

Sygn. akt III Ca 1390/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2017 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko M. L.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 7 kwietnia 2017 r., sygn. akt II C 111/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 450zł (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Gabriela Sobczyk

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo J. L. przeciwko M. L. o zapłatę i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powód domagał się w tym postępowaniu zapłaty kwoty 4120,50zł z ustawowymi odsetkami od dnia od 30 września 2015r. wskazał, że prowadzi zawodowo pośrednictwo nieruchomości i w ramach tej działalności zawarł z pozwaną w dniu 7 lutego 2015r. umowę nr (...). Pozwana w ramach tej umowy zleciła mu wykonanie czynności pośrednictwa, zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w której pozwana miała występować jako kupujący., Jako lokalizację wskazała miejscowość C.. Powód zobowiązał się do czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Strony ustalił jego wynagrodzenie na 2,46% wartości przedmiotu sprzedaży brutto powiększone o kwotę podatku VAT, jako termin zapłaty ustaliły najpóźniej termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód podjąć czynności zmierzające do spełnienia świadczenia, 7 lutego 2015r. przedstawił pozwanej oferty sprzedaży nieruchomości, które własnym nakładem wyszukał. Z czynności okazania strony sporządziły protokół, w którym pozwana oświadczyła, że oferty nie były jej wcześniej znane z innych źródeł. Wśród wskazanych ofert znajdowała się też ta nieruchomość, którą pozwana ostatecznie kupiła 16 września 2015r. Powód dowiedział się o tym po kilku miesiącach. Powód wywodził, że skoro pozwana zawarła umowę sprzedaży, to powód należycie spełnił świadczenie, bowiem na skutek podjętych przez niego czynności pośrednictwa wyszukał odpowiadającą pozwanej nieruchomość, którą ona kupiła. Powód 22 września 2015r. wystawił fakturę na kwotę 4120,50zł z terminem płatności na 29 września 2015r., przesunięcie daty płatności było jedynie wyrazem dobrej woli powoda.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że w umowie powód zobowiązał się jako profesjonalista do zachowania należytej staranności. Strony postanowiły że połowa wynagrodzenia będzie płatna po zawarciu umowy przedwstępnej, a połowa po zawarciu umowy przyrzeczonej. Dla pozwanej istotne było sfinalizowanie umowy w 2015r. kiedy przysługiwały jej preferencyjne warunki kredytu hipotecznego udzielanego przez bank. Wskazała, że w umowy wnioskować należy, że jej celem było uczynienie jej umową rezultatu, co wynika z uzależnienia wynagrodzenia od ceny sprzedaży oraz data jego wymagalności. Pozwana wskazała, że nieruchomości położoną w C. odnalazła na portalu internetowym powoda, gdzie była ona dostępna. Skontaktowała się z powodem, spisała z nim umowę i oglądnęła zaproponowane nieruchomości. Po namyśle poinformowała powoda, że zdecydowała się na nieruchomość przy ulicy (...), powód zaś poinformował ją, że zapoznał się z dokumentami nieruchomości i jej stan prawny nie budzi wątpliwości. 4 marca 2015r. strony zawarły przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, gdzie oznaczono termin umowy przyrzeczonej na 30.06.2015r. Pozwana podjęła starania celem uzyskania kredytu. Została poinformowana, że bank nie udzieli jej kredytu gdyż analiza dokumentacji wskazuje, że budynek jest posadowiony na dwóch odrębnych działkach gruntu objętych dwoma księgami wieczystymi. Część budynku znajduje się na działce (...), której właścicielką jest E. K., a w części na działce (...), której właścicielem jest G. K.. Z tego powodu pozwana nie mogła uzyskać kredytu do czasu wyrugowania tej wady prawnej. Pozwana udała się do biura powoda celem wyjaśnienia tej sytuacji- dlaczego powód nie poinformował jej o tej okoliczności, poinformowała go też, że nie może uzyskać kredytu póki stan prawny nieruchomości nie zostanie uregulowany. W ocenie pozwanej takie działanie powoda stanowi przypadek skrajnego nienależytego wykonania zobowiązania. 10.09.2015r. pozwana zawarła umowę sprzedaży działki (...) i jednocześnie umowę przedwstępną darowizny na pozostałą część nieruchomości. Musiała wyasygnować środki z innego źródła niż kredyt. Umowa została zawarta bez jakiegokolwiek działania i pośrednictwa powoda. Potem przez kilka miesięcy trwały czynności geodezyjne. Ostatecznie 16.09.2016r. strony zawarły umowę darowizny oraz aneks do umowy sprzedaży. Obecnie pozwana stara się o uzyskanie kredytu, choć już wcześniej poniosła koszty związane z wyceną nieruchomości przez rzeczoznawcę. Pozwana wskazała, że powód wiedząc o wadzie prawnej nie podjął próby kontaktu z pozwaną do czasu doręczenia odpisu pozwu. Nie wspierał pozwanej w rugowaniu wady prawnej.

Sąd rejonowy ustalił, że powód prowadzi zawodowo działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pozwana interesowała się ofertą sprzedaży domu, prezentowaną na stronie internetowej powoda i nawiązała z nim kontakt telefoniczny. 7 lutego 2015r. zawarła z powodem umowę pośrednictwa. Zleciła czynności pośrednictwa zmierzające do nabycia nieruchomości w miejscowości C.. Pozwany zobowiązał się zapewnić profesjonalną obsługę w trakcie zawarcia umowy. Zakres usługi zgodnie z umową miał obejmować wykonanie niezbędnych czynności w celu wskazania oferty kontrahenta zainteresowanego zawarciem transakcji. Powód zobowiązał się do zachowania należytej staranności przy wykonywaniu czynności pośrednictwa. Wynagrodzenie ustalono w wysokości 2,46% brutto wartości przedmiotu sprzedaży (ceny brutto określonej w akcie notarialnym). 50% pozwana zobowiązała się zapłacić w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, a pozostałą część w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony postanowiły, że w przypadku gdy umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta otrzymana część wynagrodzenia pozostanie u powoda jako wynagrodzenie za już dokonane czynności pośrednictwa. Pozwana upoważniła powoda do wglądu oraz pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń niezbędnych do dokonania transakcji, a także do reprezentowania jej przed urzędami administracji państwowej, samorządowej, spółdzielni, sądem i notariuszem w celu uzyskania dokumentacji niezbędnej do przygotowania transakcji. 7 lutego 2015r. powód okazał pozwanej m. in. nieruchomość położoną w C. przy ul. (...). Pozwana zdecydowała się na zakup tej nieruchomości. Umówiła się z pozwanym w biurze celem uzgodnienia warunków transakcji. W obecności G. K. pełnomocnika właścicielki E. K. dokonała uzgodnienia. Ustalono, że umowa przedwstępna z uwagi na wysokość zadatku, z którego miały być spłacone obciążenia nieruchomości, będzie zawarta u notariusza. W trakcie spotkania powód przekazał pozwanej dokumenty w tym kserokopie pism z Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wydruk z elektronicznej księgi wieczystej. Pozwana przekazała notariuszowi dokumenty dostarczone przez powoda. 4 marca 2015r. w obecności powoda zawarto u notariusza przedwstępną umowę sprzedaży. Termin jej zawarcia strony ustaliły na do 30 czerwca 2015r. Powód oraz notariusz w chwili zawarcia umowy byli w posiadaniu mapy i nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń co do posadowienia nieruchomości. Powód 4 marca 2015r. otrzymał od pozwanej wynagrodzenie kwocie 4120,50zł.

Pod koniec czerwca 2015r. pracownik banku w którym pozwana starała się o kredyt poinformował ją o przeszkodzie do udzielenia kredytu polegającej na umiejscowieniu domu na jeszcze innej działce (...). Pozwana powiadomiła o tym powoda oraz G. K.. Powód nie podejmował w sprawie czynności umożliwiających kupno nieruchomości. Pozwana podjęła współpracę z G. K.. 10.09.2015r. zawarła umowę sprzedaży i przedwstępną umowę darowizny działki, która miała być wydzielona z działki (...). Po zawarciu tej umowy pozwana z G. K. oraz M. M. umówiła się z powodem w jego biurze. W trakcie tego spotkania ustnie oświadczyła, że kończy z nim współpracę podając jako przyczynę brak poinformowania jej o wadzie prawnej nieruchomości oraz brak pomocy w rozwiązaniu istniejącego problemu. Pozwana odmówiła zapłaty drugiej części wynagrodzenia. 16.09.2016r. pozwana zawarła umowę darowizny prawa własności działki (...) wydzielonej z działki (...). 22 września 2016r. skierowała do powoda pismo, w którym wypowiedziała umowę podając jako przyczynę nienależyte wykonanie przez powoda umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami polegające na niesprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości, która obciążona jest wadą prawną polegającą na posadowieniu budynku mieszkalnego położonego w C. przy ul (...) na dwóch odrębnych działkach, których właścicielami były różne osoby. Powód wystawił fakturę na kwotę 4120 zł tytułem zapłaty 2 części wynagrodzenia za usługę pośrednictwa w zakupie nieruchomości.

Sąd Rejonowy dokonując oceny materiału dowodowego sprawy nie dał powodowi wiary, że nie był on w posiadaniu mapki nieruchomości, argumentując swe stanowisko poprzez wskazanie na umieszczoną na mapce datę jej wydania w 2014r.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że podstawą rozstrzygnięcia są §2 i 3 umowy pośrednictwa z 7 lutego 2015r. podał, że sporny pomiędzy stronami był zakres obowiązków wynikających z umowy pośrednictwa i sposób ich wykonania. Powód twierdził, że wypełnił swe obowiązki z umowy pośrednictwa, albowiem doprowadził do skontaktowania stron(kupującego i sprzedającego), a pozwana twierdziła, że spełnił swe zobowiązanie jedynie w 50%, albowiem nie poinformował pozwanej że sprzedawana nieruchomość jest obciążona wadą prawną i część budynku posadowionego na nieruchomości jest położona na działce sąsiedniej.

Sąd Rejonowy wskazał na art. 180 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami normujący umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Oceniał, że charakter umowy pośrednictwa zbliża jej do umowy agencyjnej. Pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych. Pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia umowy głównej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 maja 2015r.). Jest to umowa konsensualna i wzajemna. Łącząca strony umowa pośrednictwa była umową rezultatu- który to wniosek Sąd Rejonowy wyprowadził ze sposobu uregulowania wynagrodzenia.

Sąd Rejonowy wskazał na art. 355 kc określający należyta staranność powoda. Podkreślił obiektywny miernik tej staranności, odnoszący się do każdego, kto znajdzie się w określonej sytuacji. W określeniu tego miernika pomagają zasady współżycia społecznego, szczegółowe normy prawne, pragmatyki zawodowe, zwyczaj. Uznał, że zobowiązanie pozwanego do profesjonalnej obsługi nie zostało zrealizowane. Za stworzenie warunków do zawarcia umowy sprzedaży nie uznał jedynie okazania domu bez weryfikacji informacji zawartych w dokumentach. Powód dysponował dokumentami dotyczącymi nieruchomości, z których wynikało, że dom posadowiony jest częściowo na działce (...) dla której prowadzona jest odrębna księga wieczysta. Pozwana korzystając z fachowego podmiotu słusznie oczekiwała podjęcia czynności umożliwiających skuteczne zawarcie umowy nabycia nieruchomości. pozwana będąc konsumentem nie otrzymała świadczenia kompletnego, którego oczekiwać mogła od profesjonalisty. Powód poza uczestnictwem w umowie przedwstępnej z 4 marca 2015r. nie podejmował żadnych czynności umożliwiających pozwanej zawarcie umowy przyrzeczonej. Sąd Rejonowy wskazał, że to pozwana z G. K. podjęła takie czynności mające na celu sfinalizowanie transakcji. Uznał, że zaniedbanie ze strony powoda spowodowało, że pozwana nie mogła zawrzeć umowy w pierwotnym terminie do 30 czerwca 2015r. Sąd Rejonowy uznał, że za czynności powoda- a to okazanie domu oraz skontaktowanie stron należy się wynagrodzenie, lecz w nie w pełnej wysokości.

Określone w umowie wynagrodzenie zostało przewidziane za całość świadczenia powoda. W ramach miarkowania wysokości wynagrodzenia Sąd Rejonowy uznał, że wykonane świadczenia należało wycenić na kwotę już wypłaconą

powodowi. Wprawdzie rezultat z umowy pośrednictwa został osiągnięty, lecz działania powoda były wykonane nienależycie. Zmniejszenie wynagrodzenia jest konsekwencją nienależytej staranności powoda, braku jego aktywności w usunięciu wady prawnej nieruchomości, która uniemożliwiła sfinalizowanie transakcji. Sąd Rejonowy wskazał, że do obowiązków powoda nie należało jedynie okazanie nieruchomości i skontaktowanie stron, skoro w treści tej umowy pośrednictwa zawarto postanowienie o upoważnieniu powoda do wglądu do dokumentów, do pobierania zaświadczeń. Wskazuje ono na szersze obowiązki powoda. Sąd Rejonowy uznał przy tym, że pismo pozwanej z 22 września 2016r. jest bezskuteczne, gdyż w dniu jego sporządzenia doszło już do zawarcia umowy przyrzeczonej, a wcześniejsze jej oświadczenie ustne było nieskuteczne wobec niedochowania wymaganej formy pismnej.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i 3kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł powód. Zaskarżył wyrok w całości, wniósł o jego zmianę i zasądzenie kwoty głównej z odsetkami zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Zarzucił naruszenie:

1. art. 65§1kc w zw. z §2 umowy poprzez nieuprawnione przyjęcie, że zobowiązaniem powoda było nie tylko okazanie domu wyszukanego w systemie ale również szczegółowa specjalistyczna weryfikacja informacji w nim zawartych – w szczególności pod kątem stanu prawnego i geodezyjnego nieruchomości – wbrew brzmieniu §2 zd.2 umowy;
2. naruszenie art. 233§1kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegającym na przyjęciu, że rezultat umowy nie został osiągnięty na skutek działań powoda, podczas gdy został on osiągnięty na skutek działań powoda.
3. naruszenie art. 233§1kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegającym na przyjęciu, że powód nie działał w relacjach z pozwaną z należytą starannością, podczas gdy działał ze starannością wymaganą od przedsiębiorcy w granicach swego zobowiązania;
4. naruszenie art. 233§1kpc poprzez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegającym na przyjęciu, że strony konkludentnie rozszerzyły przedmiot zobowiązania powoda o czynności zmierzające do nabycia nieruchomości pod względem uzyskania kredytu podczas gdy jakakolwiek zmiana umowy wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności, wobec czego do zmiany postanowień umowy nie doszło.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że pozwana nie udzieliła powodowi pełnomocnictwa, a zobowiązanie do dokonania analizy prawnej nieruchomości nie zostało zawarte w umowie. Wywodzenie tego z §7 umowy jest w ocenie powoda błędne i świadczy o błędnej wykładni umowy. W ocenie skarżącego odmienna niż literalna wykładnia §2 umowy nie jest konieczna z uwagi na jednoznaczne brzmienie tego przepisu umowy. Wskazał na zakres obowiązków pośrednika wynikający z orzecznictwa. Są nimi wyszukanie i przedstawienie ofert sprzedaży nieruchomości tak, by klient mógł zawrzeć umowę sprzedaży. Skarżący podniósł, że czynności pośrednictwa nie obejmują co do zasady zobowiązania do świadczenia porad prawnych, porad podatkowych, sporządzenia projektów umów, zapewnienia obsługi notarialnej, dokonywania oceny prawnej czy stanu technicznego nieruchomości. Powód wskazał, że do takich czynności się nie zobowiązał. Zobowiązanie takie nie może być przez Sąd domniemywane. W ocenie skarżącego nie ma znaczenia, że pozwana jest konsumentem. W ocenie skarżącego niezasadnie Sąd przyjął że do zawarcia umowy doszło na skutek działania samych stron umowy sprzedaży, a nie powoda. Powód wyszukał kontrahenta, a następnie z tym kontrahentem zawarta została umowa. Powód nie zobowiązywał się do dokonania pełnej analizy prawnej i geodezyjnej nieruchomości. Skarżący wskazał, że takie działanie z mocy art. 735§1 i 2 kc w zw. z art. 750 kc byłoby dodatkowo płatne. Powód wskazał, że działał należycie, wyszukał ofertę, wskazując pozwanej ofertę zgodnie z jej wytycznymi. Zachował w tajemnicy informacje o transakcji. Innych czynności nie był obowiązany dokonać. Dostosowanie stanu prawnego nieruchomości do jej stanu faktycznego przekraczało zdaniem powoda granice umowy. Wskazał, że zakres czynności pośrednika musi wynikać z umowy pośrednictwa. Nie można w ocenie skarżącego przyjąć za słuszne twierdzenia, że w przypadku gdy pojawiają się nieprzewidziane okoliczności (np. posiadanie nieruchomości na dwóch

działkach), to automatycznie zobowiązanie pośrednika zostaje poszerzone o czynności zmierzające do wyrugowania nieprawidłowości.

Powód wywiódł, że skoro powód wyszukał kontrahenta, który okazał zainteresowanie transakcją, a następnie z tym kontrahentem została zawarta umowa (przedwstępna, a później sprzedaży, do w ocenie skarżącego należy przyjąć, że powód należycie wykonał swoje zobowiązanie. W ocenie skarżącego Sąd Rejonowy przyjął zbyt szeroki zakres obowiązków pośrednika w ramach zawartej przez strony umowy pośrednictwa.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze. zarzuciła apelacji dokonywanie wykładni jednego postanowienia umowy z izolacji z pozostałymi.

Wskazała, że jako profesjonalista powód obowiązany okazać pozwanej oferty nieruchomości pozbawione wad prawnych, jak i z obowiązkiem zweryfikowania dokumentów nieruchomości. Wskazała, że umowa była umową z przystąpienia. Pozwana nie miała możliwości indywidualnego uzgodnienia jej postanowień. pozwany posługiwał się wzorcem umowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są w pełni prawidłowe, a apelujący stawiając w apelacji zarzuty naruszenia art. 233§1kpc nie zdołał skutecznie zakwestionować dokonanych przez Sąd Rejonowy oceny materiału dowodowego i poczynionych ustaleń faktycznych. Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena materiału sprawy nie przekroczyła granic swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233§1kpc. Skarżący nie wykazał braku logiki czy braku zgodności tej oceny z zasadami doświadczenia życiowego. Stąd podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233§1kpc uznać należy za nietrafne.

Odnosząc się do nich szczegółowo wskazać należy, że niewątpliwie niewadliwie prawnie nabycie przez pozwaną nieruchomości w całości (także z częścią budynku posadowioną na działce (...) wydzielonej z działki (...)) odbyło się na skutek działań i starań pozwanej oraz G. K.. Powód w działaniach tych – dotyczących wydzielenia geodezyjnego działki oraz zawarciu umowy darowizny działki (...) w żaden sposób nie uczestniczył. Zatem brak podstaw do przyjęcia, że pomiędzy jego działaniem a zawarciem obu umów (sprzedaży i darowizny), obejmujących całość nieruchomości, zaistniał adekwatny związek przyczynowy – w kontekście pozytywnego przyczynienia się powoda do zawarcia obu tych umów. Zaznaczyć przy tym należy, że nie chodziło w tym zakresie o dokonywanie przez powoda czynności prawnych, lecz czynności o charakterze faktycznym.

Całkowicie chybiony jest zarzut apelacji dotyczący ustalenia przez Sąd, że strony uczyniły częścią swej umowy w sposób dorozumiany czynności powoda zmierzające do nabycia nieruchomości pod kątem uzyskania kredytu. Poczynione ustalenia Sądu co do niemożności uzyskania przez pozwaną kredytu nie zostały przez ten Sąd powiązane z wnioskiem o istnieniu w tym zakresie jakiegokolwiek zobowiązania powoda. Stąd nie może być mowy o uznaniu tego zarzutu apelacji za zasadny.

Co do zarzutu naruszenia art. 233§1kpc poprzez nieprawidłową ocenę, że powód nie działał w sprawie z należytą starannością, to zarzut taki wykracza poza granice ustaleń faktycznych i poza granice oceny materiału dowodowego i w tym kontekście nie może być uznany za zasadny.

Co do prawnej oceny zachowania powoda oraz oceny prawidłowości zrealizowania przez niego obowiązków umownych Sąd Okręgowy podziela wnioski Sądu Rejonowego o braku zachowania przez pozwanego należytej staranności. Taka ocena zachowania powoda została dokonana w kontekście zawodowego charakteru działalności powoda i zawarcia umowy pośrednictwa w ramach tej działalności. W tym też kontekście wykładana winna też być treść umowy.

Zgodnie ze wskazanym w apelacji art. 65§1kc, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zgodnie z §2 tego przepisu, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wskazana treść w/w przepisu nie pozwala na uznanie, że decydujące dla wykładni umowy stron jest dosłowne brzmienie jej §2 i to w oderwaniu od pozostałych postanowień umowy, w tym jej §7. Paragraf 7 umowy zawiera upoważnienie powoda przez pozwaną do wglądu i pobierania odpowiednich odpisów, wypisów i zaświadczeń niezbędnych do dokonania transakcji związanych z przedmiotową umową, reprezentowania zamawiającej przez urzędami administracji państwowej, samorządowej, spółdzielni, sądem notariuszem w celu uzyskania dokumentacji niezbędnej do przygotowania transakcji.

W ocenie Sądu Okręgowego §2 umowy nie może być tłumaczony w oderwaniu od pozostałych jej postanowień. Możliwość uzyskiwania przez powoda zaświadczeń i dokumentów wskazuje na objęcie umową stron(65§1kc) także obowiązku zapoznania się z nimi przez powoda w sposób fachowy i przekazania uzyskanych informacji pozwanej. Skoro powód nie wykonał tych obowiązków, gdyż posiadając mapkę i odpowiednie doświadczenie nie poinformował jej o konieczności podjęcia działań geodezyjnych oraz objęcie umową także części innej nieruchomości niż oferowana do sprzedaży, to trudno w kontekście fachowości działania powoda uznać że wykonał on swoje obowiązki. Powód nie powinien był przed uregulowaniem tych wad nieruchomości okazywać nieruchomości pozwanej jako możliwej do zakupu przez nią, gdyż nie była ona do prawidłowego zakupu przygotowana.

Zasadnie Sąd Rejonowy oceniał należyta staranność powoda w kontekście możliwości skompletowania przez niego właściwej dokumentacji nieruchomości oraz możliwości wglądu w nią. Skarżący opiera swe stanowisko na dosłownej treści §2 umowy. Tymczasem art. 65 kc wskazuje jednoznacznie na konieczność dokonania wykładni umowy – stosownie do zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów oraz zgodnego zamiaru stron. W tym zakresie w sprawie ważną okolicznością pozostaje to, że powód działał przy realizacji umowy jako profesjonalista. Nie można przy tym pomijać okoliczności, że zawarta przez strony umowa pośrednictwa została zawarta przy użyciu wzorca umownego wykorzystywanego czy sformułowanego przez powoda, natomiast pozwana niewątpliwie była w tej umowie konsumentem. Zgodnie zaś z art. 385§2kc, wzorzec umowy powinien być sformułowany w sposób jednoznacznie i w sposób zrozumiały, postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta. Nadmienić przy tym należy, że regulacja umowy pośrednictwa zawarta w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dacie zawarcia umowy przez strony oraz obecnie jest bardzo skąpa. Postanowiono w nim jedynie, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zatem w zakresie wykładni treści umowy, oceny prawidłowości jej wykonania oraz skutków ewentualnego niewykonania czy nienależytego wykonania stosować należy przepisy kodeksu cywilnego, co zresztą zawarte zostało w §10 umowy zawartej przez strony.

Odnosząc się zatem do wykładni umowy podnieść należy, że w kontekście profesjonalnej działalności powoda oraz jego możliwości oraz obowiązku zapoznania się z dokumentacją dotyczącą nieruchomości, który wywodzić należy z §7 umowy, wskazać należy, że obowiązkiem powoda było przedstawienie pozwanej takiej oferty, która odpowiadała jej oczekiwaniom wynikającym z umowy (dom w C.) oraz nie zawierała wad faktycznych i prawnych możliwych do zauważenia przez doświadczonego pośrednika – po zapoznaniu się z dokumentacją nieruchomości, w tym jej dokumentacją geodezyjną. Skoro pozwana zawierała umowę pośrednictwa z profesjonalistą za znacznym wynagrodzeniem, mogła oczekiwać że ten szczegółowo zapozna się z dokumentacją nieruchomości przed przedstawieniem jej oferty lub w trakcie wykonywania umowy i konsekwentnie zwróci jej uwagę na wszystkie istotne kwestie, które mogą nie zostać zauważone przez laika, a mogą zaważyć na możliwości finalizacji umowy zakupu nieruchomości. Przedstawiona oferta oraz czynności pośrednika winny bowiem zgodnie z umową stron zmierzać do zawarcia przez pozwaną oczekiwanej transakcji nabycia nieruchomości.

Można określić, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami współżycia społecznego, że wymieniona w treści umowy „oczekiwana transakcja” to taka, która nie wywoła perturbacji prawnych po stronie kupującej i doprowadzi do prawnie skutecznego i niewadliwego nabycia nieruchomości określonego rodzaju (w tym

przypadku domu w miejscowości wskazanej w umowie). Oczywistym jest, że nie można oczekiwać od powoda jako pośrednika dokonywania czynności prawnych, gdy umowa takowych nie przewidywała. Jednak w niniejszej sprawie działanie pośrednika miało sprowadzać się do starannego prześledzenia dokumentacji budynku, która winna przy zachowaniu profesjonalnej staranności doprowadzić powoda do ustalenia okoliczności położenia części budynku na nieruchomości sąsiedniej stanowiącej odrębną działkę geodezyjną oraz własność innej osoby niż kontrahent.

Zatem w tych okolicznościach przy należyтым wykonaniu zobowiązania powód nie powinien oferty takiej przedstawiać pozwanej jako swej klientce zainteresowanej kupnem lub co najmniej przy przedstawianiu oferty - zwrócić jej uwagę na istniejącą wadę, wymagającą dalszych i długotrwałych czynności geodezyjnych i prawnych. Tymczasem powód przedstawił pozwanej ofertę obciążoną wadą, na którą nie zwrócił jej uwagi, a ponadto przy dalszych czynnościach podejmowanych przez pozwaną mających na celu doprowadzenie do niewadliwego nabycia własności nieruchomości odmówił jakiegokolwiek udziału. Mimo konieczności podjęcia przez nią szeregu czasochłonnych. W tych okolicznościach zawarcie przez pozwaną umowy sprzedaży części nieruchomości nie mogło skutkować powstaniem po stronie pozwanej konieczności zapłaty drugiej części wynagrodzenia powoda. Umowa ta nie obejmowała bowiem nabycia całej okazywanej pozwanej nieruchomości.

Powód w kontekście powołanych okoliczności nie dochował należytej staranności przy czynnościach pośrednictwa zmierzających do zawarcia oczekiwanej transakcji nabycia nieruchomości.

Skarżący nietrafnie powołuje się na nieobjęcie umową okoliczności uzyskania kredytu przez pozwaną. Mimo, że faktycznie kwestia kredytu nie była przedmiotem umowy pośrednictwa, to jednak przedmiotem tej umowy było zawarcie oczekiwanej transakcji nabycia nieruchomości, którą to transakcją w przypadku pozwanej było nabycie nieruchomości pozbawionej wad. To właśnie wada nieruchomości a nie brak zdolności kredytowej po stronie pozwanej była przyczyną odmowy udzielenia kredytu, co nie mogło umknąć w sprawie jako okoliczności potwierdzająca istnienie wady nieruchomości utrudniającej zawarcie oczekiwanej przez pozwaną transakcji nabycia nieruchomości. Stwierdzenie przez bank wadliwości nieruchomości na podstawie tej samej dokumentacji, którą dysponował powód wskazuje na to, że wada ta była łatwo zauważalna dla profesjonalisty a mimo to została przemilczana lub przeoczona przez powoda.

Powołane okoliczności stanowią uzasadnienie dla przyjęcia, że powodowi nie należy się całe należne wynagrodzenie przewidziane w umowie.

Poza przepisami ogólnymi kodeksu cywilnego odpowiednio należy zastosować w sprawie przepisy dotyczące umowy zlecenia – stosownie do art. 750 kc tej umowy. Zgodnie z art. 740 kc, przyjmujący zlecenie powinien udzielić dającemu zlecenie potrzebnych wiadomości o przebiegu sprawy. Zasadnie ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że zawarta przez strony umowa zbliżona jest do umowy agencyjnej. Również w art. 760¹kc wskazano, że agent obowiązany jest w szczególności przekazywać wszelkie informacje mające znaczenie dla dającego zlecenie. Powód jako fachowiec nie wykonał czynności informujących należycie. Zatem w świetle art. 355§2kc oraz art. 740 kc i art. 760¹kc – stosowanych odpowiednio, roszczenie powoda nie może zostać uwzględnione.

Odnosząc się do zakresu zmniejszenia wynagrodzenia powoda, w ocenie Sądu Okręgowego zasadnie Sąd Rejonowy uznał, że wypłacone już powodowi 1/2 wynagrodzenia wyczerpuje obowiązek pozwanej wynikający z realizacji umowy. W §3 umowy strony postanowiły, że w przypadku, gdy umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta kwota 1/2 wynagrodzenia stanowi wynagrodzenie za dotychczas wykonane czynności pośrednictwa. Strony uznały tym samym, że 1/2 umówionego wynagrodzenia stanowi ekwiwalent za czynności podjęte przez powoda do dnia zawarcia umowy przedwstępnej. Skoro zatem pozwany nie wykonywał dalszych czynności, a dokonane przez niego czynności wykonane zostały nienależycie i rzutowały na dalsze okoliczności związane z zawarciem przez pozwaną oczekiwanej transakcji nabycia nieruchomości, to wypłacona dobrowolnie przez pozwaną kwota stanowi odpowiednie wynagrodzenie do czynności wykonanych przez powoda.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zaskarżony wyrok jest trafny, a apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli 98§1 i 3 kpc w zw. z §10 ust.1 pkt 1 w zw. § 2 pkt3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie(Dz. U. poz.1800 ze zm. wynik. z Dz. U. z 2016 poz.1668).

SSO Gabriela Sobczyk