % ustalonego wynagrodzenia (§ 2 ust. 4 umowy).

Jak wynika z powyższego, wszystkie zagadnienia związane z wynagrodzeniem za pośrednictwo, jakiego podjął się powód zostały uregulowane w § 2 przedmiotowej umowy (kwestia prawa do dodatkowego wynagrodzenia, o którym mowa w odrębnej adnotacji pozwanej zostanie odrębnie omówiona poniżej). Okoliczność ta nie pozostaje bez wpływu na interpretację poszczególnych ustępów powołanego paragrafu. Na wstępie należy stwierdzić, iż wątpliwości nie powinien budzić zapis regulujący wysokość wynagrodzenia. Z ust. 2 omawianego paragrafu jasno bowiem wynika, iż wynagrodzenie to miało wynieść 3 % wynegocjowanej ceny plus należny podatek VAT. Trzeba zatem wskazać, że prawo do wynagrodzenia zostało przez strony uzależnione od zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży. Za takim przyjęciem przemawia kilka kwestii. Po pierwsze, w powołanym ustępie mowa o wynegocjowanej cenie. Chodzi więc nie o hipotetyczną cenę, która w trakcie negocjacji z osobą zainteresowaną kupnem nieruchomości wielokrotnie może się zmieniać, ale ceną wynegocjowaną (ostateczną). Po drugie, przepis ten należy odczytywać łącznie z kolejnymi ustępami § 2, które odnoszą się do terminów, w których wynagrodzenie powinno zostać zapłacone (ust. 3 i 4), a także sytuacji, w których doszłoby do zawarcia umowy z kontrahentem wskazanym przez powoda, ale bez jego wiedzy i obecności (ust. 5), bądź dokonaniem transakcji z klientem wskazanym przez powoda, ale po upływie ważności zlecenia lub jego wycofaniu (ust. 6). We wszystkich powołanych ustępach posłużono się zwrotami, których znaczenie nie powinno budzić wątpliwości. Mowa w nich bowiem o: dniu podpisania aktu notarialnego/umowy cywilnej (ust. 3); zawarciu umowy przedwstępnej (ust. 4); zawarciu umowy (ust. 5); dokonaniu transakcji (ust. 6). Wynegocjowana cena to zatem cena wynikająca z zawartej umowy. Po trzecie, za wskazaną powyżej interpretacją przemawia również to, iż – jak już wskazano – powszechnie przyjmuje się, że prawo do wynagrodzenia pośrednik nabywa wyłącznie, wtedy gdy w wyniku podjętych przez niego działań dojdzie do zawarcia umowy. Po czwarte, również strony – co wynika z ich zeznań – tak wskazane zapisy rozumiały.

W dalszej kolejności wymaga rozważania czy zgodnie z przedmiotową umową zamiarem stron było, aby powód prawo do wynagrodzenia nabywał wyłącznie w przypadku, kiedy doszłoby do zawarcia umowy z klientem przez niego skojarzonym, czy może także w sytuacji, kiedy pozwana umowę zawarłaby z osobą, która przez powoda nie zostałaby wskazana. Istotne dla rozważań, w omawianej kwestii jest zwrócenie uwagi, że w ust. 4 – 6 § 2 umowy mowa odpowiednio o: zawarciu umowy przedwstępnej ze wskazanym przez powoda kontrahentem (ust. 4); dojsciu do zawarcia umowy po wskazaniu przez powoda kontrahenta (ust. 5); dokonaniu transakcji z kontrahentem wskazanym przez powoda (ust. 6). Tym samym poza ust. 2, tylko w ust. 3 brak jest wzmianki, iż warunkiem nabycia prawa do wynagrodzenia jest, aby do zawarcia umowy doszło z kontrahentem wskazanym przez powoda. Brak takiego wskazania w powołanym ustępie, w ocenie Sądu nie jest jednak konsekwencją świadomej decyzji stron, a wynika wyłącznie z niedopatrzania. Za taką konstatacją przemawia bowiem treść pozostałych powołanych ustępów § 2, a także treść § 1 umowy. Trzeba dostrzec, iż ust. 3 w zasadzie odnosi się do terminu zapłaty wynagrodzenia, a nie warunków od jakich nabycie prawa do niego zostało uzależnione. To w § 1 umowy strony ustaliły zakres obowiązków powoda (podjęcie czynności zmierzających do zawarcia przez pozwaną ze wskazanym przez powoda kontrahentem umowy sprzedaży), a z kolei w § 2 zdanie 2 postanowiły, że wynagrodzenie zostanie zapłacone za wykonanie tych

obowiązków. Skoro zadaniem powoda było podjęcie działań mających na celu umożliwienie pozwanej zawarcie umowy ze wskazanym przez niego klientem, to prawo do wynagrodzenia strony uzależniły od tego, aby umowa została zawarta z kontrahentem wskazanym przez powoda. Za takim przyjęciem w ocenie Sądu przemawia także to, iż w pozostałych ustępach § 2 wprost mowa o zawarciu umowy z kontrahentem wskazanym przez powoda. Sytuacje zaś, które w ustępach tych zostały przewidziane są analogicznie jak w ust. 2 konsekwencją wykonania umowy – wskazania kontrahenta.

Przechodząc do kwestii terminu, w jakim wynagrodzenie powinno zostać zapłacone, należy podkreślić, iż zarówno treść ust. 3, jak i ust. 4 § 2 zdaniem Sądu nie wywołuje zasadniczych problemów interpretacyjnych. W pierwszym ze wskazanych ustępów mowa o zapłacie wynagrodzenia gotówką w dniu podpisania aktu notarialnego lub przelewem, w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy z kontrahentem na konto wskazane przez powoda. W drugim uregulowano sytuację, w której zawarcie umowy sprzedaży byłoby poprzedzone zawarciem umowy przedwstępnej. W takim bowiem przypadku pozwana miała zapłacić w dniu jej zawarcia, na rzecz powoda 50 % ustalonego wynagrodzenia. Mając zaś na uwadze, iż wynagrodzenie zostało ustalone w wysokości 3 % wynegocjowanej ceny, pozwana zobowiązała się do zapłaty w dniu zawarcia umowy przedwstępnej 1,5 % ustalonego wynagrodzenia. Jak nadmieniono powyżej, obowiązkiem powoda było podjęcie czynności zmierzających do zawarcia przez pozwaną ze wskazanym przez niego kontrahentem umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Nie budzi zatem wątpliwości, że w omawianych postanowieniach mowa o umowie sprzedaży i przedwstępnej umowie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie przy tym z treścią ust. 5 § 2 prawo do wynagrodzenia powód nabywał także w przypadku, kiedy po wskazaniu przez niego kontrahenta, doszłoby do zawarcia umowy przez pozwaną, bez wiedzy i obecności powoda, z którą to sytuacją mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie. Nie ma w nim mowy o terminie, w którym, w przewidzianej w nim sytuacji wynagrodzenie powinno zostać zapłacone. Co jednak istotne, postanowienie to zostało umieszczone po wskazanych powyżej ust. 3 i 4. Logiczną konsekwencją jest zatem przyjęcie, iż strony mając na uwadze wcześniejsze postanowienia, w których terminy zapłaty zostały wskazane (ust. 3 – w zakresie umowy sprzedaży; ust. 4 – w zakresie umowy przedwstępnej), nie dostrzegły potrzeby odrębnego uregulowania tej kwestii w omawianym ust. 5. Oceny tej nie zmienia brak we wskazanym postanowieniu odesłania do ust. 3 i 4. Nie można zapominać, iż wykładni poszczególnych postanowień umowy należy dokonywać przy uwzględnieniu innych jej zapisów. Umowa bowiem tworzy pewną całość, a nie zbiór niepowiązanych ze sobą postanowień. Tym samym, w przypadku wystąpienia sytuacji, o której mowa w § 2 ust. 5 umowy, termin zapłaty należało ustalić w oparciu o ust. 3 i 4. Termin ten uzależniony był zatem, od tego czy przed zawarciem umowy sprzedaży doszło do zawarcia umowy przedwstępnej.

Odnieść się w końcu należy do kwestii, która między stronami była również sporna, a więc, do tego, czy odrębna adnotacja pozwanej na przedmiotowej umowie, w której mowa: „dodatkowe wynagrodzenie w rozliczeniu 50.000 zł” miała w zamiarze stron świadczyć o wynagrodzeniu, do którego prawo powód nabywał w przypadkach wprost wyrażonych w umowie, a które zostały wyżej omówione, czy może prawo do jego nabycia uzależnione było od spełnienia jakichś dodatkowych warunków, które strony między sobą uzgodniły. Powód zeznał, iż on wskazany zapis rozumiał jako stałe wynagrodzenie, które miało mu przysługiwać niezależnie od wynegocjowanej ceny czy innych warunków. Jednocześnie jednak powód – co niezmiernie istotne – przedstawiając kontekst w jakim doszło do dopisania na przedmiotowej umowie wskazanej adnotacji stwierdził: „Na boku tej umowy zaproponowałem zapis o prowizyjnym wynagrodzeniu w zależności od kwoty jaką wynegocjuje, pozwana się na to nie zgodziła i skreśliła zapis. Zaproponowała dodatkowe wynagrodzenie nie przekraczające kwoty 50 tys. zł i ja poprosiłem aby ona to zapisała, uczyniła to pod spodem umowy, zaznaczyła datę i się podpisała. (...)Mieliśmy klienta, który chciał zapłacić 1.700.000 zł i dlatego pani W. wykreśliła mój zapis i ustaliła stałą kwotę dodatkowo pod warunkiem, że znajdę klienta”. Powód przedstawiając swoje stanowisko co do rozumienia powołanego zapisu, zdaje się zatem pomijać okoliczności, w jakich zapis ten został dokonany, a które sam przedstawił. Tymczasem z okoliczności tych wynika, że dodatkowe wynagrodzenie nie było niezależne od warunków w jakich zostałyby pozyskany klient. Z kolei pozwana zeznała, że: „Powód powiedział, że sprzeda dom za 1.750.000 zł i tylko wtedy miało mu się należeć wynagrodzenie dodatkowe 50 tys. zł. Miało to być dodatkowe wynagrodzenie obok wynagrodzenia wynoszącego 3 procent ceny.”. Zatem również z zeznań pozwanej wynika, że dodatkowe wynagrodzenie uzależnione było od dodatkowych warunków.

Dla dokonania wykładni omawianego oświadczenia, oprócz wskazanych przez strony okoliczności w jakich zostało ono złożone, istotne jest również, iż w dniu podpisywania przedmiotowej umowy, strony formalnie wiązała jeszcze umowa z dnia 9 grudnia 2013 r. o identycznej (poza rzeczoną adnotacją) treści, w której cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na 1.750.000 zł. Mając na uwadze wszystkie wskazane okoliczności, w jakich wspomniana adnotacja została sporządzona, w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że zamiarem stron było, aby prawo do dodatkowego wynagrodzenia powód nabył w sytuacji, kiedy dojdzie do sprzedaży nieruchomości w określonych warunkach. Przesądza o tym zarówno samo posłużenie się słowem „dodatkowego”, a więc w potocznym rozumieniu takiego, który został dodany do czegoś, nadprogramowy, jak również fakt, że w § 2 ust. 2 strony jasno wskazały wysokość należnego powodowi wynagrodzenia (3% wynegocjowanej ceny), a nadto także to, iż różnica między umowami z dnia 9 grudnia 2013 r. i z dnia 20 marca 2014 r. sprowadza się do wysokości ceny (1.750.000 zł w pierwszej z nich i 1.400.000 zł w drugiej). Zdaniem Sądu nieracjonalne byłoby zatem, aby strony, które z jednej strony w sposób nie budzący wątpliwości ustaliły wysokość wynagrodzenia, nagle z niewyjaśnionych przyczyn postanowiły, aby bez względu na spełnienie dodatkowych warunków zwiększyć kwotę wynagrodzenia, co zaś istotne przez określenie go w sposób zupełnie odmienny od pierwotnego założenia (kwotowo, a nie procentowo). Jeśli zamiar stron byłby taki jak przedstawia go powód, strony zapewne zwiększyłyby ustalony procent wynegocjowanej ceny (np. na 4 % czy 5 %) albo określiłyby sztywno wysokość wynagrodzenia, a nie przewidziały wynagrodzenie za spełnienie tych samym warunków w dwojaki sposób (procentowo i kwotowo).

Również użyte słowo „w rozliczeniu” wskazuje na to, że wbrew twierdzeniom powoda to dodatkowe wynagrodzenie nie miało być należne powodowi zawsze, niezależnie od warunków na jakich pozyskany klient miał zawrzeć umowę. Słowo „rozliczenie” sugeruje, że dodatkowa kwota wynagrodzenia miało być dopiero obliczona, skalkulowana.

W tej sytuacji, zgodnie z art. 6 k.c. to na powodzie spoczywał ciężar wykazania sposobu naliczenia dodatkowego wynagrodzenia, warunków pod jakimi to dodatkowe wynagrodzenie miało być mu przyznane i sposobu jego naliczenia. Powód jednak okoliczności tych nie wykazał.

Uwzględniając poczynione powyżej uwagi powództwo zasługiwało na uwzględnienie wyłącznie w części. Po pierwsze, z dokonanych ustaleń bezspornie wynika, iż zawarcie przez pozwaną najpierw umowy przedwstępnej, a następnie przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z J. K. (1) i J. K. (2), nastąpiło w wyniku działań powoda. To bowiem z powodem, na początku skontaktował się J. K. (1) i to powód przedstawił pierwotną ofertę sprzedaży, a także umówił spotkanie z pozwaną na przedmiotowej nieruchomości. Powód wykonał zatem przyjętą na siebie w umowie usługę pośrednictwa, której finalnym efektem było zawarcie przez pozwaną ww. umów. Oceny tej w żadnej mierze nie zmienia fakt, że do zawarcia umów tych doszło bez wiedzy i obecności powoda. Strony taki przypadek bowiem wprost przewidziały w zawartej umowie. Po drugie, jak powyżej wskazano, wbrew zapatrywaniu powoda, nie sposób uznać, iż prawo do dodatkowego wynagrodzenia, o którym mowa w odrębnej adnotacji uczynionej przez pozwaną, powód nabywał przez sam fakt dokonania sprzedaży nieruchomości, bez względu czy inne dodatkowe warunki, jak np. cenę tej sprzedaży.

W tym miejscu należy podkreślić, iż bezzasadny jest zarzut pozwanej jakoby fakt, że umowa sprzedaży została zawartą za kwotę niższą niż przewidziana w umowie z dnia 20 marca 2014 r., przesądza o braku podstaw do nabycia przez powoda prawa do wynagrodzenia. Zadaniem powoda – jak podkreślono – było stworzenie możliwości zawarcia umowy przez pozwaną ze wskazanym przez niego kontrahentem. Co oczywiste, powód nie miał jednak żadnego wpływu na cenę jaka zostanie między stronami finalnie wynegocjowana. Uzależnianie wynagrodzenia – jak oczekuje tego pozwana – od dokonania sprzedaży po cenie nie niższej niż wynikającej z umowy pośrednictwa byłoby nieracjonalne. Idąc tokiem rozumienia pozwanej, mogłaby się ona zwolnić z obowiązku zapłaty kilkudziesięciu tysięcy złotych wynagrodzenia na rzecz pośrednika, ustalając z potencjalnym kupcem cenę sprzedaży np. o tysiąc złotych niższą niż wynikająca z umowy pośrednictwa. Takie przyjęcie byłoby zaś sprzeczne z właściwością stosunku i zasadami współżycia społecznego. Nadto w zapisach umowy regulujących kwestię wynagrodzenia wyraźnie jest mowa o ustaleniu go w odniesieniu do ceny wynegocjowanej. Tym samym strony zakładały sprzedaż nieruchomości za cenę nie tylko zaproponowaną w umowie, stanowiącą de facto cenę wyjściową do dalszych negocjacji z potencjalnym klientem,

lecz również za cenę niższą lub wyższą – tj. wynegocjowaną i wynagrodzenie liczone od takiej wynegocjowanej ceny przewidywały dla pośrednika.

Przechodząc do oceny zgłoszonego przez powoda roszczenia w zakresie odsetek ustawowych należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z zawartej przez strony umowy wynika, że wynagrodzenie w 3 % wynegocjowanej ceny sprzedaży miało być zapłacone w dniu podpisania aktu notarialnego lub przelewem, w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy z kontrahentem na konto wskazane przez zleceniobiorcę (§ 2 ust. 3 umowy). W przypadku zaś zawarcia umowy przedwstępnej, w dniu jej zawarcia, pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz powoda 50 % ustalonego wynagrodzenia (§ 2 ust. 4 umowy). Z dokonanych ustaleń wynika, że umowa przedwstępna została przez pozwaną zawarta z J. K. (1) i J. K. (2) w dniu 20 października 2014 r., a umowa przyrzeczona w dniu 27 stycznia 2015 r. Skoro cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1.250.000 zł, to w dniu 20 października 2014 r. pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz powoda kwoty 18.750 zł, a do dnia 3 lutego 2015 r. powinna mu zapłacić pozostałą część wynagrodzenia prowizyjnego w kwocie 18.750 zł. Od dnia 21 października 2014 r. pozwana pozostawała zatem w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia co do kwoty 18.750 zł, a od dnia 4 lutego 2015 r. co do pozostałej kwoty wynagrodzenia w wysokości 18.750 zł. Tym samym od wskazanych dni i kwot należne były powodowi odsetki ustawowe.

Mając na uwadze powyższe, orzeczona jak w pkt 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. orzekł w pkt 3 wyroku. Zgodnie z powołanym art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powód wygrał proces w 43 % (domagał się kwoty 87.500 zł, a uwzględniono 37.500 zł), a przegrał w 57 %. Na koszty procesu powoda w niniejszej sprawie złożyła się kwota 4.375 zł uiszczonej opłaty od pozwu oraz kwota 3.617 zł stanowiąca wynagrodzenia pełnomocnika powoda wraz uiszczoną opłatą skarbową od pełnomocnictwa i pełnomocnictwa substytucyjnego (§ 6 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.). Łączne zatem koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły 7.992 zł. Z kolei na koszty procesu pozwanej złożyła się kwota 3.617 zł stanowiąca wynagrodzenia pełnomocnika powoda wraz uiszczoną opłatą skarbową od pełnomocnictwa i pełnomocnictwa substytucyjnego (§ 6 pkt 6 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Pozwana powinna zatem zwrócić powodowi kwotę 3.436,56 zł (43 % z kwoty 7.992 zł), a powód pozwanej kwotę 2.061,69 zł (57 % z kwoty 3.617 zł). Ostatecznie więc pozwana powinna zwrócić powodowi tytułem kosztów procesu kwotę 1.374,87 zł (3.436,56 zł – 2.061,69 zł).

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa