

Sygn. akt II Ca 33/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Sobieraj
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 maja 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **W. W. i P. S.**

przeciwko **I. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 7 listopada 2012 r., sygn. akt III C 21/12

oddala apelację.

Sygn. akt: II Ca 33/13

UZASADNIENIE

Powodowie W. W. i P. S. wnieśli do Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pozew przeciwko I. D., domagając się zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kwoty 7.978,80 złotych wraz z umownymi odsetkami od dnia 13 lipca 2009 roku w wysokości 0,2 % za każdy dzień opóźnienia w spłacie oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym wynagrodzenia radcy prawnego według norm przepisanych.

W dniu 16 czerwca 2010 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny wydał wyrok zaoczny, w którym:

I/ zasądził od pozwanej I. D. na rzecz powodów W. W. i P. S. kwotę 7.978,80 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2009 roku do dnia zapłaty,

II/ w pozostałym zakresie oddalił powództwo;

III/ zasądził od pozwanej na rzecz powodów koszty procesu w kwocie 1.517 złotych, w tym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 złotych;

IV/ nadał wyrokowi w punktach I i III rygor natychmiastowej wykonalności.

Od powyższego wyroku pozwana I. D. wniosła sprzeciw, w którym zaskarżyła wyrok zaoczny w całości, żądając jego uchylenia i oddalenia powództwa w całości.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 7 listopada 2012 roku w sprawie o sygn. akt: III C 21/12 uchylił wyrok zaoczny z dnia 16 czerwca 2010 roku wydany w sprawie o sygn. akt III C upr 267/10 oraz oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 15 stycznia 2009 roku w S. zawarta została pomiędzy stronami umowa o pośrednictwo w zbyciu nieruchomości nr (...) (z klauzulą wyłączności). Zgodnie z § 2 ust. 2 umowy pozwana zleciła powodom podjęcie wszelkich działań zmierzających do zawarcia umowy zbycia nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) za kwotę 218.000 złotych. Zgodnie zaś z § 2 ust. 4 umowy powodowie zobowiązali się do podania informacji o ofercie zbycia nieruchomości w wybranych przez pośrednika środkach masowego przekazu oraz do poszukiwania podmiotów, które wyrażają wolę nabycia nieruchomości - w szczególności wśród kontrahentów pośrednika. Powodowie w dniu zawarcia umowy wprowadzili ofertę do systemu wymiany ofert i zamieścili ją na kilkunastu portalach internetowych. Ponadto powodowie w ramach realizacji postanowień umowy po upływie tygodnia od zawarcia umowy wywiesili na mieszkaniu pozwanej baner z ogłoszeniem. Nadto oferta sprzedaży lokalu pozwanej została umieszczona się w gazetce „(...) (...)” oraz w jednej z gablot oddziału firmy powodów „(...) (...)”. Baner, po dwóch dniach od zawieszenia został zerwany przez wiatr, o czym pozwana poinformowała pracownika powodów – M. M. (1), jednakże nie został on ponownie zawieszony. Pozwanej bardzo zależało na szybkiej sprzedaży przedmiotowego mieszkania i jeszcze przed zawarciem umowy z powodami zamieściła na kilka tygodni ogłoszenie o sprzedaży lokalu w czasopiśmie (...). Za pośrednictwem ogłoszenia zamieszczonego przez pozwaną w czasopiśmie (...), w okresie od lutego do połowy kwietnia 2009 roku zgłosiło się do pozwanej około 15 osób zainteresowanych zakupem lokalu. W związku z tym ogłoszeniem, na początku lutego 2009 roku, do pozwanej zgłosił się również S. M., który także w gazecie (...) zamieścił ogłoszenie sprzedaży własnego mieszkania. S. M. z pozwaną i jej mężem spotkał się przypadkowo, na spacerze, podczas którego pozwana zaproponowała zamianę mieszkań z dopłatą. Po kontakcie telefonicznym było to pierwsze spotkanie. Umowa zamiany lokali zawarta została w dniu 15 czerwca 2009 roku. S. M. otrzymał od pozwanej dopłatę w kwocie 60.000 złotych. S. M. miał zawartą z powodami umowę otwartą, ale z niej „nic nie wynikło, ponieważ biuro to nie przysłało do niego osoby na kupno jego mieszkania”. Od powodów S. M. nie otrzymał żadnej informacji w przedmiocie mieszkania pozwanej, jak również żaden z pracowników powodów nie uczestniczył w transakcji zamiany mieszkań. M. M. (1), który przyjmował od pozwanej mieszkanie przeznaczone na sprzedaż, po około miesiącu od podpisania umowy pośrednictwa otrzymał telefon od pozwanej, która poinformowała go, że jest klient chętny na zamianę tego mieszkania, w konsekwencji czego zawiesił ofertę pozwanej do czasu informacji przekazanej od pozwanej, że do zamiany mieszkań nie doszło. M. M. (1) nigdy nie przyprowadził do pozwanej żadnego klienta celem sprzedaży lub zamiany mieszkania. Podczas zawierania mowy o pośrednictwo z dnia 15 stycznia 2009 roku M. M. (1) wytłumaczył pozwanej znaczenie pojęcia umowy na wyłączność w ten sposób, iż oznacza, to że nie pozwana nie może podpisać żadnej innej umowy pośrednictwa z innym biurem, jak tylko z firmą (...). Po zawarciu umowy zamiany lokali mieszkalnych ze S. M., pozwana o tym fakcie poinformowała M. M. (1), po czym M. M. (1) jak i później jeden z powodów przekazali pozwanej, że skoro miała zawartą umowę z Biurem (...), to ma zapłacić powodom. M. M. (1) nie poinformował pozwanej o fakcie zawieszenia jej oferty sprzedaży. Przedstawiciel powoda kontaktował się z pozwaną jedynie w celu pozyskania informacji, czy znalazła klienta na sprzedaż lokalu.

Sąd Rejonowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo okazało się niezasadne. Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego ustalił, że pozwana sama doprowadziła swoimi działaniami do zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy pośrednictwa na rzecz osoby, która nie była podmiotem skierowanym przez powodów.

Zdaniem Sądu Rejonowego – w tym stanie rzeczy żądanie zapłaty przez pozwaną na rzecz powodów prowizji jest bezzasadne, skoro pozwana wykazała, że do zawarcia przez nią umowy zbycia nieruchomości doszło na skutek samodzielnych jej działań, nie związanych z czynnościami pośrednika. Sąd Rejonowy wskazał, że powodowie nie mogą się domagać od pozwanej zapłaty wynagrodzenia wyłącznie na tej podstawie, że zawarła ona z nimi umowę na wyłączność. Zdaniem Sądu Rejonowego pojęcie „wyłączności” określone w umowie oznacza jedynie to, że zamawiający zobowiązuje się do niewiązania się analogiczną umową z innymi pośrednikami w zakresie oferty dotyczącej tej samej nieruchomości. W konsekwencji roszczenie pośrednika o wynagrodzenie z tytułu takiej umowy powstaje tylko w przypadku transakcji z kontrahentem kojarzonym przez pośrednika, a nie z jakimkolwiek kontrahentem. Sąd Rejonowy uznał, iż z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana nie zawarła analogicznej umowy w zakresie oferty dotyczącej przedmiotowej nieruchomości z innym pośrednikiem. Ponadto powodowie nie mają prawa do żądania od pozwanej wynagrodzenia z tej umowy, albowiem nie doszło do transakcji pozwanej dotyczącej przedmiotowego mieszkania z kontrahentem kojarzonym przez powodów.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 07 listopada 2012 roku wnieśli powodowie W. W. i P. S..

Powodowie powyższemu wyrokowi zarzucili:

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami polegające na naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową rezultatu, co spowodowało, iż Sąd Rejonowy uznał, że żądanie prowizji przez powodów jest bezzasadne, bowiem zdaniem tegoż Sądu do zawarcia umowy zamiany Rep A nr (...) nie doszło na skutek działań związanych z czynnościami powodów, podczas gdy właściwa wykładania prowadzi do wniosku, iż umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, zatem czynności podjęte przez powodów, mające na celu znalezienie kontrahenta dla pozwanej, stanowiły wykonanie umowy o pośrednictwo;

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 353¹ k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na bezzasadnym nieuwzględnieniu treści całokształtu postanowień wiążącej strony umowy, czego skutkiem było uznanie, iż klauzula wyłączności w wyżej wymienionej umowie ma inne znaczenie niż te, które ustaliły strony, podczas gdy właściwe zastosowanie tego przepisu skutkować winno uwzględnieniem postanowień umowy, a tym samym uznaniem, iż klauzula wyłączności zawarta w umowie rodzi skutek w postaci obowiązku zapłaty powodom należnego im wynagrodzenia;

3/ naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów przejawiającej się na wskazaniu nielogicznych, lakonicznych i ogólnikowych przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadka M. M. (1) w zakresie wynikającym z rzekomo sprzecznych zeznań świadka S. M. dotyczących tego, czy powodowie doprowadzili do transakcji, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy, bowiem Sąd uzależnił od tej okoliczności rozstrzygnięcie sprawy;

4/ naruszenia przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów przejawiającej się w całkowitym pominięciu zeznań świadka M., z których wynika, iż udzielił on szczegółowych wyjaśnień pozwanej w zakresie znaczenia klauzuli wyłączności, podczas gdy swobodna i właściwa ocena zeznań tego świadka skutkowałaby uznaniem, iż treść tejże klauzuli zarówno wynikająca z umowy jak i z wyjaśnień świadka jest tożsama, przy czym inna niż ta, jaką wyinterpretował Sąd, co tym samym mogłoby mieć wpływ na wynik sprawy.

Powodowie na podstawie tak sformułowanych zarzutów zażądali:

1/ zmiany zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości,

2/ zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania procesowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego;

3/ ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji oraz pozostawienie temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, w tym o kosztach za postępowanie przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana I. D. wniosła o „uchylenie apelacji” i obciążenie powodów wszystkimi kosztami procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

W niniejszej sprawie zarzuty skarżących dotyczyły w pierwszej kolejności naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa procesowego poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co miało prowadzić do dokonania przez sąd pierwszej instancji błędnych ustaleń faktycznych i w konsekwencji niewłaściwego zastosowania norm prawa materialnego.

Powyższe zarzuty okazały się chybione. Podkreślić trzeba bowiem, że w badanej sprawie Sąd Rejonowy przeprowadził niezwykle dokładne i wnikliwe postępowanie dowodowe, poddając zebrane dowody prawidłowej ocenie i wyprowadzając z niej właściwe ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy przyjmuje co do zasady za własne.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut skarżącego, iż Sąd Instancji naruszył przepisy art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Na wstępie wskazać należy, że uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego spełnia wymogi formalne przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c., albowiem sąd pierwszej instancji wskazał fakty, które uznał za udowodnione; dowody, na których się oparł i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnił podstawę prawną wydanego orzeczenia – w takim zakresie, w jakim było to niezbędne dla rozstrzygnięcia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że zawarta w powyższym uzasadnieniu ocena poszczególnych dowodów – zwłaszcza dowodów z zeznań świadków - jest zbyt lakoniczna, jednak uchybienie to nie jest na tyle istotne, aby pozbawiło sąd odwoławczy możliwości kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Na podstawie uzasadnienia zaskarżonego wyroku można bowiem w sposób obiektywny i jednoznaczny odtworzyć motywy, którymi kierował się sąd pierwszej instancji wydając zaskarżone orzeczenie.

Analiza powyższego uzasadnienia prowadzi także do wniosku, że chybiony jest zarzut powodów, iż sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Zauważyć trzeba, że zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967/ 5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego

materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980/ 10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/ 17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 r., IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 r., V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, Lex, nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00, Lex, nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00, Lex, nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex, nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, Lex, nr 80273).

Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może, więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c..

Przede wszystkim nie zasługuje na uwzględnienie zarzut powodów, że ocena osobowych środków dowodowych w postaci zeznań świadków M. M. (1) i S. M. była dowolna. Zdaniem sądu odwoławczego, ocena powyższych dowodów dokonana przez sąd pierwszej instancji – pomimo pewnej ogólności - mieści się w ramach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c., zaś co istotniejsze wyprowadzone z tych dowodów ustalenia faktyczne okazały się w pełni prawidłowe w kontekście oceny treści łączącej strony umowy o pośrednictwo i wykonania wynikających z niej zobowiązań. Sąd Rejonowy po pierwsze trafnie przyjął, że świadek M. M. (1) jako pracownik powodów nie stanowi obiektywnego źródła dowodowego, co wpływa na ocenę wiarygodności składanych przez niego zeznań – w szczególności w zakresie okoliczności zawarcia umowy o pośrednictwo i wyjaśnień udzielonych w tym zakresie stronie pozwanej. Po drugie, niezależnie od tego wskazać trzeba, że Sąd Rejonowy na podstawie zeznań zarówno M. M. (1), jak i S. M., a także przesłuchania stron wyprowadził prawidłowy wniosek co do roli powodów w zawarciu przez pozwaną umowy zamiany nieruchomości. Nawet bowiem z zeznań świadka M. M. (1) i przesłuchania strony powodowej wynika, że S. M. nie mógł otrzymać szczegółowej informacji o ofercie pozwanej, która pozwoliłaby mu skontaktować się z pozwaną bez pośrednictwa powodów. Skoro S. M. bez udziału powodów ustalił dane pozwanej i spotkał się z nią w sprawie jej oferty, logiczny jest wniosek, że powodowie nie mieli żadnego udziału w zawarciu pomiędzy tymi osobami umowy zamiany nieruchomości i do tej czynności doprowadziła swoimi działaniami sama pozwana.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd odwoławczy uznał, że sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody i wyprowadził na ich podstawie prawidłowe ustalenia faktyczne.

Sąd Okręgowy nie podzielił także zarzutów skarżących dotyczących naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niewłaściwe zastosowanie art. 353¹ k.c.

Na wstępie wskazać trzeba, że istotę umowy pośrednictwa wyraża art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że „przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ustępie 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia”

Skarżący słusznie podnieśli w apelacji, że z powyższego przepisu należy wyprowadzić wniosek, że umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania za wynagrodzeniem, albowiem zobowiązanie pośrednika do dokonywania czynności nie jest tożsame z obowiązkiem doprowadzenia do zawarcia umowy. Podobna konkluzja wynika z treści art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w którym mowa jest o wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umowy.

W judykaturze i doktrynie prezentowane jest jednak stanowisko, które podziela także sąd orzekający w niniejszej sprawie, że w ramach swobody umów wyrażonej w art. 353¹ k.c. strony mogą wprowadzić do umowy pośrednictwa postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą, a tym samym nadać tej czynności prawnej charakteru umowy rezultatu [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 roku, IV CSK 464/09, LEX nr 677903].

W niniejszej sprawie analiza postanowień umowy z dnia 15 stycznia 2009 roku, w szczególności treści § 5 wskazuje, że strony uzależniły powstanie roszczenia powodów o zapłatę umówionego wynagrodzenia od osiągnięcia rezultatu w postaci zawarcia przez pozwaną umowy zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że w powyższej umowie została zawarta klauzula wyłączności, na podstawie której każda umowa zbycia nieruchomości zawarta przez pozwaną w okresie obowiązywania klauzuli wyłączności była traktowana jako umowa zawarta z podmiotem skierowanym przez powodów, uzasadniającym powstanie po ich stronie roszczenia o wynagrodzenia.

Podkreślenia jednak wymaga, że tak skonstruowane postanowienie umowne stanowiło klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385⁽¹⁾ k.c., albowiem nie zostały uzgodnione indywidualnie z pozwaną i kształtowały jej sytuację w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jej interesy. Zauważyć trzeba, że taki właśnie charakter postanowień umowy z dnia 15 stycznia 2009 roku w części dotyczącej między innymi klauzuli wyłączności został stwierdzony w decyzji Prezesa (...)z dnia 28 grudnia 2011 roku numer (...), której treść w pełni akceptuje sąd odwoławczy orzekający w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 385⁽¹⁾ k.c. niedozwolone klauzule umowne nie wiążą strony umowy, będącej konsumentem. W okolicznościach niniejszej sprawy wyeliminowanie niedozwolonych klauzul umownych z treści umowy z dnia 15 stycznia 2009 roku oznacza, że powodom przysługiwałoby wynagrodzenie za usługi wykonane na rzecz pozwanej tylko wówczas, gdyby w okresie jej obowiązywania pozwana zawarła umowę zbycia nieruchomości z podmiotem skierowanym przez samych powodów lub też - w czasie obowiązywania klauzuli wykonalności - przez innego pośrednika w obrocie nieruchomościami, natomiast zobowiązanie pozwanej do zapłaty wynagrodzenia nie powstałoby, gdyby pozwana własnym działaniem doprowadziła do zawarcia umowy zbycia nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie, jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy, doszło właśnie do takiej sytuacji, albowiem pozwana zawarła umowę zamiany nieruchomości na skutek własnych działań, bez udziału zarówno powodów, jak i innych pośredników nieruchomości.

Z tego względu sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że powodowie nie mogą domagać się od pozwanej zapłaty wynagrodzenia na podstawie umowy pośrednictwa z dnia 15 stycznia 2009 roku.

Niezależnie od tego sąd odwoławczy obowiązany jest wskazać, że zachodzą uzasadnione podstawy do przyjęcia, że powyższa czynność prawna jest nieważna. Stosownie do art. 179 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe w wypadku, gdy czynności z zakresu pośrednictwa będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Pośrednikiem może być osoba fizyczna lub prawna spełniająca wymagania określone w art. 182 ustawy o gospodarce nieruchomościami której przyznano licencję zawodową w zakresie pośrednictwa. Pośrednik nabywa prawo do wykonywania zawodu oraz używania tytułu „pośrednik w obrocie nieruchomościami” z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami [art. 179 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami]. W niniejszej sprawie z treści umowy pośrednictwa wynika, że wprawdzie wskazani jako strona umowa powodowie posiadali licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa, jednak sama umowa została zawarta w ich imieniu przez M. M. (1), który wykonywał wszystkie czynności faktyczne związane z realizacją tej umowy. Powodowie, pomimo tego, że to na nich spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, nie wykazali, aby ta osoba była licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Z tej przyczyny - skoro czynności pośrednictwa były wykonywane przez osobę nieuprawnioną - umowa zawarta przez strony jest bezwzględnie nieważna jako sprzeczna z ustawą [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 roku, IV CSK 81/12, LEX nr 1238135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10, OSNC 2011/10/113], co oznacza, że powodowie z powyższej czynności prawnej nie mogą wyprowadzać skutecznego roszczenia o zapłatę wynagrodzenia.

W tym stanie rzeczy sąd pierwszej instancji zasadnie oddalił powództwo.

Z powyższych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.