

UZASADNIENIE

Powódki, E. A. (1) i E. R. (1), wniosły o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. S. (1) i K. S. (2) kwoty 4.920,00 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 26 maja 2016 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego żądania podały, że pozwani są właścicielami nieruchomości, zabudowanej domem wolnostojącym i budynkiem gospodarczym przy ul. (...). W dniu 09 maja 2013 r. zawarli oni z powódkami, prowadzącymi Biuro (...), umowę pośrednictwa bez wyłączności, dotyczącą podjęcia czynności pośrednictwa przy sprzedaży ww. nieruchomości. Jako proponowaną cenę sprzedaży wskazano kwotę 480.000,00 zł. do negocjacji. Powódki niezwłocznie podjęły się licznych czynności, zmierzających do realizacji umowy pośrednictwa. Doprowadziły one do przygotowania umowy przedwstępnej, zobowiązującej do przeniesienia prawa własności, którą pozwani mieli zawrzeć z P. R. (1) i O. R.. W umowie tej została ustalona cena, zaakceptowana przez pozwanych. Do zawarcia umowy nie doszło z uwagi na niczym nieusprawiedliwione niestawiennictwo pozwanych na terminy spotkania, kilkakrotnie przekładane. Zgodnie z zapisami umowy z dnia 09 maja 2013 r., powódkom należy się wynagrodzenie w kwocie 8.000,00 zł. plus podatek VAT w przypadku doprowadzenia do zawarcia umowy transakcyjnej, dotyczącej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Biorąc pod uwagę fakt doprowadzenia do sytuacji finalizacji transakcji (skojarzenie stron, ustalenie ceny i innych elementów istotnych umowy, przygotowanie umowy przedwstępnej, kilkakrotne ustalanie miejsca i terminu spotkania i podpisania umowy) uznać należy, że powódki wykonały swoją część umowy, a do niepodpisania umowy przedwstępnej doszło jedynie z winy pozwanych. Pod uwagę należy wziąć też około trzyletnią pracę i starania powódek na rzecz realizacji umowy pośrednictwa oraz poniesione koszty. Pozwani pismem z dnia 12 kwietnia 2016 r. wypowiedzieli umowę pośrednictwa. Kwota, dochodzona pozwem, stanowi połowę należnego wynagrodzenia.

Na rozprawie w dniu 10 lutego 2017 r. powódki zgłosiły alternatywną podstawę żądania z art. 471 k.c., tj. odszkodowanie za nienależyte wykonanie przez pozwanych zobowiązania, podnosząc, że skoro pozwani dla kaprysu zrezygnowali z zawarcia umowy to powódki poniosły szkodę w postaci utraconego wynagrodzenia. (karta 130 v.)

W piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2017 r. (karta 133) powódki wskazały, że umowę łączącą strony należy zakwalifikować jako umowę o świadczenie usług, co zgodnie z dyspozycją art. 750 k.c. uzasadnia odpowiednie zastosowanie przepisów o zleceniu, w tym przepisu art. 746 § 1 k.c., przewidującego w razie wypowiedzenia umowy zwrot wydatków, zapłatę części wynagrodzenia, a w przypadku wypowiedzenia bez ważnego powodu także naprawienie szkody.

Pozwani, K. S. (2) i K. S. (1), wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od powódek kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, podnosząc, że zgodnie z § 8 umowy pośrednictwa bez wyłączności z dnia 09 maja 2013 r., wynagrodzenie dla pośrednika przysługuje wówczas, gdy dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży, co nie miało miejsca. Odnośnie żądania zasądzenia kwoty tytułem odszkodowania zarzucili, że strona powodowa nie wykazała, na czym polega wyrządzona przez nich szkoda. Podnieśli także, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest kontraktem starannego działania. Powołali się przy tym na art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zanegowali stosowanie do umowy pośrednictwa przepisów kodeksu cywilnego, regulujących umowę zlecenia. (karta 134)

Sąd ustalił, co następuje:

Powódki E. A. (1) i E. R. (1) prowadzą działalność gospodarczą w ramach Biura (...) z siedzibą w O. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przy czym E. A. (1) – od dnia 01 marca 2001 r., a E. R. (1) – od dnia 01 lipca 2002 r. E. A. (1) jest pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, posiadającym licencję zawodową nr (...).

(dowód: informacja z (...), k. 7, 8, umowa pośrednictwa bez wyłączności z dnia 09.05.2013 r., k. 9)

Pozwani K. i K. S. (2) są właścicielami nieruchomości gruntowej, położonej w O. przy ul. (...), zabudowanej wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...). W dniu 09 maja 2013 r. zawarli oni z powódkami umowę pośrednictwa bez wyłączności, której przedmiotem było zlecenie im jako pośrednikom podjęcia czynności pośrednictwa, w sposób wybrany przez pośrednika, zmierzających do zawarcia umowy transakcyjnej, tj. umowy sprzedaży ww. nieruchomości za cenę w kwocie 480.000,00 zł. – do negocjacji. Pośrednik miał podjąć czynności faktyczne, polegające na stwarzaniu sposobności do zawarcia umowy transakcyjnej i do pośredniczenia w jej zawarciu. Zobowiązany był do traktowania jako poufnych informacji, wynikających z umów między kontrahentami umowy transakcyjnej. Zgodnie z umową, transakcja powinna być w całości prowadzona za pośrednictwem powódek. W przypadku zawarcia umowy transakcyjnej przez zamawiającego, a także osoby mu bliskie lub zależne z podmiotem wskazanym przez pośrednika, w czasie trwania umowy pośrednictwa, zamawiający zobowiązani byli do zapłacenia pośrednikowi w dniu zawarcia umowy transakcyjnej prowizji, którą strony ustaliły na kwotę 8.000,00 zł. plus VAT. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej pozwani mieli uiścić 50% prowizji, a kolejne 50% w dniu zawarcia umowy właściwej. Pozwani jako zamawiający zobowiązali się do zapłacenia prowizji także w sytuacji, gdy wszystkie czynności, prowadzące do realizacji transakcji stron skojarzonych przez pośrednika zostaną załatwione przez samych kontrahentów lub przy pomocy innych osób. Pominięcie pośrednika w przeprowadzeniu transakcji z podmiotem, wskazanym przez niego, powodować miało obowiązek zapłaty przez zamawiających podwójnej ustalonej prowizji tytułem naprawienia szkody pośrednika. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony. Mogła być wypowiedziana przez zamawiających w każdym czasie w formie pisemnej – jeżeli w czasie jej trwania nie dojdzie do zawarcia umowy transakcyjnej. Pośrednik oświadczył, że podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności. Pośrednikiem odpowiedzialnym zawodowo była E. A. (1), jako posiadająca licencję nr (...).

(dowód: umowa pośrednictwa bez wyłączności z dnia 09.05.2013 r., k. 9, zeznania E. A., k. 128v., K. S., k. 129, K. S., k. 130)

Powódki w ramach czynności faktycznych zamieszczały począwszy od maja 2013 r. liczne ogłoszenia z ofertą sprzedaży nieruchomości pozwanych w Gazecie (...) we wtorkowym dodatku (...). Oferta znajdowała się również w internecie, w tym w serwisie „dom gratka.pl”. Dokonywały prezentacji nieruchomości osobom zainteresowanym jej zakupem. Wywieszane zostały dwa banery, wykonane na koszt pośrednika, informujące o sprzedaży. W czasie trwania umowy cena sprzedaży była kilkakrotnie obniżana.

(dowód: ogłoszenia, k. 10-63, oferty, k. 64, 65, korespondencja, k. 66-68, umowa pośrednictwa bez wyłączności z dnia 09.05.2013 r., k. 9, zeznania świadka S. A., k. 107-108, K. S., k. 127v., P. S., k. 127v.-128, zeznania E. A., k. 128)

Ofertą zainteresowali się m.in. O. i P. R. (1), proponując cenę 350.000,00 zł. – 360.000,00 zł. Po obejrzeniu nieruchomości zdecydowali się na jej zakup. Negocjowali cenę z pozwanymi przy aktywnym udziale powódek i umówili się na podpisanie umowy przedwstępnej, która miała być zawarta w biurze pośrednika. Powódki przygotowały opatrzony datą 22 marca 2016 r. pisemny projekt umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w O. za cenę 366.000,00 zł. Do jej zawarcia nie doszło. Na umówiony termin stawili się O. i P. R. (1), natomiast ze strony pozwanych – jedynie K. S. (1), informując, że pozwana nie stawi się z uwagi na stan emocjonalny, związany ze sprzedażą.

(dowód: korespondencja, k. 67, umowa przedwstępna, k.75, zeznania świadka P. R., k. 106 v.-107, S. A., k. 107 zeznania E. A., k. 128v., 130, E. R., k. 129)

Pismem z dnia 08 kwietnia 2016 r. powódki wezwały pozwanych do stawienia się w siedzibie biura celem omówienia ofert zakupu ich nieruchomości, wyznaczając termin do dnia 17 kwietnia 2016 r. pod rygorem skierowania sprawy do kancelarii prawnej. Pozwani pismem z dnia 12 kwietnia 2016 r. wypowiedzieli umowę pośrednictwa z dnia 09 maja 2013 r. z dniem 15 kwietnia 2016 r., powołując się na jej § 12. W uzasadnieniu podnieśli, że przez okres

trzech lat obowiązywania umowy powódki nie przedstawiły im żadnego kupca, który byłby zainteresowany nabyciem nieruchomości za cenę, ustaloną w umowie pośrednictwa, natomiast nakłaniały do sprzedaży za cenę niższą od ustalonej w ww. umowie o ponad 100.000,00 zł., co pozwani uznali za działanie na ich niekorzyść, oświadczając, że nie wyrażają na to zgody. Pismem z dnia 14 kwietnia 2016 r. pełnomocnik powódek wezwał pozwanych do uregulowania płatności, wynikającej z umowy z dnia 09 maja 2013 r., w kwocie 9.840,00 zł. w terminie 7 dni na podany rachunek bankowy.

(dowód: wezwanie do stawiennictwa, k. 69, wypowiedzenie umowy, k. 73-74, przedsądowe wezwanie do zapłaty, k. 70, zeznania K. S., k. 129v.)

Powódki przy zawieraniu umów pośrednictwa posługiwały się opracowanym przez siebie drukiem takiej umowy. Jeżeli klient sam określał cenę sprzedaży, była ona weryfikowana przez powódki na podstawie cen sprzedanych w danej okolicy nieruchomości, cen rynkowych z portali ogłoszeniowych oraz w oparciu o posiadaną przez pośrednika wiedzę - po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości. W przypadku umowy pośrednictwa, zawartej z pozwanymi, pierwotną cenę, wynoszącą 480.000,00 zł., określiły powódki. Nie prowadzą one wykazu kosztów, poniesionych w związku z konkretną umową pośrednictwa. Mają podpisane umowy z portalami informacyjnymi i gazetą, w których umieszczane są ogłoszenia. Opłata uiszczana jest za całą ofertę pośrednika, a nie za poszczególne ogłoszenia.

(dowód: zeznania świadka S. A., k. 107v.-108, zeznania E. A., k. 128-128v., E. R., k. 129, K. S., k. 129, K. S., k. 130)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporne między stronami było zawarcie w dniu 09 maja 2013 r. umowy pośrednictwa na określonych w niej warunkach. Spór sprowadzał się do kwestii, czy pomimo niedojścia do zawarcia umowy transakcyjnej, tj. umowy sprzedaży nieruchomości ze skojarzonymi nabywcami powódkom należy się ustalona w ww. umowie pośrednictwa prowizja, lub ewentualnie odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy przez pozwanych.

Zagadnienie o zasadniczym znaczeniu, które należało rozstrzygnąć, to rodzaj łączącej strony umowy z dnia 09 maja 2013 r.

W ocenie Sądu jest to umowa nazwana - pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowana obowiązującymi w dacie jej zawarcia przepisami art. 179 – 183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te utraciły moc z dniem 01 stycznia 2014 r.

Zgodnie z art. 179 ust. 1 i 2 powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową, wykonywaną przez pośredników na zasadach, określonych w niniejszej ustawie. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna, posiadająca licencję zawodową, nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Przepis art. 180 tej ustawy przewidywał, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność

zawodową określoną w ustawie. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się 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. Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności, zmierzających do zawarcia umów, wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej.

Umowa z dnia 09 maja 2013 r. spełnia wszystkie kryteria unormowanej powyższymi przepisami umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami:

- zawarta została na piśmie przez osoby, prowadzące działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (vide k. 7, 8),
- wskazano w niej pośrednika, odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, tj. powódkę E. A. (1), legitymującą się licencją zawodową nr (...),
- zawiera zobowiązanie do dokonywania dla zamawiającego czynności, zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,
- zawiera oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody, wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa i numer polisy.

Same strony umowy z dnia 09 maja 2013 r. określiły ją jako umowę pośrednictwa i tej kwalifikacji odpowiada – jak wyżej wskazano – jej treść.

Odnośnie kwestii wynagrodzenia (prowizji), należnego powódkom jako pośrednikom, podnieść należy, co następuje:

W myśl art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę, mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. W ramach tak określonej swobody kontraktowej powódki podjęły się czynności faktycznych, określonych w umowie, tj. czynności pośrednictwa, mających na celu doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pozwanych, za wynagrodzeniem, należnym na ustalonych przez strony zasadach.

W świetle postanowień umowy pośrednictwa z dnia 09 maja 2013 r. nie budzi zdaniem Sądu wątpliwości, że nie przewidywała ona wynagrodzenia dla pośrednika w przypadku, gdy nie doszło do zawarcia umowy transakcyjnej, tj. umowy sprzedaży nieruchomości, a przynajmniej umowy przedwstępnej sprzedaży. Wola stron została w sposób jasny i jednoznaczny wyrażona w punkcie 8, zgodnie z którym zamawiający zobowiązani byli do zapłacenia pośrednikowi prowizji w przypadku zawarcia umowy transakcyjnej z podmiotem wskazanym przez pośrednika, w czasie trwania umowy pośrednictwa, przy czym w dniu zawarcia umowy przedwstępnej pozwani mieli uiścić 50% prowizji, a kolejne 50% w dniu zawarcia umowy właściwej. Pozwani jako zamawiający zobowiązali się do zapłacenia prowizji także w sytuacji, gdy wszystkie czynności, prowadzące do realizacji transakcji stron skojarzonych przez pośrednika zostaną załatwione przez samych kontrahentów lub przy pomocy innych osób (punkt 10 umowy).

Zauważyć należy, że uzależnienie wynagrodzenia od tego, czy ostatecznie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży, jest standardowym postanowieniem w tego typu umowach. Zazwyczaj również pośrednik nie ma instrumentów, aby zmusić strony do zawarcia umowy i nie otrzymuje wynagrodzenia również wówczas, gdy do zawarcia umowy nie dojdzie, ponieważ strony np. zmieniły zamiar. Jest to ryzyko, które co do zasady podejmuje osoba, prowadząca działalność w zakresie pośrednictwa i reguła ta nie stoi w sprzeczności z zasadami uczciwego obrotu (tak Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 04.10.2011 r., III Ca 539/11).

Powyższe potwierdził Sąd Najwyższy, który stwierdził, że w oparciu o zagwarantowaną w art. 353¹ k.c. zasadę swobody umów, strony umowy pośrednictwa mogą ułożyć swoje stosunki umowne w taki sposób, że prawo do wynagrodzenia pośrednik nabywa tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą do zawarcia umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu. (wyrok SN z dnia 23.11.2004 r., I CK 270/04, wyrok SN z dnia 05.12.2013 r., V CSK 33/13, wyrok SN z dnia 29.04.2010 r., IV CSK 464/09)

Sumą powyższego jest stwierdzenie, że w świetle postanowień umowy z dnia 09 maja 2013 r., dodajmy – typowej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – powódkom nie przysługuje wynagrodzenie, skoro nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, a co najmniej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Na uwadze mieć należy, że „autorkami” umowy pośrednictwa były same powódki. Skoro zaproponowały one pozwanym takie warunki zapłaty wynagrodzenia, mimo że mogły inaczej to uczynić, ponoszą konsekwencje tak ukształtowanego stosunku prawnego i wzięcia na siebie całego ryzyka gospodarczego.

W niniejszej sprawie znaczenie miało również rozstrzygnięcie kwestii, jakie przepisy należy stosować do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w sprawach nie unormowanych przepisami art. 179 – 183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Strony procesu zaprezentowały odmienne stanowiska, a mianowicie strona powodowa podnosiła, że zastosowanie będą miały przepisy o zleceniu, podczas gdy pozwani wskazywali na przepisy, regulujące umowę agencyjną.

W świetle poglądów judykatury i doktryny opowiedzieć się należy zdecydowanie za stanowiskiem, że umowa pośrednictwa, uregulowana w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest najbardziej zbliżona do umowy agencyjnej (wyrok SN z dnia 05.12.2013 r., V CSK 33/13, z dnia 28.10.1999 r., II CKN 530/98, z dnia 20.12.2005 r., V CK 295/05, z dnia 23.11.2004 r., I CK 270/04). Podkreśla się, że pośrednictwo polega na wykonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy będzie możliwe, ale już z udziałem samych zainteresowanych, pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadziły do zawarcia takiej umowy, w związku z czym całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku. Rodzi to daleko idące skutki dla oceny zasadności dochodzonego przez stronę powodową roszczenia.

W szczególności, zgodnie z art. 762 k.c., w braku odmiennego postanowienia umowy agent może domagać się zwrotu wydatków związanych z wykonaniem zlecenia tylko o tyle, o ile były uzasadnione i o ile ich wysokość przekracza zwykłą w danych stosunkach miarę.

Zatem zasady ponoszenia przez strony wydatków, związanych z wykonaniem umowy agencyjnej, mogą być oczywiście uregulowane w umowie. Strony mogą w niej postanowić, jakie wydatki, która ze stron zobowiązana jest ponosić. W szczególności mogą postanowić, że będą one obciążać dającego zlecenie, bądź też że będzie on zobowiązany do pokrywania wydatków do z góry określonej wysokości. Mogą również przerzucić ciężar wszystkich uzasadnionych wydatków na agenta. Przepis bowiem nie zakazuje wprowadzania postanowień umownych mniej dla niego korzystnych. Dopiero, gdy strony nie umówiły się inaczej, ma zastosowanie reguła, zawarta w powołanym art. 762 k.c. W świetle ww. przepisu agent może żądać zwrotu wydatków, związanych z wykonaniem zlecenia, które były uzasadnione, i jednocześnie ich wysokość przekracza zwykłą w danych stosunkach miarę. Regulacja taka opiera się na założeniu, iż wszelkie wydatki zwykle związane z działalnością agenta przy wykonaniu zlecenia powinien ponosić

agent. Ich ponoszenie powinno mu rekompensować odpowiednio skalkulowane wynagrodzenie, które jednocześnie powinno przynosić mu zysk. Agent jako przedsiębiorca powinien sam ponosić wydatki związane z działalnością jego przedsiębiorstwa, polegającą na usługach pośrednictwa przy zawieraniu umów. Zwykle wydatki, związane z wykonaniem zlecenia, stanowią więc jednocześnie koszty funkcjonowania przedsiębiorstwa agenta i składają się na ponoszone przez niego jako przedsiębiorcę ryzyko handlowe. Należą do nich wydatki związane z prowadzeniem i utrzymaniem biura, zwykle koszty związane z dokonywaniem czynności agencyjnych (podróże do klientów, ich przyjmowanie, działalność informacyjna, promocyjna na rzecz dającego zlecenie). (por. T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2011, s. 636, K. Kopaczyńska – Piecziak, Komentarz do art. 762 Kodeksu cywilnego, Lex)

Brak prawa pośrednika do zwrotu poniesionych wydatków jako zasadę w przypadku umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04.

W konsekwencji powyższego należy stwierdzić, że w związku z tym, że w umowie pośrednictwa z dnia 09 maja 2013 r. strony nie uregulowały kwestii zwrotu wydatków, poniesionych przez pośrednika, powódki mogłyby w oparciu o powołany przepis art. 762 k.c. domagać się zwrotu wydatków uzasadnionych i których wysokość przekraczała zwykłą w danych stosunkach miarę. Powódki nie wykazały ani tego, że poniosły takie koszty, ani ich wysokości. Koszt ogłoszeń, zamieszczanych w gazetach i na informacyjnych forach internetowych, koszt banerów, czy dojazdu do pozwanych, czas poświęcony na wykonanie czynności, które miały doprowadzić do zawarcia umowy transakcyjnej, zakwalifikować należy w świetle przepisu art. 762 k.c. i charakteru łączącej strony umowy jako zwykle wydatki, nie przekraczające swą wysokością – której powódki nie tylko nie udowodniły, ale nawet nie określiły kwotowo – miary w danych stosunkach.

Kolejną kwestią jest zasadność żądania przez powódki odszkodowania, stosownie do art. 471 k.c., który przewiduje, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody, wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Przesłankami odpowiedzialności kontraktowej są: wystąpienie zdarzenia, stanowiącego niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, szkoda, związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem i szkodą oraz wina zobowiązanego. Odpowiedzialności tej nie sposób oderwać od obowiązków stron kontraktu, wynikających z danej umowy i z rodzaju tej umowy, skoro szkoda ma być następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. W związku z tym należy przyrzeć się normatywnym elementom umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz samej umowie z dnia 09 maja 2013 r. pod kątem wynikających z niej obowiązków stron, w szczególności pozwanych jako zamawiających.

Przypomnijmy, że zgodnie z art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności, zmierzających do zawarcia umów, wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Zatem jedynym obowiązkiem zamawiającego jest uiszczenie wynagrodzenia, dodajmy – w przypadku ziszczenia się warunków, określonych w umowie pośrednictwa, jak to wyżej opisano. Umowa z dnia 09 maja 2013 r., łącząca strony, nie odbiega swą treścią od brzmienia powołanego przepisu art. 180 ust. 4. W szczególności – co należy podkreślić – nie jest obowiązkiem zamawiającego zawarcie umowy z osobą wskazaną przez pośrednika. W związku z powyższym odmowy zawarcia przez pozwanych umowy ze skojarzonymi przez powódki ewentualnymi nabywcami O. i P. R. (1) nie można rozpatrywać w kategoriach niewykonania, czy nienależytego wykonania kontraktu. Dodatkowo – już tylko na marginesie – zauważyć wypada, że cena w projekcie przedwstępnej umowy sprzedaży odbiegała znacząco od pierwotnej, przewidzianej w umowie pośrednictwa z dnia 09 maja 2013 r. i określonej przez same powódki w oparciu o ich wiedzę i doświadczenie zawodowe. Już choćby tylko z tej przyczyny brak zdaniem Sądu podstaw do oceny zachowania pozwanych jako „kaprysu”, jak to określiła strona powodowa.

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o której mowa w art. 179-183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podobnie jak umowa agencyjna, opiera się na stosunku wzajemnego zaufania stron i

taki jej charakter sprawa, że należy przyjąć, iż może być ona wypowiedziana przez każdą ze stron, nawet bez powodu; strony mogą jednakże umownie ograniczyć możliwość wypowiedzenia umowy pośrednictwa bez ważnych powodów (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20.12.2005 r., V CK 295/05). Dodatkowo wzmacnia to tezę o ponoszeniu ryzyka przez pośrednika, w tym ryzyka nieuzyskania prowizji w sytuacji, gdy jej wypłata uzależniona została od dojścia do skutku umowy transakcyjnej. Powyższemu odpowiada treść umowy z dnia 09 maja 2013 r., która w pkt 12 przewidywała dopuszczalność jej wypowiedzenia przez zamawiających w każdym czasie w formie pisemnej – jeżeli w czasie jej trwania nie dojdzie do zawarcia umowy transakcyjnej.

Zauważyć należy, że w umowie z dnia 09 maja 2013 r. strony zastrzegły jeden tylko przypadek odpowiedzialności pozwanych za szkodę, a mianowicie w pkt 11 postanowiono, że pominięcie pośrednika w przeprowadzeniu transakcji z podmiotem, wskazanym przez niego, powodować miało obowiązek zapłaty przez zamawiających podwójnej ustalonej prowizji tytułem naprawienia szkody pośrednika.

W konsekwencji rozważenia wszystkich powyżej wskazanych okoliczności i ich oceny prawnej – Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powódek jest niezasadne zarówno w zakresie żądania zasądzenia należności z tytułu wynagrodzenia, jak i odszkodowania w oparciu o art. 471 k.c., wobec czego na podstawie powołanych przepisów powództwo oddalił, jak w pkt 1 wyroku.

Sąd co do zasady dał wiarę zeznaniom świadków i stron. Ostatecznie okazały się one mieć drugorzędne znaczenie. Istota sprawy sprowadzała się bowiem do analizy treści umowy pośrednictwa z dnia 09 maja 2013 r. i oceny prawnej jej postanowień i ich skutków w świetle obowiązujących przepisów.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w 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 (koszty procesu).

SSR Agnieszka Brzoskowska

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

O., dnia 25 maja 2017 r. SSR Agnieszka Brzoskowska