

Sygn. akt III Ca 1184/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko I. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 8 maja 2014 r., sygn. akt II C 2956/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 300 zł (trzysta złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Lucyna Morys – Magiera

**Sygn. akt III Ca 1184/14**

## UZASADNIENIE

Powód J. C. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej I. S. kwoty 3.690,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2012 roku i kosztami procesu. Wskazał, że strony łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nr (...)z dnia (...)roku, a żądana kwota stanowi wynagrodzenie za pośrednictwo przy zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...)za cenę 120.000zł. Powód wskazał, iż podjął na podstawie zawartej umowy pośrednictwa następujące czynności: inspekcję lokalu, wykonanie dokumentacji zdjęciowej, przygotowanie oferty i jej wprowadzenie do systemu powoda, a następnie jej ogłoszenie na plakatach oraz w ekspozyturach powoda znajdujących się w centrach handlowych, zamieszczenie informacji o sprzedaży na portalach reklamowych, prezentacja mieszkania. Nadto podniósł, iż łącząca strony umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości jest umową starannego działania, a nie rezultatu oraz że do sprzedaży nieruchomości nie doszło jedynie na skutek rezygnacji pozwanej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, zgłosiła zarzut nieważności umowy łączącej strony i bezzasadności żądania pozwu (klauzula abuzywna) oraz wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że prawo do lokalu będące przedmiotem umowy pośrednictwa, przysługiwało po połowie pozwanej oraz jej byłemu małżonkami J. S.. Pozwana

zarzucała, iż nie miała świadomości, że do zawarcia umowy pośrednictwa nieruchomości wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Pozwana podniosła, że umowa o pośrednictwo zawarta pomiędzy stronami jako sprzeczna z art. 199 k.c. i na mocy art. 58 § 1 k.c. jest nieważna wobec podjęcia przez pozwaną czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Pozwana upatrywała bezzasadność pozwu w zawartej w treści umowy pośrednictwa niedozwolonej klauzuli przewidzianej w art. 385 § 1 k.c. Podniosła, iż przy zawarciu umowy pośrednictwa poinformowała powoda, że sprzedaż nieruchomości będzie możliwa pod warunkiem uzyskania przez nią wspólnie z synem i synową kredytu na zakup domu.

W piśmie z dnia 12 marca 2013 roku powód podtrzymał swoje żądanie. Podniósł, iż zawierając umowę pośrednictwa pozwana nie informowała pracownika powoda, że prawo do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego stanowiło jej współwłasność z byłym mężem. Jednocześnie zarzucił, że pozwana nie wskazała jaki zapis umowy stanowi niedozwoloną klauzulę. Powód zaprzeczył aby pozwana poinformowała pracownika - A. C., że będzie mógł zbyć przedmiotowe prawo w sytuacji, gdy synowa uzyska zdolność kredytową na zakup domu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach w pkt 1 oddalił powództwo; w pkt 2 zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 617,00 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo jako niezasadne należało oddalić.

Wskazał, że strony łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 24 kwietnia 2012 roku. Zgodnie z art. 180 i n. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień zawierania umowy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów m.in. nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Zdaniem Sądu Rejonowego umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi typ umowy nazwanej, co z kolei powoduje, że nie można do niej stosować (powołując się na art. 750 k.c.) przepisów o umowie zlecenia, a pośrednik nie jest w zasadzie zobowiązany do dokonania żadnej czynności prawnej dla swojego klienta, a jedynie do dokonania czynności faktycznych, które umożliwią klientowi dokonanie czynności prawnej, jego celem nie jest wywołanie określonego skutku prawnego i całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku.

Odnośnie wynagrodzenia wskazał, że zgodnie z art. 180 ust. 5 ustawy 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. Zważył, że bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już z udziałem samych zainteresowanych. Stąd 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, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków. W niniejszej sprawie, jak zważono, strony zawarły umowę pośrednictwa w zbyciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...). Zgodnie z umową powodowi należało się od pozwanej wynagrodzenie ustalone jako 3,075 % liczone od ceny nabycia nieruchomości wskazanej w cenie nabycia.

Zarzut pozwanej, iż umowa pośrednictwa jest nieważna z uwagi na zawarcie jej przez jednego ze współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...) uznano za niezasadny albowiem pozwana jako jeden ze współwłaścicieli lokalu mogła zobowiązać się do jego zbycia i doprowadzenia do sprzedaży lokalu. Natomiast powód jako pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien był zbadać, kto jest właścicielem czy współwłaścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Podobnie zdyskwalifikowano zarzut pozwanej, iż zapis umowy dotyczący ustalenia wysokości wynagrodzenia za świadczone przez powoda na rzecz pozwanej usługi był niedozwoloną klauzulą umowną, bowiem dotyczył on głównego

świadczenia pozwanej względem powoda. Nadto w sytuacji kiedy umowa zostałaby wykonana zgodnie z jej treścią i przy uwzględnieniu interesu obu stron powodowi należało się wynagrodzenie za świadczone usługi.

Ostatecznie zważył Sąd pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie powód nie wykonał łączącej go z pozwaną umowy zgodnie z przeprowadzonymi ustaleniami oraz z uwzględnieniem interesu pozwanej, a przez to nie stworzył warunków, w których zawarcie głównej umowy było możliwe, stąd wynagrodzenie za wykonane czynności mu się nie należało.

Podnosił, że pozwana informowała pracownika powoda, który w imieniu powoda zawierał z nią umowę pośrednictwa, iż umowa może zostać wykonana w sytuacji kiedy pozwana wraz z synem i synową uzyskają kredyt na zakup upatrzonej wcześniej nieruchomości. W związku z tym uznał, iż pozwana nie godziła się na zawarcie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...), kiedy decyzja o uzyskaniu kredytu nie będzie ostateczna, a przez to na zapłatę powodowi wynagrodzenia za wykonane do tego czasu czynności mimo, iż o czynnościach tych wiedziała i częściowo w nich uczestniczyła.

Tak więc zdaniem Sądu Rejonowego podjęte przez powoda starania związane ze znalezieniem nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...) do czasu przyznania pozwanej kredytu były podejmowane na ryzyko powoda; powód godził się bowiem na warunek pozwanej, stąd winien był się spodziewać, że czynności dokonywane do czasu uzyskania przez pozwaną kredytu są podejmowane na jego ryzyko.

Przyjął Sąd Rejonowy, że przyczyną rezygnacji ze sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...) było nieotrzymanie kredytu na zakup innej nieruchomości, skoro do sprzedaży nie doszło. Ocena zachowania pozwanej mogła być inna w przypadku kiedy sprzedałaby ona spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego w G. przy ul. (...) 2/52 w okresie w którym powód wskazał nabywcę lokalu.

Nadmienił też Sąd, że pozwana nie była jedynym współwłaścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w G. przy ul. (...), a przypadku sprzeciwu drugiego z współwłaścicieli do jego sprzedaży nie mogło by dojść. Z tych przyczyn oddalono powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., stosownie do wyniku sporu.

Apelację od tego wyroku w całości wniósł powód, domagając się jego zmiany i zasądzenia od pozwanego kwoty 3690zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 maja 2012r. i zwrotu kosztów procesu, względnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w G. z uwzględnieniem kosztów postępowania.

Zarzucał skarżący naruszenie przepisów prawa procesowego w zakresie art. 233 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie i wydanie orzeczenia z pominięciem wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, iż pozwany był informowany przez powódkę o przyczynie odmowy zawarcia umowy w postaci braku kredytu oraz uznanie, że umowa pośrednictwa była warunkowa. Zarzucał niesłuszną odmowę wiary zeznaniom A. C. i jej udzielenie pozwanej oraz jej świadkom.

Podnosił także, iż miało miejsce niewyjaśnienie istotnych dla rozpoznania sprawy okoliczności i sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, nie precyzując jednak tego zarzutu w uzasadnieniu. Wskazywał, że niesłuszenie oparto ustalenia jedynie o wersję jednej ze stron postępowania, przy braku uzasadnienia takiej oceny, w szczególności zaś nie podano, dlaczego odmówiono wiary zeznaniom A. P., akceptując oświadczenia pozwanej w zakresie przyczyn odmowy zawarcia umowy i informowania o nich powoda.

Podnosił ponadto skarżący, że doszło do naruszenia prawa materialnego w zakresie art. 6 kc przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwana wykazała, iż zawarcia umowy nie doszło z powodu braku kredytu oraz art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, iż umowa pośrednictwa nie była umową starannego działania, lecz rezultatu oraz art. 73 § 1 kc w zw. z art. 180 ustawy przez przyjęcie, iż wiążące miałyby być czynienia ustaleń z obejściem przepisów o formie umowy. Motywował, że miało miejsce naruszenie art. 65 § 1 i 2 kc przez

niewłaściwe ich zastosowanie i przyjęcie, że wolą stron była modyfikacja zapisów umowy w sposób w niej nie ujęty poprzez przyznanie powodowi praw do wynagrodzenia dopiero w momencie zawarcia umowy zbycia nieruchomości osobie wskazanej. Zdaniem skarżącego strony zawarły w pisemnej umowie pełną regulację swoich obowiązków i brak podstaw ku jej uzupełnianiu o ustne ustalenia. Wskazywał, że decydującą chwilą dla powstania prawa do wypłaty wynagrodzenia powodowi jest Stworzenie przez niego sposobności zawarcia przez kontrahentów umowy sprzedaży nieruchomości, nie zaś skutek finalny, do którego nie doszło na skutek postawy pozwanej, nie zaś pośrednika.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda i zwrot kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja powoda nie była słuszna.**

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie dokonane przez Sąd Rejonowy były prawidłowo, w oparciu o wskazane w uzasadnieniu wyroku środki dowodowe i stąd Sąd drugiej instancji przyjął je za własne, bez konieczności ponownego przytaczania. Nie doszło przy tym ani do podnoszonej w apelacji sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, ani tym bardziej do braku ustaleń Sądu co do istotnych okoliczności sprawy.

Zdaniem Sądu Odwoławczego właściwa była także ocena wiarygodności i miarodajności dowodów stanowiących podstawę dla poczynienia ustaleń co do stanu rzeczy. Naturalnym jest, iż w sytuacji oferowania przez strony środków potwierdzających okoliczności przeciwne, uznanie jednej z tych grup za wiarygodne wiąże się z dyskwalifikacją grupy drugiej. Sąd pierwszej instancji natomiast poczynił ustalenia faktyczne zarówno w oparciu o zeznania świadka A. C., jak i przesłuchanie pozwanej; przyjął przy tym wersję strony pozwanej i powołanych przez nią świadków w zakresie dotyczącym zasobu informacji przekazywanych pracownikowi powoda przez pozwaną, która konsekwentnie podawała te informacje; brak przy tym podstaw dla nieuwzględnienia jej wersji, która nadto pozostaje w korelacji z pozostałymi okolicznościami sprawy oraz prezentowaną przez pozwaną postawą, zwłaszcza, że świadek przyznała, iż pozwana ją informowała o możliwości zbycia prawa do lokalu w razie uzyskania kredytu.

W tak niewadliwie ustalonym stanie faktycznym należało więc niesłuszność zarzutów naruszenia art. 233 § 1 kpc oraz art. 6 kc, podnoszonych w apelacji.

Nie zasługiwały na poparcie zarzuty naruszenia prawa materialnego w postaci norm wskazanych w rozpoznawanym środku zaskarżenia, albowiem ustalenia umowne zostały stwierdzone w oparciu o postanowienia pisemnej umowy zawartej przez strony i ocenione prawidłowo przez pryzmat woli stron; okoliczności zaś towarzyszące ustaleniom umownego stosunku między stronami zostały stwierdzone w oparciu o adekwatne dla ich ustalenia środki dowodowe. Konsekwencją tego przyjęcia określonych okoliczności za wykazane, było prawidłowe zastosowanie przytoczonych regulacji prawnych dla oceny stwierdzonego stanu faktycznego.

Wobec tego wypadało zaakceptować stanowisko Sądu Rejonowego, zgodnie z którym strony zgodnie związały termin należności wypłaty wynagrodzenia, tym samym uzależniając jego wypłatę, z faktem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na skutek dogodnych okoliczności stworzonych przez pozwanego. W okolicznościach sprawy słusznie też oceniono, że czynności podejmowane przez powoda na tym etapie, w świetle informacji udzielanych przez pozwaną, podejmowane były na jego ryzyko. Brak było więc podstaw dla przyznania zasadności żądaniu wypłaty wynagrodzenia, w świetle umowy stron.

**Z tych wszystkich przyczyn oddalono bezzasadną apelację powołana mocy art. 385 kpc.**

**O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc, obciążając obowiązkiem ich zwrotu przegrywającego pozwanego na rzecz wygrywającego powoda. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego adwokatem, obliczone stosownie do § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości**

***z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.***