

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia, w Ł. w sprawie z powództwa W. S. i M. P. przeciwko M. A. o zapłatę, oddalił powództwo (pkt 1) oraz w ramach zwrotu kosztów procesu zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanego kwotę po 608,50 zł (pkt 2, 3).

Stan faktyczny sprawy przedstawiał się następująco:

W. S. i M. P. prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Firma powodów początkowo funkcjonowała pod nazwą (...), a od 2014 r. działa jako spółka cywilna o nazwie (...).

W dniu 30 stycznia 2013 r. powodowie i M. A. jako konsument podpisali umowę pośrednictwa w zakresie sprzedaży lub zamiany w odniesieniu do lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), będącego własnością pozwanego.

Z zawartej umowy wynikało, iż do pośrednika należało świadczenie stosownych usług i podejmowanie czynności zmierzających do znalezienia nabywcy na nieruchomości, zaś na zleceniodawcy (pozwanym) ciążył obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika (§ 1 pkt 1). Rzeczony wynagrodzenie miało postać prowizji w wysokości 3,57% kwoty odpowiadającej cenie transakcyjnej określonej w umowie sprzedaży/zamiany lub w umowie przedwstępnej sprzedaży/zamiany nieruchomości, jeżeli została zawarta (§ 2 pkt 1 i 2). Z kolei w § 2 pkt 3 umowy wyjaśniono, iż zwrot „znalezienie nabywcy” należy rozumieć jako wskazanie przez pośrednika przedmiotowej nieruchomości osobie fizycznej lub prawnej, która następnie zawrze ze zleceniodawcą umowę przedwstępną sprzedaży/zamiany nieruchomości, umowę sprzedaży/zamiany nieruchomości lub inną umowę dotyczącą zbycia nieruchomości. oprócz tego strony zastrzegły jeszcze, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, zleceniodawca będzie obowiązany do zapłaty ustalonego umową wynagrodzenia pośrednikowi, jeśli po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w okresie 12 miesięcy zawrze umowę z nabywcą znalezionym przez pośrednika (§ 2 pkt 6).

W dniu 6 maja 2015 r. M. A. podarował swojej siostrze K. A. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położone w Ł. przy ul. (...).

Przed dokonaniem darowizny przez okres 2 lat nie znalazł się kupiec na mieszkanie. Pozwany mieszkał w tym czasie w G. a mieszkaniem zajmowała się jego siostra. Po dwóch latach powód doszedł do wniosku, że powinien pozbyć się mieszkania i w związku z rozliczeniami rodzinnymi podarował lokal K. A.. Pozwany próbował poinformować o fakcie darowizny lokalu pracownika pośredników, dzwoniąc na numer telefonu z umowy o pośrednictwo. Wówczas dowiedział się, że biura te już nie istnieją. Pozwany uznał w związku z powyższym umowę za niebyłą i to było przyczyną niezłożenia oficjalnie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo. Pozwany nie miał świadomości, że jego siostra kontaktuje się nadal z pośrednikami i że sprzedawała lokal.

Dnia 13 lutego 2016 r. powodowie udostępnili dane lokalu potencjalnemu nabywcy Ł. B. (1).

W dniu 11 marca 2016 r. K. A. i Ł. B. (2) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Strony ustaliły cenę 135.000 zł. Natomiast do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło dnia 28 kwietnia 2016 r. Pozwany nie był obecny przy czynnościach zawierania umowy przedwstępnej.

Z uwagi na powyższe transakcje powodowie w dniach 11 marca i 4 maja 2016 r. wystawili faktury VAT, w których każdorazowo jako nabywcę usługi określili M. A. wraz z wysokością kwoty do zapłaty 2.409,75 zł brutto.

Pozwany odmówił zapłaty podnosząc, że to nie on był zbywcą i właścicielem lokalu.

Od strony merytorycznej Sąd I instancji uznał zgłoszone roszczenie za bezzasadne, stwierdzając, iż nie ziścił się podstawowy wymóg warunkujący zapłatę wynagrodzenia, sprowadzający się do dokonania transakcji sprzedaży lub

zamiany mieszkania przez samego pozwanego jako zleceniodawcę. W tym bowiem zakresie umowę przedwstępną i przyrzeczoną zawarła siostra pozwanego, która stała się właścicielką lokalu na skutek umowy darowizny z 2015 r. Analizując umowę pośrednictwa poprzez pryzmat art. 65 k.c., przewidującego kombinowaną metodę wykładni oświadczeń woli, Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z jej jednoznaczną treścią obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstawał dopiero w związku z zawarciem umowy przedwstępnej (przyrzeczonej) sprzedaży lokalu, ale tylko wtedy, gdy zbywcą byłby zleceniodawca. Innymi słowy koniecznym było tutaj osiągnięcie określonego i skonkretyzowanego rezultatu w postaci zbycia lokalu, wobec czego wynagrodzenie nie przysługiwało za samo poszukiwanie nabywcy. Za tym punktem widzenia przemawia ponadto wprost sposób określenia wysokości wynagrodzenia jako procentu od kwoty określonej w umowie sprzedaży. Zdaniem Sądu w umowie wyraźnie też zaznaczono, iż zbywcą nieruchomości ma być sam zleceniodawca, wobec czego klóci się z jej brzmieniem sytuacja, w której dochodzi wprawdzie do zbycia lokalu, jednakże czyni to osoba inna niż zleceniodawca. Tymczasem taka właśnie sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie, albowiem lokalem ostatecznie rozporządziła K. A., która nie była zleceniodawcą. W dalszej kolejności Sąd nie dopatrywał się w zachowaniu pozwanego żadnych nieprawidłowości wskazujących na chęć obejścia obowiązku zapłaty wynagrodzenia. Mianowicie pozwany jako właściciel lokalu mógł nim swobodnie rozporządzić choćby poprzez dokonanie darowizny na rzecz siostry. Z tą zaś chwilą upadał po jego stronie obowiązek zapłaty wynagrodzenia. Umowa o pośrednictwo stawała się wówczas bezprzedmiotowa, gdyż zleceniodawca nie był już uprawniony do decydowania o losach lokalu. W ocenie Sądu powodowie błędnie ocenili konsekwencje zawartej przez siebie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Mianowicie będąc profesjonalistami mogli się liczyć z tym, iż w odniesieniu do lokalu mogą nastąpić zmiany podmiotowe, wobec czego nie powinni uzależniać pobrania wynagrodzenia od faktu zbycia lokalu przez zleceniodawcę. Nic przecież nie stało na przeszkodzie, aby w tym akurat względzie inaczej skonstruować umowę. Tymczasem powodowie nic takiego nie uczynili. Z kolei zasada sprawiedliwości kontraktowej nie oznacza obowiązku zapłaty wynagrodzenia za czynności – lecz oznacza obowiązek zapłaty wynagrodzenia – w związku, na podstawie i w granicach zawartej umowy. Zgodnie zaś z umową obowiązek zapłaty związany był z dwoma czynnikami, które musiały wystąpić łącznie : zbyciem lokalu i do tego zbyciem lokalu przez zleceniodawcę. Ostatecznie Sąd oddalił powództwo , z uwagi na niezrealizowanie powyższych warunków.

Zapadły wyrok w całości zaskarżyli powodowie, zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyznaniu priorytetu literalnemu brzmieniu umowy i na przyjęciu, iż na podstawie umowy pośrednictwa z dnia 30 stycznia 2013 r. powodom nie przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia, pomimo doprowadzenia do sprzedaży lokalu opisanego w umowie.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości drogą zasądzenia wskazanej w pozwie kwoty 4.819,49 zł wraz z odsetkami. Oprócz tego zwrócili się o przyznanie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz obciążenie przeciwników kosztami postępowania odwoławczego.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Niezależnie od zakresu zaskarżenia na wstępie koniecznym jest poświęceniu kilku uwag natury ogólnej na temat rodzaju i charakteru prawnego umowy zawartej przez strony w dniu 30 stycznia 2013 r., ponieważ w istotny sposób determinuje to dalsze rozważania w kontekście skonstruowanego przez apelantów zarzutu.

W kontrolowanej sprawie oczywistym jest to, iż strony łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dotycząca sprzedaży lub zamiany lokalu mieszkalnego. Kwalifikacja takowej umowy, w tym jako umowy zlecenia bądź umowy agencyjnej, stanowi istotny i często pojawiający się w praktyce problem zwłaszcza po zmianie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 782) i uchyleniu z dniem 1 stycznia 2014 r. jej art. 179 – 183 (z wyjątkami wskazanymi poniżej) określającymi zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz umowy pośrednictwa. W tej materii pozostawiono jedynie

regulację, zgodnie z którą czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 180 ust 3 ww. ustawy) oraz wymóg obowiązkowego ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami (art. 181 ust 3 ww. ustawy). Umowa pośrednictwa stanowi zatem umowę nazwaną (por. wyrok SN z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 346/14). Jednakże z uwagi na jej bardzo ograniczoną, by nie powiedzieć, że znikomą, regulację ustawową konieczne jest w praktyce sięganie do przepisów regulujących podobne kontrakty. Może to dotyczyć przykładowo kwestii rozwiązania (wypowiedzenia) umowy, zasad wynagradzania czy terminów przedawnienia. Na tej zaś płaszczyźnie na szczególną uwagę zasługuje wyrok SN z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06. Mimo że orzeczenie to zapadło na gruncie poprzedniego stanu prawnego (przed ww. nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami) to zachowuje swoją aktualność. Wyklucza ono możliwość stosowania do umowy pośrednictwa przepisów kodeksu cywilnego regulujących umowę zlecenia (lub szerzej umowę o świadczenie usług). Zgodnie z nim umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej, ponieważ zawiera ona wiele cech charakterystycznych jedynie dla tej umowy Natomiast art. 750 k.c. stanowi, że do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Jednoznaczne sformułowanie o zastosowaniu tego przepisu do umów, gdy nie są one uregulowane odrębnymi przepisami, od razu wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami - umowy pośrednictwa – uregulowanej przecież w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W uzasadnieniu tego wyroku wskazano co prawda, że przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wprowadzeniu przez tą ustawę umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do umowy o wykonywaniu usługi w postaci skojarzenia dwóch stron umowy, stworzenia sposobności do zawarcia umowy przez zleceniodawcę stosowane były odpowiednio w braku przepisów szczególnych przepisy o zleceniu. Zdaniem SN na chwilę obecną takie rozwiązanie nie wchodzi już w rachubę. Z uwagi na to, że unormowanie dotyczące pośrednictwa nie ma wyczerpującego charakteru, w sprawach nie uregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zastosowanie mają odpowiednie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Jak przyjmuje się w judykaturze (zob. wyrok SN z dnia 20 grudnia 2005 r., V CSK 295/05, niepubl.) unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758 – 764<sup>9</sup> k.c.). Chodzi w niej bowiem o dokonywanie czynności faktycznych, a nie prawnych, jak ma to miejsce w umowie zlecenia, a poza tym pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego. Bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy jest możliwe z udziałem samych zainteresowanych, a prawo do wynagrodzenia nabywa tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą do zawarcia umowy (zob. wyroki SN z dnia 28 października 1999 r., II KKN 530/98, opubl. OSNC Nr 5/2000 poz. 88; z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04, niepubl.; z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 295/05, niepubl. oraz z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008 nr A poz. 14; odmiennie: w wyroku z dnia 10 czerwca 2003 r., I CKN 414/01, OSNC 2004, nr 9, poz. 139).

Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy okazuje się, iż strony w umowie z dnia 30 stycznia 2013 r. w taki właśnie sposób określiły wzajemne prawa i obowiązki. Z tego też względu zupełnie chybiony jest podniesiony przez skarżących zarzut rozbieżności pomiędzy treścią i kształtem umowy, a rzeczywistą wolą stron. Dla przypomnienia zasady tłumaczenia (interpretowania, wykładni) oświadczeń woli ustanawia art. 65 § 1 i 2 k.c. Jego znaczenie jest jednak znacznie większe niż można byłoby przypuszczać na podstawie jego brzmienia. Wynika ono z przyjętej koncepcji oświadczenia woli jako wypowiedzi (znaku) regulującej sytuację prawną jakichś podmiotów. Tłumaczenie oświadczenia woli, o którym mówi art. 65 k.c., stanowi zatem zespół czynności prowadzących do ustalenia znaczenia tej wypowiedzi. W pierwszej kolejności chodzi tu o ustalenie, czy wypowiedź ta ma spełniać funkcję regulującą (czy jest oświadczeniem woli), a w dalszej kolejności o ustalenie jej znaczenia istotnego z prawnego punktu widzenia (treści dokonywanej regulacji). Ogólnie rzecz biorąc art. 65 k.c. rozumie się zgodnie z założeniami tzw. kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli, zmierzającej do uwzględnienia w odpowiednim zakresie zarówno rzeczywistej woli podmiotu składającego oświadczenie woli, jak i wzbudzonego przez to oświadczenie zaufania innych osób.

Uzasadnienie Sądu Rejonowego cechuje się spójnością i logicznością, co wprost wpływa na siłę jego przekonywania. Należy przy tym zauważyć, iż od samego początku wolą stron było nawiązanie obligacyjnego stosunku pośrednictwa w zakresie sprzedaży lub zamiany mieszkania należącego do pozwanego. Zawarta umowa zawierała przecież określone

elementy oraz składniki przedmiotowo i podmiotowo, które stanowiły swoiste minimum, pozwalające mówić o konkretnym typie i rodzaju umowy. Analizując całokształt okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do słusznego wniosku, że strony umowy wyraziły swoją wolę w sposób jednoznaczny, ostateczny i nie budzący wątpliwości. Sama umowa została zaś zbadana przez Sąd wyjątkowo skrupulatnie nie tylko poprzez pryzmat spornych zapisów, ale także w ujęciu całościowym, co odbyło się poprzez porównanie poszczególnych postanowień. W tej sferze Sąd sprawdzał wzajemne powiązania, zależności i wpływy, wskutek czego przedstawił klarowny obraz relacji łączących strony. Zestawienie ze sobą kluczowych elementów doprowadziło zaś Sąd do trafnych wniosków i konkluzji, sprowadzających się do tego, iż zapłata wynagrodzenia została bezpośrednio uzależniona od zbycia lokalu będącego przedmiotem umowy i to przez samego pozwanego jako zleceniodawcę. Nie można przy tym przeoczyć, iż powodowie aktywnie uczestniczyli w całym procesie wolicjonalno – decyzyjnym prowadzącym do zawarcia umowy, co implikuje wniosek, iż kształt umowy w pełni ich satysfakcjonował. Co więcej to powodowie jako przedsiębiorcy byli autorami umowy, która służyła im przecież za wzór przy innych transakcjach. Z tej też przyczyny to powodowie ponoszą pełną odpowiedzialność, a więc i negatywne konsekwencje niewłaściwej redakcji umowy. Popołnione przez nich błędy i uchybienia dostrzegł i wypunktował Sąd Rejonowy, czemu dał wyraz w swoim uzasadnieniu. Nic przecież nie stało na przeszkodzie, aby powodowie zabezpieczyli swoje interesy, formułując umowę w mniej kategoryczny sposób lub też wprowadzając zastrzeżenia związane ze zbyciem lokalu przez inną osobę. Jak się wydaje powodowie nadmiernie zaufali swoim umiejętnościom, nie przewidując w ogóle, że taka sytuacja może mieć miejsce. Tymczasem M. A. po ponad 2 – letnim oczekiwaniu na sprzedaż mieszkania kontrahentowi znalezionemu przez powodów, zdecydował się samodzielnie pozbyć własnego składnika majątkowego. Postępowanie pozwanego było w pełni racjonalne i miało oparcie w przysługujących mu atrybutach prawa własności. Dokonane rozporządzenie nastąpiło pod tytułem darmym, a jego beneficjentką była siostra pozwanego. Niniejszy Sąd Okręgowy jest zdania, iż umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, nie może ograniczać właściciela w prawie dysponowania swoim majątkiem. Identyczne stanowisko zaprezentował Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 kwietnia 2009 r., I ACa 249/09, mówiąc że uprawnienie do wynagrodzenia w postaci prowizji, wynikające z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności przewidziane jest dla przypadku każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym ze zbywcą nieruchomości w wyniku starań pośrednika. Ciężar wykazania, że dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającemu sposobność do zawarcia umowy sprzedaży spoczywa na pośredniku. Nadto zwrócić jeszcze trzeba uwagę na to, że uwagę, że klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 550 k.c. nie uprawnia do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika. Roszczenie takie tym bardziej upada w razie gdy transakcji dokonuje inna osoba nie będącą stroną umowy pośrednictwa. Wskazać przy tym należy, że powodowie domagając się zapłaty wynagrodzenia winni wykazać zasadność tego roszczenia zgodnie z art. 6 k.c. Zaoferowane przez nich dowody, również wskutek stanowiska strony pozwanej i podjętej przez nią w tym zakresie inicjatywy dowodowej, nie wykazały, aby w jakimkolwiek zakresie ich roszczenie zasługiwało na ochronę prawną. Dokładnie rzecz biorąc pozwany przeprowadził skuteczną akcję obronną, wykazując że skoro do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek czynności podjętych przez jego siostrę K. A., to powodowie nie mogli domagać się od niego zapłaty wynagrodzenia na podstawie § 2 umowy pośrednictwa z dnia 30 stycznia 2013 r. Z tych też względów roszczenie powodów zostało zasadnie oddalone przez Sąd Rejonowy, ponieważ przewidziane w umowie warunki zapłaty prowizji spełniły się jedynie połowicznie. Choć sprzedaż lokalu ostatecznie nastąpiła i to nawet wskutek zabiegów powodów, którzy zaproponowali sprzedającej kontrahenta, to w tej roli wystąpiła wskazana K. A., nie mająca przymiotu zleceniodawcy w rozumieniu umowy pośrednictwa. Na akceptację nie zasługują również poglądy skarżących o tym, że sprzedająca działała jako pełnomocniczka pozwanego. Na moment transakcji siostra pozwanego, wskutek dokonanej przez niego darowizny, od kilku miesięcy była już właścicielką lokalu, dlatego też dalsze rozporządzenie zostało przez nią uczynione samodzielnie i na własny rachunek. Natomiast pozwany nie miał już na to żadnego wpływu, jak również nie uzyskał z tego tytułu żadnych profitów.

Reasumując zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, co prowadzi do oddalenia apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za II instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wywiedziona przez powodów apelacja nie ostała się w żadnej części, wobec czego w całości przegrali oni sprawę, co przemawiało za obciążeniem ich kosztami poniesionymi przez przeciwnika w związku z korzystaniem z fachowej pomocy prawnej. Odzwierciedleniem tego jest pkt 2 wyroku, mocą którego zasądzono solidarnie od W. S. i M. P. na rzecz M. A. kwotę 450 zł w ramach zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za II instancję. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wynikała zaś z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).