

Sygn. akt XV Ca 1728/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Arleta Lewandowska

Sędzia: SO Michał Wysocki

Sędzia: SO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Protokolant: staż. Olga Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lutego 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko A. A. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 19 czerwca 2013 r.

sygn. akt I C 1578/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ M. Wysocki/-/ A. Lewandowska/-/ A. Paszyńska - Michałowska

UZASADNIENIE

Powód K. K. pozwem z dnia 27 sierpnia 2012 r., złożonym do Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto w Poznaniu, wniósł o zasądzenie od pozwanej A. A. (1) kwoty 14.944,50 zł z odsetkami w wysokości 24% od dnia 27 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty. Nadto domagał się zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 31 maja 2011 r. strony zawarły umowę pośrednictwa, na podstawie której powód zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży zaprezentowanych jej nieruchomości, w tym nieruchomości położonej przy ul. (...)w L.. Zgodnie z zawartą umową, pozwana zobowiązała się do zapłaty powodowi wynagrodzenia w wysokości 3,69 % brutto ceny sprzedaży nieruchomości. Zdaniem powoda wykonał on ciężące na nim zobowiązania, w wyniku czego pozwana zawarła w dniu 28 czerwca 2011 r. umowę sprzedaży wskazanej wyżej nieruchomości za cenę 405.000 zł, co aktualizowało obowiązek zapłaty umówionego wynagrodzenia, które zgodnie z umową powinno wynosić 14.944,50 zł. Pozwana nie dokonała jednakże zapłaty wynagrodzenia i nie reagowała na kierowane do niej wezwania do zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła, iż umowa zawarta z powodem w dniu 31 maja 2011 r. jest nieważna z uwagi na zawarcie w niej licznych klauzul niedozwolonych. Wyjaśniła nadto, że powód wprowadził ją w błąd podając, iż dla obejrzenia nieruchomości przy ul. (...) w L. konieczne jest podpisanie z nim umowy. Pozwana podkreśliła, że w chwili podpisywania umowy z powodem była już związana umową z innym biurem obrotu nieruchomościami ((...)) i nie miała zamiaru zawarcia z powodem kolejnej umowy o pośrednictwo, a chciała jedynie obejrzeć jedną konkretną nieruchomość. W ocenie pozwanej powód nie podjął czynności, których wynikiem byłoby zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w L.. To biuro (...) jako pierwsze przekazało ofertę sprzedaży tej nieruchomości i do zawarcia umowy sprzedaży doszło na skutek działań podjętych przez (...). Wyłącznie zatem drugiemu pośrednikowi należało się wynagrodzenie, gdyż to on doprowadził do sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w L..

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

A. O.i M. O.chcieli sprzedać swoją nieruchomość, położoną w L.przy ul. (...). W tym celu umieścili w sieci Internet stosowne ogłoszenie. Ponieważ ogłoszenie to zainteresowało T. K., pracownika Biura (...), prowadzonego przez powoda, zadzwonił on do małżonków O.i zaproponował współpracę. A.i M. O.zawarli z biurem powoda umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, jednak bez wyłączności. Sprzedający mogli szukać nabywców także z pominięciem biura powoda. W konsekwencji oferta sprzedaży nieruchomości A.i M. O.znalazła się zarówno wśród ofert biura powoda, jak i wśród ofert innych biur obrotu nieruchomościami, m.in. B. I..

Mąż pozwanej A. A.od 8 lat pracuje w N., przebywa tam 8-9 miesięcy w roku. W związku z długotrwałym pobytem A. A.pozza domem pomiędzy nim i pozwaną doszło do kryzysu małżeńskiego. Dla poprawienia sytuacji w małżeństwie małżonkowie postanowili kupić własne mieszkanie lub dom. W tym celu zwrócili się o pomoc do biura (...), które zostało im polecane przez babcię A. A.. W dniu 16 maja 2011 r. mąż pozwanej A. A.oraz pozwana zawarli umowę o pośrednictwo w kupnie nieruchomości z biurem (...). Przedmiotem umowy było powierzenie pośrednikowi podejmowania stosownych czynności mających na celu wyszukanie konkretnej oferty. W umowie określono okres jej obowiązywania na 6 miesięcy. Pierwszą zaoferowaną przez biuro nieruchomością był dom położony w P.przy ul. (...), który jednak nie spełnił oczekiwań pozwanej i jej męża. Pracownicy biura oraz pozwana i jej mąż zgodzili się na to, że (...)będzie nadal poszukiwać odpowiedniej oferty. Ponieważ jednak w międzyczasie A. A.musiał wyjechać do N.poproził on o to, aby kolejne oferty były przesyłane bezpośrednio do niego. Chciał bowiem sam wybrać nieruchomość i zrobić żonie niespodziankę, aby załagodzić istniejące między nimi konflikty. Pracownica biura (...). P.znalazła ofertę dotyczącą sprzedaży nieruchomości położonej w L.przy ul. (...)- należącej do małżonków O.. Oferta ta znajdowała się w katalogu ofert B. I.. K. P.poinformowała o tym drogą mailową A. A., który poprosił o przesłanie mu zdjęć tego lokalu, a następnie umówił się na obejrzenie nieruchomości w dniu 8 czerwca 2011 roku. W dniu 23 maja 2011 r. mąż pozwanej potwierdził odebranie oferty dotyczącej mieszkania położonego w L.przy ul. (...)o powierzchni 85 m², za które cena wynosiła 409.000 zł.

A. A.obejrzał nieruchomość przy ul. (...)w L.w dniu 8 czerwca 2011 r., wraz z przedstawicielką B. I.A. O.oraz K. P.. Po spotkaniu A. A.stwierdził, że skontaktuje się ponownie z Biurem, aby doprowadzić do spotkania sprzedających oraz jego i pozwanej. Po kilku dniach mąż pozwanej skontaktował się z Biurem (...)i poinformował, że przedmiotową nieruchomość jego żona oglądała już wcześniej. Po wyjeździe A. A.do N.pozwana nadal przeglądała oferty sprzedaży nieruchomości i w ten sposób natrafiła na dwie oferty dotyczące domów położonych w L., które były prezentowane przez biuro należące do powoda. Pozwana skontaktowała się z powodem w celu obejrzenia oferowanych nieruchomości, a po uzyskaniu potwierdzenia tego, że oferty są aktualne, umówiła się w biurze powoda na spotkanie. Powód przygotował umowę o pośrednictwo dla pozwanej, opierając się na informacjach uzyskanych od pozwanej w rozmowie telefonicznej. W dniu 31 maja 2011 r. pozwana zjawiała się w biurze prowadzonym przez powoda, celem

dokonania oględzin interesujących ją nieruchomości. Ponieważ jednak powód uzależnił obejrzenie nieruchomości od podpisania umowy o pośrednictwo, strony zawarły umowę pośrednictwa nr D (...). Zgodnie z § 1 umowy, pozwana powierzyła powodowi podejmowanie wszelkich czynności mających na celu zawarcie przez pozwaną ze wskazanym przez powoda kontrahentem umowy kupna nieruchomości opisanej w wykazie przedstawionych ofert. W § 2 umowy wskazano na obowiązki powoda, do których należało kojarzenie kontrahentów transakcji, zebranie i sprawdzenie dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy notarialnej, ustalenie terminu zawarcia aktu notarialnego umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, że pozwana za wykonanie umowy zapłaci powodowi wynagrodzenie w wysokości 3,69 brutto (tj. 3% + 23% VAT) od ceny kupna nieruchomości, przy czym wynagrodzenie nie podlegało zwrotowi w razie wycofania się którejkolwiek ze stron. W umowie stwierdzono, że wynagrodzenie będzie płatne gotówką, w całości, bez dodatkowego wezwania do zapłaty, w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, ewentualnie przelewem na wskazane konto, w terminie 5 dni od dnia otrzymania faktury. W § 3 wskazano, iż w wypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia należnego powodowi, pozwana zapłaci odsetki umowne w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP. Paragraf 4 umowy łączącej strony przewidywał, że zawarcie umowy przez pozwaną z kontrahentem wskazanym przez powoda jest jednoznaczne z wykonaniem usługi pośrednictwa i stanowi podstawę do wypłaty wynagrodzenia. W tym samym paragrafie stwierdzono, że jeżeli pozwana przeprowadzi transakcję z pominięciem powoda z kontrahentem skojarzonym przez powoda, również po upływie okresu obowiązywania umowy, wówczas pozwana zobowiązana będzie do zapłaty wynagrodzenia w wysokości obliczonej w oparciu o cenę podaną w wykazie nieruchomości przedstawionych pozwanej. Wskazano także, iż powód będzie mógł w takim przypadku doliczyć odsetki za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia za cały okres w wysokości określonej w § 3 ust. 1 umowy, poczynając od dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości do dnia zapłaty. Opisana zasada miała obowiązywać przez okres 12 miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy pośrednictwa. Powyższa zasada miała obowiązywać w razie zawarcia przez pozwaną umowy z krewnymi, powinowatymi, osobami mieszkającymi z kontrahentem, bądź - w przypadku kontrahenta będącego osobą prawną - w razie zawarcia umowy z członkiem władz tego podmiotu, udziałowcem lub akcjonariuszem i członkami ich rodzin bądź osobami razem z nimi mieszkającymi. W § 6 umowy wskazywano, iż umowa zawarta zostaje na czas nieokreślony i wygasa z chwilą podpisania przez pozwaną umowy kupna nieruchomości. Umowa przewidywała jednak, że jeżeli wycofanie oferty nastąpiłoby w celu pominięcia powoda, pozwana będzie zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia wraz z odsetkami obliczonymi w sposób wskazany powyżej. W związku z zawarciem umowy powód zaprezentował pozwanej dwie nieruchomości: - w dniu 31 maja 2011 r. nieruchomość położoną w L.przy ul. (...), której cena ofertowa wynosiła 409.000 zł, - w dniu 3 czerwca 2011 r. nieruchomość położoną w L.przy ul. (...), której cena ofertowa wynosiła 319.000 zł. W trakcie oględzin obu nieruchomości pozwana była bez swojego męża. Oglądając oferowane nieruchomości zadawała typowe pytania dotyczące okazywanych lokali, nie wyraziła jednak jednoznacznego zainteresowania nabyciem któregośkolwiek z nich. W trakcie rozmowy z powodem, pozwana poprosiła o skontaktowanie z doradcą kredytowym, albowiem we wcześniejszych rozmowach powód wskazywał na kontakt z takim doradcą. Następnie powód chciał pokazać pozwanej kolejny lokal, jednak ona nie była nim zainteresowana. Ponieważ pozwana zaprzestała odbierać telefony od powoda, uznał on, że pozwana nie jest zainteresowana dalszą współpracą.

Pozwana nawiązała kontakt z doradcą kredytowym polecanym przez powoda - p. R., ponieważ dotychczasowy doradca pozwanej i jej męża przebywał na urlopie. Za pośrednictwem p. R. małżonkowie A. uzyskali kredyt na zakup nieruchomości.

Kilka dni po powrocie z N.do Polski A. A. opowiedział pozwanej o tym, że obejrzał nieruchomość przy ul. (...). Wówczas okazało się, że pozwana również oglądała już to mieszkanie.

W dniu 28 czerwca 2011 r. doszło do zawarcia aktu notarialnego, w którym A. O.i M. O.sprzedali na rzecz pozwanej A. A. (1) i męża pozwanej A. A.własność nieruchomości położonej w L.przy ul. (...).za kwotę 405.000 zł. Czynności zmierzające do zawarcia umowy - zarówno przedwstępnej, jak również ostatecznej - podejmowała pracownica biura (...)K. P..

Ponieważ pozwana i jej mąż powzięli wątpliwość, któremu pośrednikowi należy się prowizja za pośrednictwo, poprosili o wyjaśnienie tej sytuacji K. P. z biura (...). W tym celu K. P. nawiązała kontakt z radcą prawnym P. D.. Od K. P.

pozwana i jej mąż uzyskali informację, iż prowizja należy się temu pośrednikowi, który pierwszy skojarzył kupca z ofertą.

Po pewnym czasie powód chciał pokazać kolejnemu klientowi mieszkanie przy ul. (...), jednak od właścicieli lokalu powziął informację, że podpisali już oni umowę przedwstępną na sprzedaż tego lokalu. Właściciel mieszkania okazał powodowi kopię umowy i na tej podstawie powód zorientował się, że kupującymi tą nieruchomością są pozwana i jej mąż. W dniu 2 kwietnia 2012 r. powód wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...). W treści faktury powód wskazał, iż dotyczy ona usługi pośrednictwa w kupnie nieruchomości, opiewa na kwotę brutto 15.092,10 zł, a termin płatności określono na dzień 7 kwietnia 2012 r. W dniu 16 kwietnia 2012 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 15.092,10 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotnej kwoty stopy kredytu lombardowego NBP od dnia 29 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wynikającego z umowy z dnia 31 maja 2011 r. nr (...)

Zdaniem Sądu Rejonowego zgromadzone w sprawie dokumenty należało uznać za wiarygodne, gdyż ich treść nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie miał żadnych podstaw do czynienia tego z urzędu. Za wiarygodne Sąd I instancji uznał zeznania świadka T. K.. Zeznania te znalazły potwierdzenie w zebranej w sprawie dokumentacji oraz w zeznaniach obu stron. Sąd przyjął, że wiarygodne są również zeznania świadka K. P. – jako spójne, logiczne, a nadto potwierdzone dowodami w postaci dokumentów, zeznaniami A. A. i w mniejszym zakresie zeznaniami pozwanej. Za częściowo wiarygodne Sąd Rejonowy uznał zeznania powoda. Sąd nie dał wiary powodowi, iż nie wywierał on presji na pozwaną przed podpisaniem umowy. W ocenie Sądu powód uzależnił okazanie pozwanej lokalu przy ul. (...) od podpisania umowy. Na taką okoliczność wskazywała pozwana, a logiczne jest, że pozwana nie podpisałaby umowy, gdyby powód tego nie żądał, skoro związana była już wcześniejszą umową z innym biurem i nie była zainteresowana zawarciem kolejnej umowy. Zdaniem Sądu I instancji wiarygodne były zeznania A. A., mimo że świadek jest mężem powódki, gdyż były logiczne i potwierdzone innymi zgromadzonymi dowodami. Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanej. Sąd Rejonowy nie dał wiary pozwanej co do tego, iż jej współpraca z powodem ograniczała się jedynie do obejrzenia nieruchomości przy ul. (...) – z treści umowy, zeznań powoda, świadka T. K., a nawet zeznań samej pozwanej jednoznacznie bowiem wynika, że oglądała ona też inne nieruchomości zaproponowane przez powoda, a także skorzystała z pośrednictwa doradcy kredytowego wskazanego przez powoda.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w sprawie bezsporne było to, iż pozwana i jej mąż zawarli w dniu 16 maja 2011 r. umowę o pośrednictwo w kupnie nieruchomości z biurem (...) oraz to, że przedmiotem tej umowy stała się m.in. nieruchomość położona w L. przy ul. (...). Ofertę dotyczącą powyższej nieruchomości udostępniono w dniu 23 maja 2011 r. wyłącznie mężowi pozwanej. Bezsporne było także, iż w dniu 31 maja 2011 r. pozwana zawarła umowę o pośrednictwo z powodem prowadzącym biuro (...) oraz, że w związku z zawarciem tej umowy powód zaprezentował pozwanej ofertę sprzedaży tej samej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...).

Sąd I instancji nie podzielił twierdzeń pozwanej, jakoby umowa zawarta z powodem była całkowicie nieważna. Sąd wskazał przy tym, że z treści art. 385 § 1 i 2 k.c. wynika, iż postanowienia umowne, które wypełniają znamiona klauzul abuzywnych nie wiążą stron, natomiast w pozostałym zakresie umowa jest wiążąca. Nie można zatem uznać, iż umowa wiążąca strony była nieważna z mocy prawa - ewentualnie nie wiązały pozwanej poszczególne jej postanowienia. Uznając, że to, czy zapisy wzorca umownego przedstawionego przez powoda miały charakter klauzul abuzywnych nie ma znaczenia dla sprawy, Sąd Rejonowy poprzestał przy tym na stwierdzeniu, iż określenie wynagrodzenia należnego powodowi pozostaje sformułowane w sposób dostatecznie jasny i precyzyjny - w przypadku umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami nie można przewidzieć jaka będzie ostateczna cena sprzedaży, dlatego określenie wynagrodzenia w formie ułamka tej ceny należy uznać za dopuszczalne, natomiast sposób rozwiązania umów zawieranych na czas nieokreślony wynika z przepisów kodeksu cywilnego - chociażby ze wskazanego przez powoda art. 764¹ § 1 k.c.

Zdaniem Sądu I instancji spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy powodowi należy się wynagrodzenie wynikające z umowy zawartej z pozwaną w sytuacji, gdy pozwana była związana dwiema umowami o pośrednictwo, zawartymi z różnymi pośrednikami, z których każdy przedstawił ofertę sprzedaży tej samej nieruchomości. Innymi słowy istotą

sporu było to, któremu z kilku pośredników oferujących tą samą nieruchomość klientowi, który zawarł umowę o pośrednictwo z każdym z nich, należy się wynagrodzenie z tytułu umowy pośrednictwa.

Dla oceny zasadności roszczenia powoda Sąd Rejonowy odniósł się do treści art. 761 § 1 k.c. dotyczącego prowizji w umowie agencyjnej, który – zdaniem Sądu I instancji – znajduje odpowiednie zastosowanie do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zgodnie ze wskazanym przepisem, „agent może żądać prowizji od umów zawartych w czasie trwania umowy agencyjnej, jeżeli do ich zawarcia doszło w wyniku jego działalności lub jeżeli zostały one zawarte z klientami pozyskanymi przez agenta poprzednio dla umów tego samego rodzaju”. W ocenie Sądu Rejonowego, umowy zawarte w „wyniku działalności pośrednika” obejmują umowy, do zawarcia których doszło wyłącznie, w przeważającej mierze czy w znacznym stopniu na skutek tych działań, jak również takie, do zawarcia których agent się przyczynił swoim zachowaniem. Ważne jest zatem to, że jego zachowanie stało się przyczyną sprawczą zawarcia umowy - bez udziału pośrednika do zawarcia takiej umowy by nie doszło. W realiach sprawy, oferta sprzedaży nieruchomości przy ul. (...)w L.była dostępna powszechnie w sieci Internet, ale także za pośrednictwem kilku biur obrotu nieruchomościami - nie była to zatem oferta zastrzeżona na wyłączność dla konkretnego pośrednika, czy też znajdująca się wyłącznie w ofercie powoda. Nie budzi wątpliwości, iż pierwszy raz oferta dotycząca nieruchomości przy ul. (...)została zaprezentowana małżonkowi pozwanej w dniu 23 maja 2011 r. przez pracownika biura (...). Pozwanej natomiast przedmiotową ofertę powód przedstawił w dniu 31 maja 2011 r. Pozwana po obejrzeniu nieruchomości wraz z powodem nie była zdecydowana na jej kupno; przeciwnie - pozwana w dalszym ciągu szukała innych ofert. Decyzja o zakupie nieruchomości zapadła dopiero po powrocie męża pozwanej z N. po obejrzeniu przez niego nieruchomości w dniu 8 czerwca 2011 r. w obecności pracownika biura (...)(bez udziału pozwanej) i po wspólnym podjęciu decyzji przez małżonków. Następne czynności zmierzające do zawarcia umowy kupna, takie jak skojarzenie klientów, dopilnowanie terminów zawarcia umowy przedwstępnej i przyrzeczonej, zgromadzenie dokumentów, podejmowała K. P.pracownica biura (...). Zdaniem Sądu Rejonowego bez znaczenia jest to, że pozwana skorzystała z usług doradcy kredytowego wskazanego przez powoda. Przedmiotem umowy zawartej z powodem nie było bowiem doprowadzenie do zawarcia umowy kredytowej, lecz do zakupu nieruchomości. W tym zakresie natomiast działania powoda ograniczyły się wyłącznie do oględzin nieruchomości wraz z pozwaną. Nie można zatem przyjąć, iż do zawarcia umowy kupna nieruchomości przy ul. (...)doszło na skutek działań podjętych przez powoda. Wręcz przeciwnie - do zawarcia tej umowy przez pozwaną i jej męża doszłoby nawet wówczas, gdyby powód nie przedstawił tej oferty pozwanej i gdyby nie zawarł z nią umowy, bowiem ostatecznie zawarcie tej umowy było wynikiem działań podjętych przez pracowników biura (...), które nie tylko jako pierwsze zaprezentowało ofertę nieruchomości, ale też podjęło pozostałe działania prowadzące do sfinalizowania umowy kupna. Powód podkreślał, iż wykonywał na rzecz pozwanej także inne czynności - wyszukiwał dla niej inne oferty, uczestniczył z nią w oględzinach innego lokalu. Okoliczności te nie mają jednak znaczenia dla powstania roszczenia o zapłatę wynagrodzenia - powodowi nie należy się bowiem wynagrodzenie za jakiegokolwiek czynności podejmowane na rzecz pozwanej, lecz tylko za takie czynności, które doprowadziłyby do zawarcia umowy kupna konkretnej nieruchomości. Tymczasem powód nie wykazał, iż pozwana nabyła nieruchomość przy ul. (...)w L.na skutek działań podejmowanych przez niego. W realiach sprawy okazało się, że działania, które doprowadziły do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zostały podjęte przez pracownicę innego biura. W tej sytuacji Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. obrazę przepisu prawa materialnego, tj. art. 761 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy ustawa o gospodarce nieruchomościami zawiera autonomiczną regulację odnośnie należności wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa,
2. obrazę przepisu prawa materialnego, tj. art. 180 u.g.n. poprzez:
 - a) jego niezastosowanie w stanie faktycznym uzasadniającym zastosowanie normy zawartej w tym przepisie,

b) uznanie, że pomoc w uzyskaniu kredytu nie jest czynnością zmierzającą do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,

c) przyjęcie, że pośrednikowi należy się prowizja tylko wtedy, gdyby bez podjętych przez niego działań nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,

d) przyjęcie, że pośrednikowi wynagrodzenie należy się za wyłącznie za czynności, które doprowadziły do zawarcia umowy sprzedaży konkretnej nieruchomości, podczas gdy wynagrodzenie należy się pośrednikowi za wykonywanie czynności zmierzających do zawarcia przez klienta umowy, a zatem w tym także za te, które nie doprowadziły do zawarcia umowy, lecz do tego zmierzały,

e) uznanie umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości za umowę rezultatu, podczas gdy jest to umowa starannego działania,

3. sprzeczność poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez:

a) uznanie, że biuro (...) jako pierwsze zaprezentowało mężowi pozwanej ofertę nieruchomości przy ul. (...), podczas gdy przesłało mu mailem jedynie ogólnodostępną w Internecie ofertę,

b) uznanie, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło na skutek działań powoda,

c) uznanie, że niezrealizowanie przez powoda wszystkich czynności w ramach zawartej z pozwaną umowy pośrednictwa nastąpiło w sposób niezawiniony przez pozwaną.

Z powołaniem na powyższe zarzuty powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana domagała się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Zdaniem pozwanej wprawdzie art. 761 § 1 k.c. nie ma w sprawie zastosowania, jednakże umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami wykazuje wiele podobieństw do umowy agencyjnej i dlatego wykładnia art. 180 ust. 4 u.g.n. powinna prowadzić do wniosku, że pośrednikowi przysługuje prawo do wynagrodzenia tylko, jeżeli efekty jego pracy doprowadzą do zawarcia umowy przez zamawiającego. Trafne jest przy tym stanowisko Sądu Rejonowego, że do zawarcia przez pozwaną i jej męża umowy, na podstawie której nabyli nieruchomość przy ul. (...) w L., nie doszło na skutek działań powoda. Zawarcie umowy było bowiem wynikiem działań pracowników biura (...).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna

Sąd Okręgowy podziela zapatrywanie skarżącego, że umowa pośrednictwa zawarta przez strony niniejszego procesu jest umową nazwaną, uregulowaną przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2010.102.651 ze zm.; dalej jako: u.g.n.). Trafny jest pogląd apelującego, że w okolicznościach sprawy znajdzie zastosowanie art. 180 u.g.n., określający zarówno niezbędną formę umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jak i poszczególne elementy treści tej umowy. Należy przy tym zaznaczyć, że ze względu na fakt, iż zawarcie umowy pośrednictwa między powodem i pozwaną oraz nabycie nieruchomości przez pozwaną, mające stanowić wg twierdzeń pozwu realizację umowy pośrednictwa, miało miejsce przed dniem 1 stycznia 2014 r., do przedmiotowej umowy znajdował zastosowanie art. 180 u.g.n. w jego brzmieniu obowiązującym przed tą datą.

Wbrew zapatrywaniu wyrażonemu w apelacji, uregulowanie umowy pośrednictwa przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza, że przy dokonywaniu analizy praw i obowiązków stron tej umowy nie można odwoływać się do przepisów dotyczących innych rodzajów umów zawartych w Kodeksie cywilnym. Należy bowiem

wskazać, że regulacja wynikająca z art. 180 u.g.n. jest nad wyraz lakoniczna, niepełna, stąd zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie nie wyklucza się odpowiedniego lub analogicznego stosowania do umowy pośrednictwa przepisów Kodeksu cywilnego odnoszących się do przewidzianych w nim typów umów, w kwestiach nieuregulowanych art. 180 u.g.n. Jako umowa o świadczenie usług umowa pośrednictwa wykazuje podobieństwo do umowy zlecenia i umowy agencyjnej – do której odwołał się Sąd Rejonowy – choć rzecz jasna podobieństwo nie oznacza w tym przypadku tożsamości. Umowa pośrednictwa w przeciwieństwie do umowy agencyjnej nie przewiduje bowiem obowiązku stałego świadczenia usług pośrednictwa, a pośrednik nie jest uprawniony do bezpośredniego zawierania w imieniu klienta umów dotyczących nieruchomości. Niemniej jednak w przypadku, gdy w umowie pośrednictwa wynagrodzenie pośrednika jest uzależnione od określonego rezultatu w postaci zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, odwołanie się do art. 761 § 1 k.c. - który stanowi o powiązaniu prawa do prowizji z zawarciem umowy w wyniku działań agenta - jest uzasadnione, zważywszy na to, że art. 180 u.g.n. żadnych postanowień w kwestii takiego wynagrodzenia nie zawiera.

Umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania. Wynika to jednoznacznie z regulacji zawartej w art. 180 u.g.n. (w jego brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2014 r.), według którego pośrednik przyjmuje na siebie obowiązek dokonywania dla zamawiającego czynności „zmiernych do zawarcia umów” mających za przedmiot prawa do nieruchomości (art. 180 ust. 1 i 4 u.g.n.). Pośrednik w obrocie nieruchomościami zasadniczo ma zatem dolożyć należytej staranności w celu doprowadzenia do zawarcia umowy przez zamawiającego. Biorąc jednak pod uwagę zagwarantowaną w art. 353¹ k.c. zasadę swobody umów, należy przyjąć, że strony umowy pośrednictwa mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne i przekształcić umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w umowę rezultatu (zob. m.in. wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 464/09, LEX nr 677903; E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2013, komentarz do art. 180 u.g.n.; J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. 2, C.H.Beck Warszawa 2011, s. 1254-1255).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy niewątpliwie nadano umowie pośrednictwa charakter umowy rezultatu. Strony wyraźnie powiązały prawo powoda do wynagrodzenia z uzyskaniem konkretnego rezultatu w postaci zawarcia przez pozwaną umowy nabycia nieruchomości. Wskazuje na to brzmienie § 3 ust. 1 umowy pośrednictwa, który stanowi, że zamawiający zapłaci pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 3,69% brutto tj. 3% + 23% VAT od ceny kupna nieruchomości. Nadto w § 4 ust. 1 umowy wprost podano, że dopiero zawarcie umowy przez zamawiającego z kontrahentem wskazanym przez pośrednika jest jednoznaczne z wykonaniem przez niego usługi pośrednictwa. Potwierdza to § 6 ust. 1 umowy, zgodnie z którym umowa pośrednictwa wygasa z chwilą podpisania przez zamawiającego umowy kupna nieruchomości. W tym stanie rzeczy umowę zawartą przez strony niniejszego procesu należy uznać za umowę rezultatu.

Dla uznania, że pośrednik wykonał umowę pośrednictwa będącą umową rezultatu i uzyskał prawo do wynagrodzenia nie jest wystarczające samo wystąpienie rezultatu w postaci zawarcia przez zamawiającego umowy sprzedaży nieruchomości. Nie można wszak mówić o wykonaniu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, gdy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dochodzi bez związku z aktywnością danego pośrednika. To bowiem pośrednik ma swoimi działaniami doprowadzić do sprzedaży (osiągnięcia rezultatu) i dlatego istnieć musi związek przyczynowy między jego czynnościami zawodowymi a faktem przeniesienia praw do nieruchomości. Do takich wniosków prowadzi analiza istoty umowy rezultatu, jak i posiłkowe odwołanie się do art. 761 § 1 k.c., przywołanego przez Sąd Rejonowy. Prawo do wynagrodzenia pośrednik nabywa zatem tylko wtedy, jeżeli doprowadzi do zawarcia umowy przez zamawiającego – gdy umowa ta została zawarta dzięki podjętym przez niego zabiegom. W doktrynie zauważa się wręcz, że w przypadku umów pośrednictwa będących umowami rezultatu „wszelkie teorie, które próbują uzasadnić pobranie przez pośrednika wynagrodzenia (...), gdy nie ma bezpośredniego związku między wysiłkami pośrednika a osiągnięciem rezultatu w postaci zawarcia umowy, nie znajdują żadnego oparcia w przepisach i wydają się krzywdzące dla zamawiających usługi pośrednika” (tak E. Bończak-Kucharczyk w: ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz – art. 180, LEX 2013, nr 141673; J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. 2, C.H.Beck Warszawa 2011, s. 1258; K. Górską, Status prawny stron umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, PPH 2003/3, s. 51; wyrok SN z dnia 23 listopada

2004 r., I CK 270/04, LEX nr 339711; A. Burzak, Umowa o pośrednictwo, cz. II, PPH 1992/3, teza nr 3, LEX nr 11310/3; E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2013, komentarz do art. 180 u.g.n.).

W nawiązaniu do powyższego należy zauważyć, że w rozpoznawanej sprawie działało na rzecz pozwanej dwóch pośredników, którzy przedstawili oferty sprzedaży dotyczące tej samej nieruchomości. W tej sytuacji prawidłowo Sąd Rejonowy rozważył, jak działania pośredników przełożyły się na osiągnięcie rezultatu w postaci nabycia nieruchomości przez pozwaną. Zasadne, bo znajdujące oparcie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, było ustalenie Sądu I instancji, że to biuro (...)jako pierwsze zaprezentowało pozwanej i jej mężowi jako stronie zamawiającej umowy pośrednictwa, ofertę sprzedaży nieruchomości przy ul. (...)w L. – przesyłając ją zgodnie z ustaleniami na adres mailowy małżonka pozwanej w dniu 23 maja 2011 r. Podnieść w tym miejscu należy, że powód nie przytoczył żadnych argumentów na rzecz zaprezentowanego przez niego stanowiska, iż przesłanie oferty nieruchomości mailem nie stanowiło przedstawienia oferty. Mail, jak wynika z zeznań świadków, zawierał wszystkie dane nieruchomości plus dodatkowo jej fotografie, a więc niewątpliwie była to zindywidualizowana, skonkretyzowana oferta nieruchomości wystawionej do sprzedaży. Na akceptację zasługiwało również ustalenie Sądu Rejonowego, że to biuro (...)podjęło pozostałe działania prowadzące do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości, a więc zgromadziło stosowną dokumentację, skojarzyło kontrahentów, dopilnowało terminów zawarcia umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. Powyższe wynikało bowiem z zeznań świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie. To zatem zdecydowanie działania tego biura doprowadziły do umowy sprzedaży nieruchomości, nie zaś działania powoda, pomimo że przedstawił on pozwanej ofertę sprzedaży i okazał jej przedmiotową nieruchomość. Przedstawienie oferty przez powoda miało miejsce później aniżeli przedstawienie oferty tej samej nieruchomości przez (...). Ponadto pozwana po obejrzeniu nieruchomości przy ul. (...)w L. nie była wcale zdecydowana na jej zakup i w dalszym ciągu poszukiwała innych ofert sprzedaży występujących na rynku. Dopiero po rozmowie pozwanej z mężem, który obejrzawszy nieruchomość przedstawioną mu przez (...), w obecności pracownika tego biura, podjął decyzję o zakupie spornej nieruchomości, małżonkowie dokonali dalszych czynności skutkujących ostatecznie zawarciem umowy sprzedaży (zob. zeznania A. A. – k. 86). W powyższych okolicznościach uzasadniony jest zatem wniosek, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez pozwaną i jej męża doszła do skutku bezpośrednio w wyniku działań (...), natomiast nie doprowadziło do niej wyżej opisane działanie pozwanego. W tym stanie rzeczy, powodowi nie przysługiwało wynagrodzenie dochodzone w niniejszej sprawie.

Trafne było również zapatrywanie Sądu I instancji, że wyszukiwanie przez powoda dla pozwanej innych ofert sprzedaży nieruchomości i skontaktowanie pozwanej z doradcą kredytowym, nie może prowadzić do przyznania powodowi wynagrodzenia. Wynagrodzenie, w świetle uregulowań umowy jako umowy rezultatu, mogłoby bowiem przysługiwać powodowi wyłącznie za doprowadzenie do nabycia przez pozwaną nieruchomości przy ul. (...) w L., a w okolicznościach sprawy nie było związku między działaniem powoda a nabyciem tej konkretnie nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 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). Powód przegrał postępowanie apelacyjne i dlatego powinien zwrócić pozwanej koszty procesu poniesione przez nią w tym postępowaniu. Na koszty procesu prowadzonego przed Sądem Okręgowym przez pozwaną złożyło się wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej wynoszące w stawce minimalnej 1.200 zł. Taką też kwotę zasądzono od powoda na rzecz pozwanej z tytułu zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

SSO M. Wysocki SSO A. Lewandowska SSO A. Paszyńska - Michałowska