

Sygnatura akt VIII C 881/15

\$%\$VIII/C/881/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant: Bernadeta Jazłowiecka

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa Z. T.

przeciwko K. (...). z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do sądu w dniu 30 kwietnia 2015 r. powód Z. T. domagał się zasądzenia od strony pozwanej Spółki K. (...) z siedzibą we W. (k. 78 akt) kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 17 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty. Ponadto domagał się zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w 2000 r. ustanowił, jako zabezpieczenie umowy kredytowej, hipotekę kaucyjną na nieruchomości stanowiącej jego własność na rzecz banku (...) w Z., który udzielił kredytu firmie (...) w M.. Wskazał, że kredytobiorca nie wywiązał się z umowy i nie spłacał kolejnych rat kredytowych, a wierzyciel hipoteczny wszczął postępowanie egzekucyjne. Wyjaśnił również, że wierzytelność była przedmiotem obrotu komercyjnego i z banku (...) przeszła na rzecz firmy (...) w W., i kolejno w 2010 r., z upoważnienia P. na firmę (...) we W.. Zaznaczył, że egzekucja z nieruchomości była tak nieskuteczna, że pomimo prowadzenia jej łącznie 14 lat, w tym 4 lata przez firmę (...), nie udało się wyegzekwować należności. Podał, że przez cały okres prowadzenia egzekucji, był on zobowiązany, jako właściciel nieruchomości, do płacenia podatków i opłat, co więcej przez ten okres był zobowiązany do stróżowania i nadzorowania posesji oraz do jej pielęgnowania. W ocenie powoda, egzekucja była prowadzona niechlujnie i opieszale, i ostatecznie została umorzona w dniu 3 czerwca 2013 r. Wskazał, że w takim układzie, postanowił sam zająć się sprawą dla ukrócenia dalszych opłat. Wyjaśnił, że w kwietniu 2014 r. skierował do strony powodowej pismo, w którym zaoferował firmie (...), że zajmie się osobiście znalezieniem kupca na nieruchomość. Podkreślił, że wszystkie czynności podjęte w sprawie sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką zostały wykonane za zgodą strony pozwanej oraz na jej korzyść. W ocenie powoda, dalsza zwłoka w windykacji posesji, prowadziłyby do obniżenia jej wartości z roku na roku do 30%, w stosunku do ceny, jaką wynegocjował ze osobami zainteresowanymi zakupem nieruchomości. Zdaniem powoda, gdyby działania komornicze trwały nadal, dalsze poszukiwanie nabywcy trwałoby kolejne 4 lata. Powód podkreślił, że jego metody poszukiwania kontrahenta były na tyle skuteczne, że trwały 4 miesiące i doprowadziły do podpisania umowy sprzedaży. Wskazał, że nieruchomość została sprzedana za kwotę 200 tys. zł i była to jego zasługa. Uważał, że za wykonaną pracę otrzyma należną mu prowizję. Oczekując na jej wypłatę, zmuszony był wysłać pismo upominające do strony pozwanej, niestety w odpowiedzi na upomnienie strona pozwana

wskazała, że uważa wypłacenie prowizji za nieuzasadnione. Uzasadniając wysokość żądanej pozwem kwoty, powód wskazał, że jest to 5% od kwoty uzyskanej w wyniku transakcji sprzedaży nieruchomości i jest to marża za znalezienie kupca. Podkreślił, że w jego ocenie, strona powodowa w treści pisma z dnia 9 maja 2014 r. jednoznacznie wskazała, że przyjmuje jego ofertę znalezienia kupca we własnym zakresie i zleca mu znalezienie tego kupca. Wskazał, że za każdą wykonaną pracę na rzecz kogokolwiek należy się godziwa zapłata i powołał się na art. 57 Konstytucji oraz art. 735 k.c.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 6 krotności kosztów minimalnych, wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew strona pozwana wyjaśniła, że Z. T. był dłużnikiem rzeczowym z tytułu wierzytelności nabytej przez P. (...) od banku (...) S.A. na podstawie umowy cesji wierzytelności z dnia 9 czerwca 2009 r. z tytułu umowy kredytu nr (...) (...) z dnia 22 listopada 2000 r., zabezpieczonej na nieruchomości (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siewierzu. Wskazała, że posiadała przeciw powodowi tytuł wykonawczy, na podstawie którego prowadziła postępowanie egzekucyjne. Podała, że przed ponownym wszczęciem postępowania przymusowego, w celu uregulowania swoich zobowiązań, pismem z dnia 7 kwietnia 2014 r. powód przesłał propozycję ugodowego zakończenia wieloletniego postępowania skierowanego przeciwko nieruchomości, której był współwłaścicielem. Wskazała, że powyższa propozycja została określona mianem oferty, a powód w treści pisma wskazał, że jest ona wiążąca do 31 maja 2014 r. W ocenie strony pozwanej, nie wyraziła ona w sposób wyraźny albo dorozumiany zgody na jakiegokolwiek wynagrodzenie za ewentualnie podjęte przez dłużnika czynności zmierzających do zbycia nieruchomości, jednocześnie wskazała, że zaproponowane warunki sprzedaży odnoszące się do ceny sprzedaży były nieakceptowane. Zdaniem strony pozwanej, z treści pisma z dnia 9 maja 2014 r. wynika, że nie przyjęła ona warunków przedstawionej oferty, ale również wyraziła wolę prowadzenia dalszych rozmów na temat warunków spłaty, tym samym pismo to miało charakter zaproszenia do negocjacji lub, w kontekście pisma powoda z 7 kwietnia 2014 r., odmowy przyjęcia oferty. Podała, że roszczenia powoda nie mają oparcia w przepisach materialno-prawnych i tym samym nie wykazał on istnienia roszczenia co do zasady, jak i co do wysokości. Strona pozwana wyjaśniła, że pismem z dnia 15 października 2014 r. P.H.U. (...) Sp. z o.o. złożył ofertę zapłaty 200 tys. zł w zamian za wystawienie promesy wyrażającej zgodę na wykreślenie hipoteki. Podała, że w dniu 4 listopada 2014 r. została wystawiona promesa, jednocześnie wskazała, że w treści dokumentu nie było jakiegokolwiek wzmianki dotyczącej ewentualnego wynagrodzenia dla powoda. W ocenie strony pozwanej, nie wiązał ją z powodem żaden stosunek zobowiązaniowy o charakterze finansowym, a nawet gdyby przyjąć, że strony wiązała umowa, na podstawie której powód miałby otrzymać jakiegokolwiek wynagrodzenie, należy wskazać, że nie wywiązał się on z oferty z dnia 7 kwietnia 2014 r. Zgodnie bowiem z jej treścią strona pozwana miała otrzymać kwotę 210 tys. zł, a otrzymała jedynie 200 tys. zł. Podkreśliła, że powód otrzymał ze sprzedaży nieruchomości kwotę 250 tys. zł w gotówce, natomiast w sytuacji, gdyby strona pozwana otrzymała 210 tys. zł wówczas on otrzymałby 240 tys. zł, i jedynie w takiej sytuacji mógłby występować do strony pozwanej z roszczeniami. Skoro jednak powód otrzymał 10.000 zł więcej niż przysługiwałoby mu w przypadku sprzedaży nieruchomości za cenę oferowaną, to obecnie wysuwane roszczenia uznać należało za bezzasadne. Strona pozwana zakwestionowała również zasadność naliczania odsetek od żądanej kwoty, wskazując jednocześnie, że powód przed wytoczeniem powództwa nie wezwał jej do zapłaty, tym samym odsetki mogą być należne co najwyżej od dnia 4 czerwca 2016 r. tj. 2 tygodnie od doręczenia pozwu. Wysokość zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 6 krotności stawki minimalnej, strona pozwana uzasadniła nakładem czasu i pracy, jaki musi poświęcić pełnomocnik strony pozwanej, na odczytanie treści pism powoda i ustosunkowania się do podnoszonych zarzutów i powołanych na ich poparcie argumentów, a to z uwagi na nieczytelny charakter pisma powoda.

W pismach procesowych z dnia 10 sierpnia 2016 r. powód wyjaśnił, że w jego ofercie faktycznie doszło do pomyłki i błędnego określenia ceny sprzedaży nieruchomości z 200 tys. zł na 210 tys. zł, co stanowiło jedynie 1% ceny. Wskazał, że z transakcji sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką Fundusz otrzymał kwotę 200 tys. zł, natomiast on wraz z żoną otrzymał jedynie kwotę 160 tys. zł za sąsiednią nieruchomość, ponieważ spółka (...) Sp. z o.o. była zainteresowana zakupem dużego terenu pod swoją firmę. Podkreślił, że nie udałoby mu się sprzedać jedynie działki obciążonej hipoteką, a to z uwagi na jej małą powierzchnię. Podał, że właściciele nieruchomości ponosili koszty, w tym

stosowne podatki oraz koszty związane z utrzymaniem jej w niepogorszonym stanie, co spowodowało pogorszenie ich sytuacji majątkowej. Wskazał, że pismem z dnia 21 października 2013 r. zwrócił się do Zarządu firmy (...) w W. z ofertą pomocy w sprzedaży swojej nieruchomości na warunkach określonych w ofercie, w tym za umowne wynagrodzenie za pomoc, w wysokości 5% ceny. Wyjaśnił, że w rozmowach telefonicznych przeprowadzonych ze stroną pozwaną zostały uzgodnione wszystkie aspekty oferty, w tym wynagrodzenie dla właścicieli nieruchomości. W ocenie powoda, wynagrodzenie było zasadne, albowiem nie można uznać, że oferta została przyjęta częściowo, co nie miało również potwierdzenia w pismach stron.

W trakcie procesu strony sporu zostały przy swoich stanowiskach.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. T. był współdłużnikiem rzeczowym z tytułu wierzytelności nabytej przez P. (...) od banku (...) S.A. na podstawie umowy cesji wierzytelności z dnia 9 czerwca 2009 r. z tytułu umowy kredytu nr (...) (...) z dnia 22 listopada 2000 r., zabezpieczonej na nieruchomości (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siewierzu. Strona pozwana posiadała przeciw powodowi tytuł wykonawczy, na podstawie którego prowadziła postępowanie egzekucyjne.

Okoliczność bezsporna

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zawierciu P. M. umorzył postępowanie egzekucyjne wszczęte na wniosek P. (...)z siedzibą w W. przeciwko E. T. (1), K. T. (1), J. T., Z. T. oraz I. T.. Jako przyczynę umorzenia postępowania wskazano fakt, że nikt nie przystąpił do drugiej licytacji nieruchomości stanowiącej przedmiot egzekucji i żaden z wierzycieli nie przejął nieruchomości na własność.

Dowód: odpis postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zawierciu z dnia 3.06.2013 r. – k. 16-17.

W piśmie z dnia 7 kwietnia 2014 r., skierowanym do Zarządu strony pozwanej, powód poinformował, że w związku z umorzeniem postępowania egzekucyjnego chce polubownie rozwiązać spór. Wskazał, że wcześniej wysłał ofertę do Prokury, ale korespondencja wróciła z adnotacją „brak firmy pod tym adresem”, dlatego też ofertę przekazał Zarządowi (...) Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., jako reprezentantowi P. (...) z siedzibą we W.. Pismo wpłynęło do strony pozwanej w dniu 10 kwietnia 2014 r.

Dowód: pismo powoda z dnia 7.04.2014 r. – k. 98.

Pismem z dnia 9 maja 2014 r. strona pozwana (...) S.A. z siedzibą we W., upoważniona do działania w imieniu P. (...)z siedzibą we W., które stanowiło odpowiedź na pismo powoda z dnia 14 kwietnia 2014 r. oraz w nawiązaniu do rozmów telefonicznych poinformowała, że rozważy możliwość wystawienia promesy wyrażającej zgodę na wykreślenie hipoteki z nieruchomości KW (...), w sytuacji znalezienia przez powoda oferenta zainteresowanego zakupem, jednak akceptacja ostatecznej kwoty transakcji będzie możliwa do określenia po wcześniejszej wycenie nieruchomości przez rzeczoznawcę. Bazując na operacie szacunkowym z dnia 26 stycznia 2011 r. wartość nieruchomości została oszacowana na 615 tys. zł, a zaproponowana kwota sprzedaży nieruchomości za 210 tys. zł, nie spełnia oczekiwań finansowych Funduszu.

Dowód: pismo strony pozwanej z dnia 9.05.2014 r.

Pismem z dnia 1 września 2014 r. powód poinformował stronę pozwaną, że znalazł trzy osoby zainteresowane zakupem nieruchomości. Wskazał, że kontrahenci są zainteresowani wystawieniem promesy, obejmującej wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki umownej kaucyjnej w przypadku zapłaty pełnej ceny za nieruchomość.

Dowód : pismo powoda z dnia 1.09.2014 r. – k. 101.

Pismem z dnia 15 października 2014 r. Prezes Zarządu (...) Sp. z o.o. J. M. poinformowała stronę pozwaną, że jest zainteresowana zakupem nieruchomości, dla której założona została KW nr (...), a która jest obciążona hipoteką. Za nieruchomość zaoferowała kwotę 200 tys. zł.

Dowód : pismo z dnia 15.10.2014 r. – k. 20.

W dniu 4 listopada 2014 r. P. (...) z siedzibą we W., reprezentowany przez (...) Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą we W. wystawił promesę o następującej treści: „Wierzyciel zobowiązuje się do wystawienia oświadczenia, obejmującego wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.000.000 zł (słownie: milion złotych) wpisanej na rzecz Wierzydciela na pozycji I wpisu na nieruchomości położonej w miejscowości S., działki (...) o pow. 1323 m⁽²⁾ stanowiącej własność Z. T., J. T., I. T., E. T. (2) i K. T. (2), dla której Sąd Rejonowy w Siewierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) – jako dokumentu w formie i treści pozwalającego na dokonanie wpisu wykreślenia tej hipoteki z księgi wieczystej, pod warunkiem zapłaty na rzecz Wierzydciela kwoty 200.000 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) w terminie do 25 grudnia 2014 r.”. Po ziszczeniu się warunku wierzyciel wystawi oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni roboczych od dnia uiszczenia całości kwoty.

Dowód : promesa z dnia 4.11.2014 r. – k. 21-22.

W dniu 17 grudnia 2014 r. zawarto, w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży nieruchomości położonych w S. stanowiącej:

- działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą (...)
- oraz działki oznaczone numerem geodezyjnym (...) dla których Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą o nr (...)

pomiędzy współwłaścicielami J. T., Z. T., I. T., E. T. (1) i K. T. (1), a kupującym J. M., działającej w imieniu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. za cenę 450000 zł. Oświadczone, że w księdze wieczystej nr (...) w dziale III wpisane są: wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości na rzecz Zakładów (...) S.A. w S. oraz Banku (...) S.A. I Oddział w S. na udziale należącym do dłużników I. i Z. T. oraz J. T. oraz ostrzeżenia, że egzekucję z nieruchomości wszczęto również na rzecz P. (...) z siedzibą w W. z udziału wynoszącego 2/40 należącego do E. i K. T. (1) oraz z udziału wynoszącego 19/40 należącego do I. i Z. T. oraz J. T., natomiast w dziale IV księgi wieczystej nr (...) wpisana jest hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 1.000.000 zł z odsetkami zmiennymi ustanowiona na zabezpieczenie wiarygodności z tytułu kredytu odnawialnego w postaci linii kredytowej odnawialnej na działalność gospodarczą udzielonego kredytu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. z terminem spłaty do dnia 21 listopada 2000 r. oprocentowanego w wysokości WIBOR 1M +4 punkty procentowe marży ryzyka kredytowego w stosunku rocznym na rzecz P. (...) z siedzibą w W.. Zgodnie z zastrzeżeniem i promesą z dnia 4 listopada 2014 r., przedłożoną do aktu, J. M. zobowiązała się zapłacić część ceny sprzedaży w kwocie 200.000 zł na wskazany w umowie rachunek wierzyciela hipotecznego. Sprzedający oświadczyli również, że otrzymali od strony kupującej część ceny sprzedaży w kwocie łącznej 90.000 zł przed podpisaniem aktu i odbiór tej kwoty pokwitowali. Resztę ceny sprzedaży w kwocie 160.000 zł strona kupująca zobowiązała się zapłacić sprzedającym na zasadzie solidarności.

Dowód : akt notarialny rep A nr 2847/2014 – k. 23-28.

Zgodnie z zawiadomieniem Sądu Rejonowego w Zawierciu V Wydział Ksiąg Wieczystych, na podstawie art. 626¹⁰ § 1 k.p.c. w księdze wieczystej (...) w dziale II (...) dokonano wpisu na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S.. Wpis został zmieniony na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 grudnia 2014 r. (...)

Dowód : zawiadomienie z dnia 23.12.2014 r. – k. 29.

W dniu 21 stycznia 2015 r. Burmistrz Miasta i Gminy S. wydał decyzję nr (...). (...).1.2015 w sprawie wymiaru łącznego zobowiązania pieniężnego na 2015 r., ustalając wysokość łącznego zobowiązania pieniężnego na 2015 r. wobec E. T. (1), K. T. (1), J. T., Z. T. oraz I. T. w wysokości 688 zł.

Dowód: decyzja nr (...). (...).1.2015 z dnia 21.01.2015 r. – k. 18.

Pismem z dnia 9 lutego 2015 r. powód Z. T. poinformował stronę pozwaną, że dotychczas nie została mu wypłacona prowizja za doprowadzenia do skutecznej sprzedaży, według zlecenia strony pozwanej, nieruchomości określonej w KW (...) w S..

Dowód : pismo powoda z dnia 9.02.2015 r.

W odpowiedzi na pismo powoda z dnia 9 lutego 2015 r. strona powodowa wystosowała pismo datowane na dzień 17 lutego 2015 r., w którym w imieniu P. (...) z siedzibą we W. poinformowała, że żądanie dotyczące wypłacenia prowizji za sprzedaż nieruchomości opisanej w KW (...) uważa za bezzasadne.

Dowód : pismo strony pozwanej z dnia 17.02.2015 r.

Sąd zważył, co następuje:

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności sprawy oraz po analizie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód dochodzi od pozwanego zapłaty kwoty 10000 zł wskazując, iż wobec wieloletniego nieskutecznego prowadzenia egzekucji z nieruchomości położonej w S., której jest on współwłaścicielem, powód dzięki własnym staraniom i przy wykorzystaniu 46 - letniego doświadczenia zawodowego sam znalazł nabywcę na tę nieruchomość, na skutek czego strona powodowa otrzymała kwotę 200000 zł w gotówce. Powołując się na te okoliczności, powód dochodzi zapłaty, jak twierdzi, należnej jemu prowizji za wykonaną pracę, odpowiadającej 5% sumy uzyskanej przez stronę powodową. Jako podstawę prawną swojego żądania powód wskazał treść przepisu art. 735 k.c.

Zgodnie z treścią art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Jak zaś stanowi art. 735 § 1 k.c. jeżeli ani z umowy ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się je wykonać bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie. Jeżeli nie ma obowiązującej taryfy, a nie umówiono się o wysokość wynagrodzenia, należy się wynagrodzenie odpowiadającej wykonanej pracy.

Bezspornym w niniejszej sprawie była okoliczność, że Z. T. był współdłużnikiem rzeczowym z tytułu wierzytelności nabytej przez P. (...) od banku (...) S.A. na podstawie umowy cesji wierzytelności z dnia 9 czerwca 2009 r. z tytułu umowy kredytu nr (...) (...) z dnia 22 listopada 2000 r., zabezpieczonej na nieruchomości (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siewierzu. Strona pozwana posiadała przeciw powodowi tytuł wykonawczy, na podstawie którego prowadziła postępowanie egzekucyjne. Ostatecznie doszło do sprzedaży nieruchomości i zaspokojenia powoda, jako wierzyciela, „poza” postępowaniem egzekucyjnym. Niewątpliwie do zawarcia umowy sprzedaży z 17 grudnia 2014 r. z Firmą Handlowo Usługowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. przyczynił się powód Z. T., który z własnej inicjatywy i własnym staraniem wyszukał nabywcę nieruchomości. Fakt ten, mając na uwadze treść art. 230 k.p.c., Sąd uznał za przyznany przez stronę pozwaną, która w tym zakresie nie wypowiedziała się co do twierdzeń powoda.

Strona pozwana zaprzeczyła jednak aby miała wyrazić w sposób wyraźny albo dorozumiany zgodę na wypłatę jakiegokolwiek wynagrodzenia za ewentualnie podjęte przez powoda czynności zmierzające do zbycia nieruchomości.

Dla oceny odpowiedzialności strony pozwanej wobec powoda konieczne jest zatem wyjaśnienie, czy i jaki stosunek prawny zaistniał pomiędzy stronami postępowania.

W myśl art. 6 k.c. wyznaczającego ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu, „ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z kolei dyspozycja art. 232 k.p.c. określa obowiązek strony co do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne. Zważyć należy, że z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie wynika jedynie zakres obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale przede wszystkim wynika ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy strona nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swoich twierdzeń, w sytuacji gdy ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał.

W niniejszej sprawie, skoro powód twierdzi, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy o świadczenie usług, której treścią było świadczenie przez powoda za wynagrodzeniem usług w postaci podjęcia przez niego czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości, zaś pozwana zaprzeczyła aby pomiędzy stronami postępowania powstał jakikolwiek stosunek zobowiązaniowy, to w tej sytuacji procesowej powód powinien okoliczność zawarcia umowy oraz jej treść udowodnić, skoro z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód, poza stwierdzeniem zawartym w pozwie, iż za wykonaną pracę należy mu się wynagrodzenie w postaci odpowiedniej prowizji, nie przedłożył jednak żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń. W szczególności dowodu na zawarcie umowy o świadczenie usług nie może stanowić bogata dokumentacja ani korespondencja stron, bowiem z żadnego z tych dokumentów nie wynika akceptacja strony pozwanej dla podjęcia przez powoda za wynagrodzeniem czynności mających na celu znalezienie nabywcy nieruchomości, ani zwłaszcza wola strony pozwanej na zapłatę powodowi wynagrodzenia. Co więcej, powód wprawdzie w treści pozwu powołuje się na ofertę, którą miał złożyć pozwanej, jednakże oferty tej do akt nie składa. Treść tej oferty nie wynika także z pisma powoda z 7 kwietnia 2014 r, z którego wynika, jedynie iż powód wychodząc z inicjatywą „pozbycia się sprawy w sposób polubowny” wraz z pismem przekazuje stronie pozwanej bliżej nieokreśloną ofertę. Trudno w tym stanie zatem ustalić czy i o jakiej treści powód złożył ofertę oraz czy określała ona istotne postanowienia ewentualnej umowy (art. 66 § 1 k.c.), co więcej brak też dowodu, iż oferta ta została przyjęta (art. 66 § 2 k.c.). W szczególności za przyjęcie oferty nie można poczytywać treści pisma powoda z 9 maja 2014 r.

Dlatego, po analizie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, Sąd doszedł do przekonania, iż pomiędzy stronami nie istniał żaden węzeł obligacyjny, z którego wynikałyby jakiejkolwiek wzajemne zobowiązania stron. W szczególności pomiędzy stronami postępowania nie istniał stosunek prawny, którego podstawą byłaby umowa, na zawarcie której powołuje się powód. Kluczowe dla przyjęcia, iż strony łączyła umowa o świadczenie usług było istnienie elementu woli zawarcia takiej umowy, która musi zostać wyrażona w sposób dostateczny (art. 353¹ § 1 k.c. w zw. z art. 60 k.c.). Nie można zatem domniemywać istnienia takiej woli w sytuacji gdy nie da się odnaleźć we wzajemnych czynnościach jakiegokolwiek jej przejawu. W ocenie Sądu, nie doszło zatem do zawarcia przez (...) Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą we W. z powodem Z. T. umowy o świadczenie usług, czy to w sposób wyraźny czy też dorozumiany, na podstawie której strona pozwana miałaby obowiązek dokonać na rzecz powoda zapłaty dochodzonej przez niego kwoty. A zatem skoro stosunek zobowiązaniowy nie powstał, powód nie może oczekiwać, że pozwana, nie będąc drugą stroną stosunku obligacyjnego spełni na jego rzecz świadczenie, które jej nie obciąża.

Ponieważ powód nie przedstawił wiarygodnych dowodów, iż strony wiąże jakiejkolwiek zobowiązanie, nie ma żadnych podstaw prawnych do uwzględnienia powództwa. Strona pozwana K. (...) z siedzibą we W. nie będąc stroną umowy, nie ma zatem biernej legitymacji procesowej do występowania w niniejszym procesie w charakterze pozwanej.

Nie można także pominąć, iż z oczywistych względów przymusowa windykacja należności, w tym sprzedaż nieruchomości w toku licytacji, nie jest korzystną sytuacją dla dłużnika z punktu widzenia jego interesów ekonomicznych. Dlatego całkowicie zrozumiałym jest, iż dłużnik podejmuje działania mające na celu sprzedaż nieruchomości na wolnym rynku, w celu zaspokojenia wierzyciela „poza” postępowaniem egzekucyjnym. Działania te, o ile doprowadzą do zbycia nieruchomości, są podejmowane przede wszystkim w interesie dłużnika, który odnosi z tego tytułu korzyść w postaci uzyskania wyższej ceny niż by to z reguły miało miejsce w przypadku zbycia w toku licytacji komorniczej. Powyższe nie oznacza jednak, iż dłużnikowi należy się z tego tytułu jakiejkolwiek wynagrodzenie.

Biorąc powyższe pod rozwagę, na mocy powołanych wcześniej przepisów prawa Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w pkt. II sentencji, Sąd wydał na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwany, będąc zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego poniósł koszty procesu w kwocie 1200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, co ustalono na podstawie § 6 pkt 2 Rozporządzenia R Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. oraz kwotę 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i zgłosiła żądanie zwrotu kosztów procesu. Stwierdzić zatem należy, że powód przegrywając niniejszą sprawę, zobowiązany jest zwrotu na rzecz pozwanego poniesionych przez niego kosztów procesu w kwocie 1217 zł.