

Sygn. akt I.Ca 154/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 lipca 2020r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski

po rozpoznaniu w dniu 03 lipca 2020 roku w Suwałkach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. S. prowadzącej działalność gospodarczą p.f. (...) J. S. w S.

przeciwko M. M.

### **o zapłatę**

na skutek apelacji powódki J. S. prowadzącej działalność gospodarczą p.f. (...) J. S. w S. od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach I Wydziału Cywilnego z dnia 03 marca 2020 roku sygn. akt I C 1297/19

I. Oddała apelację.

II. Zasądza od powódki J. S. prowadzącej działalność gospodarczą p.f. (...) J. S. w S. na rzecz pozwanego M. M. 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji

SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I Ca 154/20

## UZASADNIENIE

Powódka J. S., prowadząca działalność gospodarczą p.f. (...) J. S. w S. wystosowała pozew o zapłatę przeciwko M. M. domagając się zapłaty kwoty 7590 zł z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 17 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty. Ponadto wносиła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Motywuując zainicjowane powództwo wskazywała, iż 07 grudnia 2018 roku dokonała czynności prawnej w postaci zawarcia z pozwanym M. M. umowy, w oparciu o którą powódka zobowiązała się dokonać czynności skutkujących pozyskaniem klientów zainteresowanych zakupem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S., za wynagrodzeniem odpowiadającym 1% ceny transakcyjnej, płatnym w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, ewentualnie w dniu zawarcia umowy przedwstępnej w tym przedmiocie. Celem spełnienia warunków umowy J. S. wykonała dokumentację zdjęciową oraz opis nieruchomości, zamieściła reklamę w witrynie okiennej biura położonego przy ul. (...) w S., umieściła informacje o nieruchomości na portalach tematycznych oraz udzieliła informacji zainteresowanym osobom. Po pewnym czasie powódka uzyskała informację, iż pozwany sprzedał przedmiotową nieruchomość samodzielnie. Mając na uwadze fakt sprzedaży nieruchomości powódka wystawiła w dniu 09 kwietnia 2019 roku fakturę na kwotę 7590 zł, jednakże pozwany odmówił zapłaty żądanej kwoty wskazując, iż zakupu nieruchomości dokonał klient

samodzielnie pozyskany przez pozwanego. Powódka kwestionowała stanowisko pozwanego argumentując, że w myśl § 7 łączącej strony umowy, pozwany zobowiązał się dokonać zapłaty wynagrodzenia za świadczone usługi w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Nakazem zapłaty z dnia 29 maja 2018 roku sygn. akt I Nc 1328/19 roszczenie powódki uwzględniono w całości. Przedmiotowe orzeczenie zaskarżył sprzeciwem pozwany M. M.. W ramach złożonego środka zaskarżenia wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego. Argumentując wskazywał, iż pierwszą umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości na wyłączność zawarł z P. S.. Po śmierci P. S. w październiku 2018 roku pozwany zawarł w dniu 29 listopada 2018 roku kolejną umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nr (...), tym razem z firmą (...) w S.. Równocześnie w dniu 07 grudnia 2018 roku podpisał nową umowę z powódką, jednakże bez klauzuli wyłączności w prawie do pośrednictwa w sprzedaży. Zdaniem pozwanego umowa pośrednictwa winna doprowadzić do skojarzenia sprzedawcy z podmiotem zainteresowanym zakupem a następnie do sfinalizowania sprzedaży. Pozwany oświadczył, że dokonał sprzedaży nieruchomości jednakże bez udziału firmy powódki i świadczonych przez nią usług, w następstwie czego powództwo jest bezzasadne. Sprzedaż nieruchomości nie nastąpiła bowiem w konsekwencji działań podjętych przez powódkę.

Odpowiadając na sprzeciw powódka zaznaczyła, iż pozwany w umowie wprost zlecił jej podjęcie działań zmierzających do pozyskania kontrahentów i zobowiązał się do zapłaty z tego tytułu wynagrodzenia odpowiadającego 1% ceny sprzedaży, w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność.

Wyrokiem z dnia 03 marca 2020 roku Sąd Rejonowy w Suwałkach I Wydział Cywilny oddalił powództwo J. S. prowadzącej działalność gospodarczą p.f. (...) J. S. w S. w całości. Rozstrzygając o kosztach procesu, zasądził od powódki na rzecz pozwanego M. M. kwotę 1817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Przedmiotowy wyrok Sądu Rejonowego został poprzedzony następującymi ustaleniami faktycznymi:

Pozwany M. M. był właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w S., dla której to nieruchomości SR w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...). Mając na uwadze chęć sprzedaży tejże nieruchomości dokonał czynności prawnej w postaci zawarcia umowy pośrednictwa w sprzedaży (na wyłączność) z firmą prowadzoną przez P. S.. W następstwie śmierci P. S., która nastąpiła w październiku 2018 roku, M. M. został powiadomiony o tym, iż łącząca strony umowa wygasła. Z uwagi na powyższe 29 listopada 2018 roku zawarł umowę pośrednictwa w sprzedaży rzeczowej nieruchomości nr (...) z firmą (...) w S.. Następnie dnia 07 grudnia 2018 roku podpisał kolejną umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości (podjęcie działań zmierzających do sprzedaży nieruchomości bez klauzuli wyłączności) z J. S., prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) w S..

Stosownie do treści § 1 zawartej przez strony umowy M. M. zlecił firmie (...) wykonanie czynności zmierzających do pozyskania kontrahentów do zakupu lub innego typu rozporządzenia nieruchomością i zobowiązał się do zapłaty powódcy wynagrodzenia za wykonanie przedmiotowych czynności. W § 7 umowy strony ustaliły, że zamawiający będzie zobowiązany do zapłaty przedsiębiorcy wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, a także umowy przedwstępnej, w wysokości odpowiadającej 1 % ceny transferowej. Jednocześnie na podstawie § 8 umowy strona powodowa była zobowiązana do wykonania czynności przewidzianych w § 1 z należytą starannością, prowadzenia działań marketingowych zmierzających do realizacji umowy, udzielenia informacji dot. spraw formalno-prawnych procesu zbycia nieruchomości oraz podejmowania innych czynności mających na celu finalizację umowy.

W ramach wywiązania się z wynikających z umowy zobowiązań J. S. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w S. sporządziła dokumentację zdjęciową, zamieściła ogłoszenie w internecie dot. sprzedaży nieruchomości, wywiesiła ogłoszenie w siedzibie firmy oraz baner prezentujący sprzedawaną nieruchomość. Dnia 12 stycznia 2019 roku M. M. zawarł z J. M. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, bez zaangażowania w przedmiotową czynność ze strony firmy (...). Klientka zainteresowała się zakupem nieruchomości w wyniku uzyskania od znajomej prywatnej informacji o nieruchomości. W okresie poprzedzającym dokonanie zakupu nabywczyni nie uczestniczyła czynnie w poszukiwaniu ofert dotyczących wystawionych na sprzedaż nieruchomości. Oględziny zakupionej nieruchomości nie zostały poprzedzone kontaktem z właścicielem, gdyż kupująca nie posiadała numeru

telefonu sprzedającego. Sprzedaż nieruchomości została dokonana w dniu 03 kwietnia 2019 roku u notariusza M. S. w Kancelarii Notarialnej w O.. Samo zainteresowanie nieruchomością ze strony J. M., jak również przeprowadzenie sprzedaży, nie miały związku z ofertą wystawioną przez J. S. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wraz z przeprowadzeniem sprzedaży M. M. zawiadomił telefonicznie firmę (...). W trakcie rozmowy sprzedający M. M. nie został powiadomiony o obowiązku zapłaty na rzecz firmy (...) wynagrodzenia, za dokonane w ramach realizacji zawartej przez strony umowy czynności. Następnie w dniu 09 kwietnia 2019 roku agencja (...) wystawiła dla M. M. fakturę nr (...) opiewająca na kwotę 7590 zł.

Przechodząc do kwestii rozważań Sąd Rejonowy wskazał, że bezsporną między stronami była okoliczność, iż dnia 07 grudnia 2018 roku strony zawarły umowę nr (...) o prowadzenie działań skutkujących zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości. W ramach umowy (§1) M. M. zlecił firmie (...) dokonanie czynności zmierzających do pozyskania kontrahentów do zakupu lub do innego typu odpłatnego rozporządzenia nieruchomością. Powódka zaś (§8) winna była wykonać czynności opisane w § 1 umowy z należytą starannością, prowadzić działania marketingowe zmierzające do realizacji umowy, udzielać informacje dotyczące spraw formalno-prawnych procesu zbycia nieruchomości oraz podejmować inne czynności mające na celu finalizację umowy. Zawarta przez strony umowa była zatem umową pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami stanowi przykład pozakodeksowej umowy nazwanej, której przedmiot stanowi świadczenie usług. Jedną ze stron tej umowy jest pośrednik – przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, drugą zaś zamawiający, którym może być konsument. Sama zaś czynność pośrednictwa w obrocie nieruchomościami sprowadza się do odpłatnego wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części, 4) innych niż określone w pkt. 1-3 których przedmiot stanowią prawa do nieruchomości lub ich części.

Równocześnie zaznaczył, że w świetle stanowiska płynącego z judykatów SN przedział obowiązków pośrednika sprowadza się do podejmowania i wykonywania czynności mających na celu zawarcie przez kontrahenta umowy, której przedmiot stanowi prawo do nieruchomości. Zadania i obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert aby mógł on zawrzeć stosowną umowę. Głównym celem działań pośrednika nie jest przy tym wywołanie określonego skutku prawnego lecz stworzenie warunków, w jakich zawarcie głównej umowy jest możliwe ale już z udziałem samych zainteresowanych stron transakcji. Cel działań pośrednika winien zatem sprowadzać się do wywołania u potencjalnych kontrahentów stanu gotowości do zawarcia umowy, jak również udzielenia profesjonalnej pomocy w prawidłowym przeprowadzaniu transakcji. Działający na rzecz sprzedającego pośrednik winien zatem reklamować i prezentować nieruchomość, przedstawiać informacje o nieruchomości potencjalnym zainteresowanym, ustalić preferencje i oczekiwania kupującego, wyszukać odpowiednie oferty kierując się wskazanymi mu kryteriami, przygotować i uczestniczyć w prezentacji, oględzinach, rozmowach zainteresowanych zmierzających do uzgodnienia ceny, terminów i innych warunków transakcji, przygotować dokumenty i umówić termin wizyty u notariusza. Działania pośrednika winny znacząco zwiększyć prawdopodobieństwo zawarcia umowy.

Uwzględniając całokształt przytoczonych okoliczności Sąd I instancji wskazał, że rezultat w postaci zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości niewątpliwie został osiągnięty. Równocześnie powódka nie doprowadziła do finalizacji tej umowy gdyż pozwany dokonał sprzedaży nieruchomości, bez udziału należącej do powódki firmy.

Podstawą żądania powódki była regulacja przewidziana w § 7 umowy, w świetle którego pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości a także umowy przedwstępnej. Wysokość wynagrodzenia miała odpowiadać 1 % ceny sprzedaży. Sąd Rejonowy uznał przy tym, że przedmiotowego zapisu nie można rozpatrywać w oderwaniu od treści § 1 i § 8 umowy. Stosownie do treści powołanych regulacji M. M. zleciła należącej do powódki J. S. firmie wykonanie czynności

zmierzających do pozyskania kontrahentów do zakupu lub innego typu odpłatnego rozporządzenia nieruchomością. I zobowiązał się zapłacić stronie powodowej wynagrodzenie za wykonanie wymienionych czynności. Jednocześnie (§8) powódka zobowiązana była wykonać czynności opisane w § 1 umowy z należytą starannością, prowadzić działania marketingowe zmierzające do realizacji umowy, udzielać informacji dotyczących spraw formalno-prawnych procesu zbycia nieruchomości oraz podejmować inne czynności mające na celu finalizację umowy.

W ramach konstatacji Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie zapłaty wynagrodzenia przysługiwało powódce dopiero w przypadku doprowadzenia do ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży albo zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Strona powodowa nie znalazła jednakże podmiotów zainteresowanych zakupem nieruchomości skłonnych podpisać przedwstępną umowę sprzedaży. Równocześnie w ocenie Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie nie znalazł zastosowania § 10 łączącej strony umowy. Pozwany przeprowadził i dokonał transakcji sprzedaży nieruchomości samodzielnie z kupującym, który nie pochodził z polecenia powódki.

Przedmiotowe orzeczenie zaskarżyła apelacją powódka J. S., zarzucając mu:

1. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. (obecnie art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c.) poprzez zaniechanie wskazania podstawy prawnej, pozwalającej na obciążenie powódki odpowiedzialnością za to, że w trakcie związania przez strony umową, pozwany zrezygnował z usług powódki, mających na celu pomoc w sfinalizowaniu transakcji, czyli w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości i pomoc w załatwieniu związanych z tym formalności;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne uznanie, że powódka nie wywiązała się z umówionego zobowiązania, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z ustaleniami tego Sądu, że w wykonaniu wiążącej strony umowy powódka wykonała zdjęcia, zamieściła ogłoszenie w internecie dot. sprzedaży nieruchomości, wywiesiła ogłoszenie w siedzibie firmy oraz baner na ogrodzeniu posesji przy uwzględnieniu, że pozwany zrezygnował z usług powódki, mających na celu pomoc w sfinalizowaniu transakcji, czyli zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości i pomoc w załatwieniu związanych z tym formalności;
3. naruszenie art. 65 § 2 k.c. przez dowolną wykładnię postanowień umowy zawartej przez strony w dniu 07 grudnia 2018 roku wskutek uznania, że powódce należy się wynagrodzenie dopiero w momencie kiedy pozyska kontrahenta i doprowadzi do zawarcia umowy sprzedaży, co pozostaje w oczywistej sprzeczności z nazwą wiążącej strony umowy, jak i postanowieniami § 1, 7, 8, tej umowy;
4. bezzasadną odmowę zastosowania w sprawie art. 735 § 1 k.c. w związku z art. 750 k.c.

Formułując powyższe zarzuty apelująca wносиła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez:
  - a) zasądzenie od pozwanego M. M. na rzecz powódki J. S. kwoty 7590 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty;
  - b) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, a w tym kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie przed Sądem I instancji;
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów według norm przepisanych, a w tym kosztów zastępstwa procesowego wywołanych postępowaniem apelacyjnym wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Odpowiadając na apelację powódki pozwany M. M. wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki J. S. prowadzącej działalność gospodarczą p.f. (...) J. S. zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy zaaprobował w znacznym stopniu stanowisku przedstawioną w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji, ocenę prawną oraz ustalenia faktyczne.

Poprzedzając ocenę zarzutów apelacji przypomnieć należy, iż pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w myśl art. 179b pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tj. z dnia 22 listopada 2019 roku, Dz.U. z 2020 roku, poz. 65, ze zm. dalej jako GospNierU) polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia prawa do nieruchomości, nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części oraz innych umów (nieprzewidzianych w pkt. 1-3) których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części. Regulacja z art. 180 ust. 3 GospNierU stanowi, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Czynności świadczone w zakresie pośrednictwa winny skutkować zawarciem przez osoby trzecie określonego rodzaju umów. Równocześnie przeważająca część przedstawicieli doktryny opowiada się za stanowiskiem, iż umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości charakteryzują się przymiotem umów o sukces (patrz m.in. J. Szachułowicz, gospodarka nieruchomościami, Warszawa 2001, s. 245).

Przystępując do oceny zarzutów Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska apelującej, co do naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Jak wynika z przedmiotowej regulacji uzasadnienie wyroku winno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, obejmującej ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd I instancji sprostął powyższym wymogom. Nie sposób również zaaprobować twierdzeń apelującej co do zaniechania wskazania podstawy prawnej, umożliwiającej obciążenie powódki odpowiedzialnością za rezygnację przez pozwanego z świadczonych przez powódkę usług. Z naczelnych zasad procesu cywilnego wynika bowiem to, iż na stronie powodowej jako inicjującej postępowanie ciąży obowiązek udowodnienia roszczenia. Równocześnie w przypadku niesprostania obowiązkowi przewidzianemu m.in. w art. 6 k.c. powódka, korzystająca z pomocy profesjonalnego pełnomocnika, powinna była liczyć się z możliwością przegrania spraw, jak też obciążenia jej kosztami poniesionymi przez przeciwnika procesowego.

Wśród zarzutów naruszenia prawa procesowego apelująca dążyła do podważenia przeprowadzonej przez Sąd I instancji oceny materiału dowodowego.

Naruszeń w tym zakresie dopatrywała się w uznaniu przez Sąd, iż nie wywiązała się z umówionego zobowiązania, podczas gdy podjęła szereg czynności marketingowych w celu wykonania wiążącej strony umowy.

Powołana argumentacja przedstawiona w ramach podniesionego zarzutu naruszenia regulacji z art. 233 § 1 k.p.c. nie mogła jednak w ocenie Sądu Okręgowego odnieść zamierzonego skutku. Aby móc w sposób obiektywny uznać, iż rozpoznając sprawę sąd naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów, strona podnosząca zarzut musi wykazać przyczyny dyskwalifikujące ocenę dowodów dokonaną przez sąd, np.: argumentując, że Sąd oceniający dowody przekroczył zasady logicznego myślenia lub doświadczenia życiowego. Jeżeli natomiast z materiału dowodowego zebranego w sprawie sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się pozostać niewzruszona, choćby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Strona kreująca zarzut powinna zatem wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając, a także wskazać, dlaczego w świetle doświadczenia życiowego, wnioski, jakie wywiódł sąd dokonując tej oceny są niewłaściwe (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Legalis).

W tej materii Sąd Okręgowy zaakceptował samą ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji. Sąd Rejonowy zaprezentował wyczerpującą i wszechstronną ocenę materiału dowodowego, powołując konkretne dowody, w oparciu o które dokonano ustaleń stanu faktycznego. W świetle podstawowych reguł logicznego myślenia, zasad doświadczenia życiowego i prawidłowego kojarzenia faktów nie sposób podzielić wnioski powódki co do tego, że wykonanie czynności stricte reklamowych było równoznaczne z doprowadzeniem do podpisania umowy z osobą zainteresowanym zakupem, podczas gdy kupująca w żaden sposób nie kontaktowała się z firmą powódki i nie napotkała prezentowanych ogłoszeń o sprzedaży. Za niewystarczające dla efektywnego podniesienia zarzutu naruszenia normy wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. uznać zatem należy przedstawienie przez stronę apelującą własnej oceny dowodów oraz wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji, tak jak uczyniła to powódka w złożonej apelacji.

Niezasadny był również kreowany przez apelującą zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. przez dowolną wykładnię postanowień umowy zawartej przez strony w dniu 07 grudnia 2018 roku wskutek uznania, że powódce należy się wynagrodzenie dopiero w momencie kiedy pozyska kontrahenta i doprowadzi do zawarcia umowy sprzedaży.

Wykładnia oświadczeń woli ma na celu ustalenie właściwej treści zawartej w nich regulacji. Wykładnia umów, do której znajdują zastosowanie dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszące się do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2) dokonywana jest w kolejnych trzech etapach, tj.: ustalenia językowego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy uwzględnieniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do wspólnego, zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

W realiach niniejszej sprawy kluczowe było zatem ustalenie charakteru czynności pośrednictwa, który wpływa dalej na określenie umowy o pośrednictwo oraz związanej z jej odpłatnością kwestii sposobu oraz terminu wymagalności zapłaty.

Przedłożenie przez powódkę dokumentacji w postaci zdjęć na potwierdzenie podjęcia czynności w ramach umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami nie mogło być, zdaniem Sądu Okręgowego, utożsamiane z wykonaniem warunków umowy w tym zakresie, uprawniających do wystąpienia z żądaniem zapłaty wynagrodzenia. Przyjmując bowiem, iż podejmowanie czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nie skutkuje faktem zajęcia czynności sprzedaży, dla skutecznego dochodzenia wynagrodzenia z umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, powinien zostać spełniony warunek w postaci samego efektu tj.: zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości bądź przedwstępnej umowy sprzedaży z kontrahentem, który będzie pochodził z polecenia podmiotu świadczącego usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Prezentując odmienną wykładnię zarówno art. 179b GospNierU jak też samej umowy zawartej przez strony w dniu 7 grudnia 2018 roku należało by uznać, iż pośrednik mógłby wykonać jedynie część określonych czynności ograniczając swoją działalność w umowie pośrednictwa jedynie do wyeksportowania danych do sprzedaży na portalach internetowych, występując z roszczeniem o zapłatę całości uzgodnionej sumy. Byłaby to jednakże faktycznie umowa o świadczenie usług reklamowo-marketingowych. Jednocześnie dostrzec należało, że strony ustalając w § 7 umowy, iż wynagrodzenie pośrednika będzie odpowiadać 1 % ceny transakcyjnej (ceny sprzedaży) pozostawały świadome, że warunkiem niezbędnym do zapłaty na rzecz pośrednika wynagrodzenia jest zawarcie przynajmniej przedwstępnej umowy, przy czym dodatkowo - na skutek działania pośrednika.

Przyjęcie odmiennej wykładni – jak chce strona powodowa prowadziło by do wypaczenia instytucji pośrednictwa – bowiem wynagrodzenie byłoby należne wyłącznie za działania promocyjne nie zaś za pośrednictwo. Oczywiście w ramach swobody kontraktowej strony umowy mogły by ustalić prawo do wynagrodzenia dla pośrednika tylko za działania promocyjne –jednak w przypadku niniejszym w kontekście treści umowy nie miało to miejsca.

Konkludując Sąd Okręgowy uznał, iż wbrew stanowisku apelującej pozwany nie zrezygnował z jej usług ale zawarł umowę sprzedaży z klientką, która samodzielnie uzyskała informację o sprzedawanej nieruchomości. Równocześnie

zawarł umowę na pośrednictwo w sprzedaży z innym podmiotem, profesjonalnie świadczącym usługi z zakresu obrotu nieruchomościami, a umowa łącząca go z powódką nie była przykładem umowy na wyłączność.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 385k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Uwzględniając wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania orzeczono w myśl regulacji z art. 98 § 1 k.p.c.

SSO Cezary Olszewski