

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 września 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. uchylił nakaz zapłaty z dnia 13 marca 2017 roku wydany przez ten Sąd w sprawie XVIII Nc 17376/16 w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od 7 kwietnia 2016r. do 3 lipca 2016r.,
2. utrzymał nakaz zapłaty w pozostałej części w mocy.

Powyższy wyrok wynikał z uznania za zasadne i podlegające uwzględnieniu w przeważającej części żądanie zapłaty wynagrodzenia z tytułu łączącej strony umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zabezpieczonej wystawionym przez pozwanego wekslem in blanco. Sąd Rejonowy ocenił, że strona powodowa wywiązała się z obowiązków wynikających z umowy i przedstawiła dowód dokonanych w trakcie jej obowiązywania czynności pośrednictwa. W ramach realizacji umowy pośrednik publikował ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości na witrynach internetowych zawierających tego typu oferty, portalach sprzedaży, organizacji zrzeszających pośredników obrotu nieruchomościami. Nadto publikacje miały miejsce także na stronach internetowych innych biur obrotu nieruchomościami. Do sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy nie doszło na skutek niewielkiego zainteresowania ofertą, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zarzutu pozwanego, że pośrednik przy wykonywaniu swych obowiązków nie dołożył należytej staranności. Z charakteru umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami nie wynika zaś zobowiązanie do osiągnięcia rezultatu w postaci zbycia nieruchomości, lecz jedynie podejmowanie ustalonych w treści umowy czynności zgodnie z posiadaną wiedzą i doświadczeniem zawodowym.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód.

Skarżący podniósł, że powód nie wywiązał się z zawartej umowy poprzez drastycznie nienależytą i niedostateczną promocję działek przeznaczonych do sprzedaży do czego zobowiązał się zawierając umowę pośrednictwa na wyłączność. W ocenie pozwanego, postępowanie powoda jest drastycznym zaprzeczeniem zachowania należytej staranności zawodowej. Powód nie wykazał ciągłości trwania oferty przez okres 7 lat -2009.- 2016 - za który żąda zapłaty oraz nie umieścił zdjęć działki, tablic informujących o sprzedaży na terenie działek, czym pozbawił potencjalnych nabywców możliwości zapoznania się z ofertą. Powód nie był także nigdy nie był obecny na terenie działek, co zdaniem pozwanego wyklucza jakikolwiek skuteczny sposób reklamowanie terenu.

Skarżący podniósł ponadto zarzut abuzywności łączącej go z powodem umowy, która

nie była odczytana tylko w skrócie opowiedziana z zatajeniem części o wynagrodzeniu w przypadku nie sprzedaży działki. Umowa ta gwarantuje wynagrodzenie, natomiast nie gwarantuje zbycia nieruchomości, co w ocenie pozwanego jest sprzeczne z ogólnie przyjętymi zasadami współżycia społecznego.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w obydwu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Punktem wyjścia do rozważań nad poszczególnymi zarzutami apelacji jest przypomnienie, że zgodnie z § 2 łączącej strony umowy o pośrednictwo w zbyciu nieruchomości należącej do pozwanego, w sytuacji gdy nie doszło jej zbycia

w trakcie obowiązywania umowy, powodowi należy się wynagrodzenie w zryczałtowanej wysokości 400 złotych + Vat za każdy rozpoczęty rok wykonywania czynności pośrednictwa. Powyższe oznacza, iż podstawa do żądania przez powoda wynagrodzenia na podstawie tejże umowy jednoznacznie odrywa się od rezultatu w postaci zawarcia umowy transakcyjnej przez pozwanego z nabywcą nieruchomości.

Wbrew przekonaniu skarżącego ukształtowanie wzajemnych obowiązków stron umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w sposób, który przyznaje pośrednikowi prawo do wynagrodzenia także w sytuacji gdy jego działania nie zostaną uwieńczone powodzeniem, czyli nie doprowadzą do zbycia objętej nią nieruchomości, nie nosi cech abuzywności. Zachodzi bowiem potrzeba wyjaśnienia, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami ze swej istoty jest umową starannego działania, a nie umową rezultatu. Czynności pośrednika polegają na podjęciu działań jedynie zmierzających do zawarcia umowy, czyli polegających na wyszukiwaniu ofert, przedstawieniu ofert oraz nieruchomości zainteresowanym, skojarzeniu potencjalnych stron. Czynności pośrednika nie polegają natomiast na doprowadzeniu do zawarcia określonej umowy. Prawo do wynagrodzenia pośrednika za wykonaną pracę wynika zatem z charakteru usługi pośrednictwa, co wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zm.), która mówi jedynie o czynnościach zmierzających do zawarcia umów zbycia, bądź nabycia, nie uzależniając prawa do żądania prowizji od ostatecznego sfinalizowania transakcji. Ustawa zabezpiecza w ten sposób interes pośrednika, który częstokroć podejmuje szereg czasochłonnych działań celem doprowadzenia do skojarzenia ofert, nie ma natomiast wpływu na ostateczny wynik porozumienia. Umowa pośrednictwa wylicza konkretne działania, jakie ma podjąć pośrednik w celu wyszukania kontrahenta i stworzenia warunków do zawarcia transakcji. Przyjęcie odmiennego poglądu i w rezultacie tego uzależnienie prawa do wynagrodzenia pośrednika od rezultatu w postaci ostatecznego zawarcia umowy, obarczałoby pośrednika nadmiernym ryzykiem, gdyż podejmując czynności zmierzające do wypromowania oferty, ponosi koszty, których nie mógłby odzyskać.

W sytuacji z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, pozwany własnoręcznym podpisem potwierdził wolę zawarcia umowy, której postanowienia przyznają pośrednikowi prawo do wynagrodzenia także w sytuacji, gdy jego czynności nie doprowadzą ostatecznie do

dokonania transakcji obrotu nieruchomością. Co więcej, skarżący posiadał w chwili zawarcia umowy nieskrępowaną możliwość zapoznania się z jej treścią i podjęcia swobodnej decyzji, co do tego, czy zamierza do niej przystąpić na warunkach zaproponowanych przez powoda. Ponadto powód otrzymał kopię umowy. Prawdopodobności powyższego stwierdzenia nie podważa akcentowana w toku postępowania okoliczność, iż pozwany złożył podpis pod umową bez znajomości jej postanowień i skutków prawnych, które wywołują. Zaniechanie pozwanego w tym względzie należy ocenić wyłącznie jako brak dbałości o własne interesy, a co za tym idzie nie może prowadzić do następczej modyfikacji treści łączącego strony stosunku prawnego i w rezultacie pozbawienia powoda wynagrodzenia, na które obie strony przy zawarciu umowy wyraziły zgodę.

Nie ma także racji skarżący stawiając powodowi zarzut braku należytej staranności przy wykonywaniu powierzonych mu czynności. W odpowiedzi na tak sformułowany zarzut zauważyć trzeba, iż zakres czynności pośrednictwa został uregulowany przez strony w § 2 umowy i obejmował m.in. umieszczenie i promocję oferty w internecie, udzielanie o niej informacji zainteresowanym klientom, okazywanie nieruchomości oraz kontaktowanie klientów z pozwanym, a także przekazywanie informacji o ofercie innym pośrednikom do dalszego pośrednictwa. W ocenie Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do twierdzenia, że powód wykonał zobowiązanie zgodnie z umową, a podejmowane w jej realizacji czynności wykonywał z należyłą starannością i dbałością o interes pozwanego. Przekonują o tym zwłaszcza załączone przez powoda wydruki historii promowania oferty pozwanego w kilkunastu internetowych serwisach ogłoszeniowych oraz przekazania oferty kilkunastu innym współpracującym z powodem biurom obrotu nieruchomościami do dalszego pośrednictwa. W tym świetle zarzut pozwanego o „drastycznie nienależytej i niedostatecznej promocji” oferty przez powoda jawi się jako całkowicie gołosłowny i nie poparty żadnymi dowodami. Oceny tej nie zmienia wyeksponowana przez skarżącego okoliczność nie umieszczenia przez powoda na terenie działki tablic informujących o wystawieniu oferty sprzedaży oraz braku osobistej obecności powoda na działce, gdyż czynności te nie zostały przewidziane w umowie, ani nie wynikają w

oczywisty sposób z charakteru umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Co zaś tyczy się nie umieszczenia przez powoda zdjęć nieruchomości w ogłoszeniach nie można tracić z pola widzenia faktu, iż przedmiotem umowy była nieruchomość niezabudowana, której ewentualna ekspozycja przy pomocy fotografii nie wpływa w istotny sposób na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, w odróżnieniu np. od nieruchomości lokalowych lub budynkowych.

Zresztą, nie sposób oprzeć się wrażeniu, że niezadowolenie pozwanego ze sposobu realizacji umowy przez powoda i stawiane na tym tle zarzuty dotyczące braku jego staranności przy czynnościach pośrednictwa łączą się z koniecznością zapłaty wynagrodzenia i stanowią procesową strategię obrony przed roszczeniem zawartym w pozwie. Świadczy o tym zwłaszcza względnie długi, bo aż siedmioletni okres obowiązywania umowy, która ostatecznie uległa rozwiązaniu na skutek wypowiedzenia złożonego przez powoda. W aktach sprawy brak jest dowodów, że pozwany w trakcie trwania stosunku umownego formułował jakiegokolwiek zastrzeżenia do sposobu wykonania umowy przez powoda. Nade wszystko zaś należy wyrazić przekonanie iż gdyby skarżący w istocie krytycznie ocenił sposób wykonania umowy przez powoda, winie był ją wypowiedzieć, czego jednak nie uczynił przez cały, siedmioletni okres jej obowiązywania.

W tym miejscu należy odnieść się także do zarzutu wypowiedzenia przez powoda umowy bez konsultacji z pozwanym. W odpowiedzi na powyższe należy podkreślić, że strony zawarły umowę na czas nieokreślony przewidując w jej treści pięciomiesięczny okres wypowiedzenia. Wbrew przekonaniu skarżącego, obowiązujące w tym względzie przepisy prawa, ani postanowienia łączącej powoda z pozwanym umowy o pośrednictwo nie uzależniają dopuszczalności wypowiedzenia, od uprzedniej konsultacji takiego zamiaru ze stroną przeciwną. Na marginesie poczynionych uwag dodać trzeba, iż powód wyjaśnił pozwanemu – mimo braku takiego obowiązku – przyczynę wypowiedzenia umowy uzasadniając to brakiem zainteresowania ofertą ze strony potencjalnych nabywców. Powyższe jest bez wątpienia przejawem lojalności powoda w stosunku do swojego kontrahenta i ostatecznie przeczy forsowanemu przez skarżącego stanowisku o nierzetelnym i niestarannym wykonywaniu obowiązków przez pośrednika.

Wreszcie, do odmiennego rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu nie może prowadzić ocena jego zasadności z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego. W ocenie Sądu Okręgowego, nie może przynieść oczekiwanego przez skarżącego rezultatu odwoływanie się w apelacji do zarzutu naruszenia prawa podmiotowego. Gwoli wyjaśnienia wskazać należy, iż w orzecznictwie panuje jednoznacznie zgodne stanowisko, iż stosowanie art. 5 k.c. odbywać winno się zupełnie wyjątkowo. Unormowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, gdyż przelamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. Jej odmowa musi więc być uzasadniona faktem zachodzenia okoliczności rażących i nieakceptowanych ze względów społecznych. W orzecznictwie panuje zatem zgodnie przekonanie o potrzebie powściągliwego i ostrożnego stosowania, albowiem istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego przypadku. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji. Dochodzenie przez powoda należności od pozwanego znajduje usprawiedliwioną podstawę w treści łączącej strony umowy i powodowi żadną miarą nie można postawić jakiegokolwiek zarzutu, że korzysta ze swego prawa sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Faktem bezspornym w aktualnej sprawie jest, że pozwany uchylił się od obowiązku zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia w związku z zawartą umową, brak jest jednocześnie podstaw do przypisania zachowaniu powoda cech nielojalności. Przeciwnie, wraz ze złożonym oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy powód zaproponował pozwanemu 50 % rabat względem pierwotnie ustalonej w umowie wysokości wynagrodzenia, a nawet jego rozłożenie na raty, umożliwiając w ten sposób pozwanemu dobrowolne spełnienie ciężącego na nim obowiązku. Tego typu postawa koliduje z tezą o nadużywaniu przez powoda jego prawa.

Z przedstawionych powyżej powodów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 2 pkt 3 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U.2015.1804. ze zm.). Na koszty te złożyła się kwota 450 złotych kosztów zastępstwa procesowego.