

Sygnatura akt II Ca 2443/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

w (...)

przeciwko J. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 28 marca 2013 r., sygnatura akt I C 1395/12

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Wieliczce wyrokiem z dnia 28 marca 2013 roku zasądził od J. N. na rzecz (...)w K. kwotę 7 759,20 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od 30 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 1517 zł tytułem zwrotu kosztów procesowych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: W dniu 28 lipca 2009r (...), reprezentowana przez D. C. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 12 stycznia 2009r. i J. N. zawarli umowę pośrednictwa – zbycia mieszkania położonego w (...) przy ulicy (...). Zgodnie z umową (§1) pośrednik zobowiązał się podjąć czynności zmierzające do wyszukiwania nabywcy na mieszkanie, a J. N. do zapłaty prowizji w kwocie 2% ceny transakcyjnej powiększonej o podatek VAT. W myśl §5 umowy została ona zawarta na czas nieokreślony, każdej ze stron przysługiwała możliwość

wypowiedzenia umowy. Wypowiedzenie nie dotyczyło jednak klientów, którzy zostali skierowani przez pośrednika w okresie obowiązywania umowy, przez okres 1 roku od jej wypowiedzenia. Zgodnie z § 7 umowy w przypadku zawarcia transakcji objętej umową pośrednictwa, z pominięciem pośrednika, z klientem przez niego skierowanym, zamawiający był zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnej prowizji, obliczonej od ceny ofertowej. Zgodnie z § 12 umowa nie została zawarta na wyłączność.

Wykonując zobowiązanie powyższej umowy pośrednictwa pełnomocnik powoda D. C. przedstawiła J. N. potencjalnych nabywców tj. P. i U. C. oraz zorganizowała trzykrotnie oględziny mieszkania przy ul. (...), z udziałem tych osób. W październiku 2010 roku J. N. umieścił ofertę sprzedaży mieszkania przy ul. (...) na portalu internetowym (...). Po dacie ukazania się tego ogłoszenia skontaktowali się z nim U. i P. C. (1). Uzgodnili oni warunki sprzedaży mieszkania i ostatecznie zawarli umowę sprzedaży w dniu 29 grudnia 2010 roku, za cenę 318 000 złotych. Negocjacje związane z zawarciem umowy odbywały się bez udziału pośrednika (...) nie został on także poinformowany o fakcie podpisania umowy sprzedaży. J. N. nie uścił także prowizji ustalonej w umowie pośrednictwa z dnia 28 lipca 2010r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zasada pacta sunt servanta jest podstawową zasadą obrotu prawnego w zakresie stosunków obligacyjnych, gwarantując bezpieczeństwo uczestnikom tego obrotu, pewność rozstrzygnięć w przypadku ewentualnych sporów, a dzięki temu przyczynia się do rozwoju stosunków prawnych/ekonomicznych, a co za tym idzie do rozwoju świadomości i kultury prawnej. Stosowanie tej ogólnej zasady prawa zobowiązań ułatwiają regulacje w zakresie formy czynności prawnych, a w szczególności przepisy zastrzegające dla czynności prawnych formę pisemną oraz domniemania i ograniczenia dowodowe z tym związane (art. 180 ust. 1 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami). Pozwala to bowiem w sposób pewny identyfikować wolę stron co do ukształtowania treści stosunków prawnych. Jak wskazał Sąd Rejonowy, w niniejszej sprawie treść stosunku prawnego, łączącego strony, została ukształtowana umową z dnia 28 lipca 2009r., w której strony w sposób jednoznaczny, używając zwrotów prawnych zdefiniowanych w kodeksie cywilnym i ustawie o gospodarce nieruchomościami, określiły swoje prawa i obowiązki. Między innymi, w § 1 określiły zakres obowiązków pośrednika związanych z czynnościami zmierzającymi do wyszukania nabywcy mieszkania oraz obowiązki korzystającego z usługi pośrednictwa, w szczególności w zakresie sposobu i wysokości wynagrodzenia prowizyjnego. Powód (...) wywiązała się ze swojego zobowiązania i przedstawiła pozwanemu osoby zainteresowane nabyciem jego mieszkania, z którymi później J. N. zawarł umowę sprzedaży. Pozwany natomiast nie wywiązał się ze swojego zobowiązania i nie zapłacił należnego pośrednikowi wynagrodzenia. Bez znaczenia jest przy tym, w jaki sposób strony kontaktowały się ze sobą. Zgodnie bowiem z § 5 umowy pośrednictwa ewentualne rozwiązanie umowy pośrednictwa nie odnosi skutku wobec klientów skierowanych przez pośrednika, a okres związania umową, wobec tych klientów przedłużono do 1 roku. Zdaniem Sądu Rejonowego, zapis w § 12 umowy, dotyczący rezygnacji z wyłączności nie ma znaczenia dla wykładni §5. Okoliczność bowiem, że umowa nie została zawarta na wyłączność pośrednika umożliwia klientowi korzystanie także z usług innych biur pośrednictwa, co zwiększa możliwość znalezienia ewentualnego nabywcy, nie oznacza to jednak, że pośrednik rezygnuje ze swojego wynagrodzenia, związanego z wyszukaniem nabywcy nieruchomości.

Następnie Sąd Rejonowy stwierdził, odwołując się do wyroku SN z dnia 12 stycznia 2007 roku, sygn. akt IV CSK 267/06, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu. Jak wskazał Sąd pierwszej instancji, do roszczeń z umowy pośrednictwa obrocie nieruchomościami stosuje się bowiem ogólne reguły określone w art. 118 k.c. Umowa pośrednictwa jest nowym typem umowy nazwanej, do której nie stosuje się art. 750 k.c. i 751 k.c., które nakazują odpowiednie stosowanie przepisów o zleceniu do umów o świadczenie usług, nieuregulowanych w innych przepisach. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w której nie przewidziano jednak szczególnego terminu przedawnienia. W przedmiotowej sprawie roszczenie o zapłatę wynagrodzenia prowizyjnego stało się wymagalne w dniu 29 grudnia 2010 roku, w dacie podpisania umowy sprzedaży mieszkania przez J. N., pozew o zapłatę został zaś złożony w dniu 27 września 2007 roku, co zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało bieg terminu przedawnienia.

Powyższy wyrok zaskarżył pozwany w całości, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa, a także o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i

przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego – art. 180 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że pomimo zawarcia umowy pośrednictwa bez zastrzeżenia wyłączności na rzecz pośrednika, pozwany J. N. był zobowiązany do zapłaty powodowej spółce wynagrodzenia określonego w tej umowie, gdy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań pozwanego, jako sprzedającego, niezwiązanych z czynnościami powódki, jako pośrednika.

Strona powodowa w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Rejonowy na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w toku sprawy, za prawidłowe i przyjął je za własne. W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w sposób trafny zastosował przepisy prawa materialnego i wydał merytorycznie słuszne rozstrzygnięcie. Nie było więc podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku.

W realiach sprawy nie doszło do naruszenia przepisu art. 180 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania i obowiązywania między stronami umowy pośrednictwa. Z przepisów powyższych wynika, że 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. Istota umowy pośrednictwa została określona w art. 180 ust. 4 przedmiotowej ustawy, który stanowi, że przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia między innymi umów zbycia nieruchomości, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia. Przepisy powyższe regulowały prawa i obowiązki stron stosunku zobowiązaniowego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w sposób ogólny, odsyłając w celu dokładnego ustalenia treści stosunku obligacyjnego, łączącego strony, do postanowień umowy. Nie budzi wątpliwości w realiach niniejszej sprawy, że strony ważnie zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz, że w dacie zawierania przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości umowa powyższa nadal obowiązywała, bowiem pozwany nie złożył stronie powodowej oświadczenia o jej wypowiedzeniu. Umowa zawarta między stronami postępowania w dniu 28 lipca 2009 roku zawierała wszystkie elementy, opisane w powyższych przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami i była zawarta w formie pisemnej.

Apelujący zakwestionował dokonaną przez Sąd Rejonowy wykładnię postanowień umownych, skutkującą uznaniem, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia prowizyjnego, mimo iż umowa nie była zawarta na wyłączność, a pozwany zawarł umowę sprzedaży mieszkania, objętego umową pośrednictwa- zbycia, z pominięciem strony powodowej. Pozwany kwestionuje też w istocie dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę, że strona powodowa wykonała ciężące na niej zobowiązanie. Powyższe zarzuty nie są jednak trafne, a dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia postanowień umowy była w pełni prawidłowa.

Stosownie do §1 umowy pośrednik był zobowiązany do podjęcia czynności zmierzających do wyszukiwania nabywcy na mieszkanie, położone w K. przy ul. (...), a powód do zapłaty prowizji w wysokości 2% ceny transakcyjnej powiększonej o podatek VAT. Zapis § 3 umowy stanowił, że prowizja należna jest przedsiębiorcy w przypadku wyszukania przez niego nabywcy na obiekt i płatna w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności obiektu (praw do obiektu). Brzmienie językowe powyższych postanowień umowy jest jednoznaczne i nie budzi żadnych wątpliwości, że strony uzależniły wypłatę wynagrodzenia należnego stronie powodowej od faktycznego wyszukania przez nią nabywcy nieruchomości. Przekształcenie woli stron umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z umowy starannego

działania w umowę rezultatu jest w pełni dopuszczalne. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 roku, IV CSK 464/09, LexPolonica nr 3027545) Obowiązek zapłaty prowizji nie był natomiast uzależniony od pośredniczenia strony powodowej także w samej czynności zawierania umowy sprzedaży. Dokonanie tej ostatniej czynności, stanowiącej ostateczne potwierdzenie wykonania zobowiązania przez pośrednika, ma natomiast znaczenie dla ustalenia wymagalności roszczenia strony powodowej.

W świetle ustalonego stanu faktycznego jest oczywistym, że pośrednik wykonał swoje zobowiązanie, bowiem przedstawił pozwanemu osoby, które już w dacie dokonywania oględzin nieruchomości w obecności przedstawiciela strony powodowej, latem 2010 roku, były zdecydowane na jej zakup. Do zawarcia umowy nie doszło wówczas na skutek niezdecydowania pozwanego, za co nie ponosi odpowiedzialności strona powodowa. Gdy U. i P. C. (1) skontaktowali się z pozwanym po zamieszczeniu przez niego ogłoszenia na serwisie (...) znali już przedmiotowe mieszkanie. Zatem nie sposób uznać w świetle wskazań doświadczenia życiowego, że to właśnie ogłoszenie pozwanego, jego osobiste starania, spowodowały zawarcie umowy sprzedaży. Gdyby bowiem U. i P. C. (1) nie byli zainteresowani kupnem przedmiotowego mieszkania już po jego oględzinach dokonanych w obecności D. C., to jest oczywistym, że nie kontaktowaliby się następnie z pozwanym celem kolejnych oględzin tego samego mieszkania i podjęcia ostatecznych negocjacji. Transakcja została sfinalizowana dopiero w dniu 29 grudnia 2010 roku, bez udziału i pośrednictwa w zawieraniu umowy strony powodowej, jednakże nie można z tej okoliczności wywieść, jak twierdzi pozwany, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wyłącznie wskutek samodzielnych działań pozwanego. Nie budzi bowiem wątpliwości, że pozwany J. N. nawiązał pierwotny kontakt z U. i P. C. (1), którzy ostatecznie zakupili jego nieruchomość, za pośrednictwem strony powodowej, na skutek jej czynności związanych z wykonaniem umowy pośrednictwa. Także strona powodowa zorganizowała trzykrotnie oględziny mieszkania z udziałem U. i P. C. (1), którzy byli już wówczas zainteresowani nabyciem mieszkania na ulicy (...) w K.. Nie można obarczać strony powodowej- pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnością za to, że pozwany zdecydował się sfinalizować transakcję i zawrzeć umowę sprzedaży we własnym zakresie, z pominięciem pośrednika. Było to prawem pozwanego, tym niemniej rezygnacja przez jedną stronę z uprawnień wynikających z zawartej umowy nie może ograniczać uprawnień drugiej strony kontraktu, która należycie wykonała swoje zobowiązanie. Wynika to też z §2 zawartej umowy pośrednictwa (k.21). Jednym z zobowiązań strony powodowej, wynikającym z zawartej umowy, było także pośredniczenie w sfinalizowaniu transakcji, czyli w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości i pomoc w załatwieniu związanych z tym formalności. Nie było żadnych przeszkód, by pozwany skorzystał z przysługującego mu uprawnienia. Rezygnacja przez J. N. z tego prawa nie świadczy jednak o tym, że strona powodowa nie wykonała ciężącego na niej zobowiązania wyszukania nabywcy nieruchomości. Z faktu, że U. i P. C. (2) kupili nieruchomość objętą umową pośrednictwa- zbycia jednoznacznie wynika, że powodowa spółka należycie wykonała swoje zobowiązanie, bowiem to jej działania doprowadziły finalnie do zbycia przez pozwanego przedmiotowej nieruchomości. Wyszukane przez stronę powodową osoby były także odpowiednie dla pozwanego, skoro do zawarcia umowy ostatecznie doszło. Zatem strona powodowa była uprawniona do żądania wykonania zobowiązania drugiej strony umowy, to jest zapłaty prowizji w wysokości 2 % wartości transakcji, powiększonej o podatek Vat.

Za w pełni nietrafne należy uznać zapatrywanie skarżącego, jakoby zakres wzajemnych praw i obowiązków, wynikających § 1 i 3 umowy pośrednictwa był modyfikowany poprzez jej § 12, z którego wynika, że umowa pośrednictwa nie była zawarta na wyłączność. W pełni trafnie wskazał Sąd Rejonowy, że tego typu zastrzeżenie umowne oznacza jedynie, że pozwany był uprawniony do korzystania z innych biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ewentualnie do poszukiwania nabywców mieszkania na ulicy (...) w K. we własnym zakresie. Z powyższego postanowienia umowy, interpretowanego łącznie z jej § 3 wynika, że pozwany nie byłby zobowiązany do zapłaty stronie powodowej wynagrodzenia prowizyjnego wówczas, gdyby zawarł umowę sprzedaży mieszkania z kontrahentem nie skierowanym przez stronę powodową, ale wyszukany w inny sposób, bez udziału pośrednika. Jak już Sąd Okręgowy wskazał we wcześniejszej części uzasadnienia, taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. W żadnym razie jednak nie można rozumieć braku wyłączności w taki sposób, że pozwany mógłby zwolnić się z obowiązku zapłaty prowizji poprzez zawarcie z pominięciem pośrednika umowy sprzedaży nieruchomości z osobami, z którymi nawiązał kontakt na skutek działań pośrednika, wykonywanych w ramach realizacji umowy. Taki sposób interpretacji klauzuli braku wyłączności byłby niewątpliwie sprzeczny z celem umowy pośrednictwa w

obrocie nieruchomościami i istotą stosunku zobowiązaniowego, opartego na zasadach równości stron i wzajemnej lojalności. Skutkowałby bowiem zbyt dużym uprzywilejowaniem jednej strony umowy, która mogłaby z jednej strony korzystać z profesjonalnej pomocy w obrocie nieruchomościami, nawiązywać na skutek działań pośrednika kontakt z potencjalnymi nabywcami, a następnie bardzo łatwo zwolnić się z obowiązku zapłaty prowizji poprzez zawarcie umowy sprzedaży z wyłączeniem pośrednika. W działalność strony powodowej jest już wpisane ryzyko związane z faktem, że decyzja co do ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży mieszkania pozostaje wyłącznie w gestii zamawiającego, a tym samym pośrednik w takim wypadku nie ma wpływu na to, czy otrzyma wynagrodzenie. Jeżeli jednak zamawiający decyduje się na zawarcie umowy sprzedaży mieszkania z osobami w rzeczywistości skojarzonymi przez pośrednika, wówczas aktualizuje się jego obowiązek zapłaty prowizji. Taki charakter wzajemnych zobowiązań jest istotą umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pośrednika nie można natomiast obciążać ryzykiem związanym z faktem, czy zamawiający zdecyduje się ostatecznie zawrzeć umowę za jego pośrednictwem, czy samodzielnie. Ponadto nie powinno budzić wątpliwości, że sposób rozumienia § 12 umowy, przedstawiony przez apelującego jest wadliwy także z tego powodu, że pozostaje on w sprzeczności z innymi postanowieniami umowy, w szczególności z jej § 5 i 7. Umowa stanowi całość i jej treść, cel należy ustalać mając na względzie wszystkie jej postanowienia. Niedopuszczalne jest takie interpretowanie pewnych postanowień umowy, które czyniłoby pustym lub zbytecznym istnienie innych jej postanowień. W § 5 umowy strony zgodnie postanowiły, że wypowiedzenie umowy nie jest skuteczne przez okres 1 roku względem osób, skierowanych przez pośrednika. Skoro zatem nawet w pewien czas po wygaśnięciu umowy pozwany nie mógłby zawrzeć samodzielnie umowy sprzedaży nieruchomości z osobami, wyszukаныmi przez stronę powodową bez konieczności zapłaty należnej jej prowizji, to nie sposób uznać, że zamiarem stron było przewidzenie takiej możliwości jeszcze w czasie obowiązywania umowy. Także zastrzeżenie kary umownej na wypadek zawarcia umowy z pominięciem pośrednika byłoby, przy akceptacji interpretacji umowy, wskazanej przez pozwanego, w pełni niecelowe i nielogiczne. Dodatkowo wskazać trzeba, że jak wynika z zeznań świadka P. C. (1), nie miał on wątpliwości co do tego, iż skontaktowanie go z pozwanym nastąpiło wskutek działań strony powodowej i poczuwał się on do obowiązku uiszczenia należnej prowizji z tego tytułu (k. 112)

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku, oddalając apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w z art. 391 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Apelacja pozwanego okazała się niezasadna, a zatem to J. N., jako przegrywający sprawę, jest zobowiązany zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 600 złotych ( § 6 pkt 4 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U z 2013 r., poz. 461).