

Sygn. akt IV Ca 178/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w (...) IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wanda Dumanowska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015 r., w S.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. Z.

przeciwko A. K. i E. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 30 października 2014 r., sygn. akt I C 541/14 upr.

1- oddala apelację;

2- zasądza od powódki J. Z. na rzecz pozwanych A. K. i E. K. solidarnie kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 178/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w (...) oddalił powództwo J. Z. wobec pozwanych A. i E. K. o zapłatę kwoty 9000 zł wraz z należnościami ubocznymi, przyjmując, iż strona powodowa nie wykazała, że roszczenie znajduje uzasadnienie w umowie stron.

Od tego wyroku apelację wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła sprzeczność oceny Sądu z treścią materiału dowodowego, w szczególności poprzez przyjęcie, iż postępowanie pozwanych nie naruszyło łączącej strony umowy, w tym klauzuli wyłączności. W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie roszczenia.

**Mając na względzie treść art. 505<sup>13</sup> § 1 kpc Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe i na jego podstawie dokonał ustaleń faktycznych, które z niego wynikają, dlatego Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Podzielić należy pogląd Sądu Rejonowego, iż klauzula wyłączności, która została zawarta w umowie łączącej strony, nie upoważniała powódki do żądania prowizji, bowiem w toku postępowania wykazano, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, należącej do pozwanych, doszło wskutek ich samodzielnych działań. Na potwierdzenie słuszności swojego stanowiska Sąd Rejonowy przywołał pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 kwietnia 2009 r., w sprawie I ACa 249/09. Pogląd ten nie jest odosobniony, bowiem został podzielony również w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie VI ACa 838/12 (Legalis nr 1025796). W uzasadnieniu swego wyroku Sąd Apelacyjny w Warszawie odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego, zajętego w wyroku z dnia 23 listopada 2004 r. (I CK 270/04), w którym SN dokonał wyjaśnienia istoty umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, wskazując, że „pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku”. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy podniósł również, że „decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, jeżeli rzeczywiście w wyniku tego doszło do zawarcia takiej umowy. Ciężar zaś wykazania, że pośrednik dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży, spoczywa na pośredniku”.

W ocenie Sądu Okręgowego, powyższe poglądy, które należy uznać za ugruntowane, na gruncie okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy, pozwalają na przyjęcie, iż powódka nie wykazała powyższej przesłanki. Z jej twierdzeń nie wynika, że w jakikolwiek sposób jej działania doprowadziły do skojarzenia kontrahentów. Natomiast jak wynika z cytowanego wyżej fragmentu rozważań Sąd Najwyższego powódka, jako dochodząca wynagrodzenia z umowy pośrednictwa była obowiązana, zgodnie z art. 6 kc, wykazać, że to ona faktycznie stworzyła sprzedającym - pozwany sposobność do zawarcia umowy sprzedaży. Powódka takiej okoliczności jako uzasadnienie żądania nie sformułowała, a w konsekwencji nie przedstawiała żadnych dowodów, które uprawniałyby ustalenie takiego elementu stanu faktycznego sprawy. Powódka wskazała jedynie, że oferta sprzedaży nieruchomości pozwanych została zamieszczona w Internecie, lecz nie wywodziła i nie wykazywała, że czynności te skutkowały skojarzeniem kontrahentów, tj. pozwanych i nabywcy lokalu.

Nie było zatem podstaw do przyjęcia, że wynagrodzenie określone w umowie stron, ustalone w tak znacznej wysokości, przysługiwało za samo podjęcie czynności polegających na zamieszczeniu ogłoszenia. Przeczy temu treść § 7 pkt 1 umowy, w którym powódka zobowiązała się do podejmowania czynności, wg swego uznania, najlepiej gwarantujące osiągnięcie celu udzielonego zlecenia, który został opisany w § 1 umowy jako pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości.

Istota umowy pośrednictwa uregulowana w art. 179 - 181 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z tych przepisów, sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości. Obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „nastreczeniu sposobności do zawarcia umowy” (vide: m.in. wyroki SN: z dn. 18.06.2003 r., II CKN 240/01, z dn. 23.11.2004 r., I CK 270/04 i z dn. 20.12.2005 r., V CK 295/05 - L.).

Zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma jednak umowa stron. Znajduje to także wyraz w art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej. Umowa jest więc podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika (vide: wyrok SN z dn. 12.01.2007 r., IV CSK 267/06, L.), przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek umowny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> kc).

Zgodnie z powyższym ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika winna być dokonana z uwzględnieniem zakresu czynności pośrednika ustalonego w umowie. W realiach sprawy zakres obowiązków powódki został określony w sposób bardzo ogólny. W takiej sytuacji należy uznać, iż zakres ten należało ustalić, mając na uwadze art. 65

kc, w oparciu o przywołane wyżej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i cel umowy. Nie budzi zatem wątpliwości, że obowiązki powódki w ramach zawartej przez strony umowy polegały na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mogli oni zawrzeć stosowną umowę sprzedaży i wówczas pośrednik nabywał prawo do zapłaty wynagrodzenia. Wyżej już zostało wyjaśnione, że brak podstaw do przyjęcia, iż powódka stworzyła sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży zawartej z nabywcą nieruchomości.

Skoro jak wyżej wskazano umowa nie została wykonana przez powódkę, nie przysługuje jej roszczenie stanowiące ekwiwalent jej działań, tj. umówione wynagrodzenie. Wyrok Sądu I instancji jest zatem słuszny a wywiedziona przez powódkę apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 kpc oraz § 12 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...), mając na uwadze wynik postępowania apelacyjnego.