

UZASADNIENIE

Skarżonym wyrokiem z dnia 20 czerwca 2016 r. wydanym w sprawie I C 2786/15 Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo M. L. przeciwko J. K. o zapłatę kwoty 9.900 złotych i zasądził od M. L. na rzecz J. K. kwotę 1.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. [wyrok – k. 59]

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 4 czerwca 2014 r. M. L. zawarł z J. K. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą CEDRO PPHU z siedzibą w C. umowę

o pośrednictwo numer GS- (...)–9 na wyłączność. Mocą przedmiotowej umowy M. L. powierzył pośrednikowi podjęcie czynności zmierzających do zawarcia transakcji dotyczącej nieruchomości położonej w D. W. oznaczonej jako działka numer (...) objętej księgą wieczystą (...) stanowiącej własność powoda. W par. 4 umowy strony ustaliły następujący zakres usług pośrednika przy wykonywaniu niniejszej umowy: publiczne oferowanie nieruchomości, udzielanie informacji o ofercie zainteresowanym klientom i kontaktowanie ich z oferującym poprzez podawanie adresu i danych o przedmiocie transakcji oraz danych oferującego, skojarzenie kontrahentów transakcji, pomoc w ustaleniu warunków transakcji, a także na życzenie oferującego udział w negocjacjach. Umowę zawarto na 24 miesiące. W par. 12 umowy wskazano, że zmiany niniejszej umowy, jak również jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Umowa została zawarta z inicjatywy M. L..

Powód umówił się z właścicielami sąsiadującymi z jego nieruchomością działek położonych w D. W., że wspólnie sprzedadzą działki jako jeden teren inwestycyjny, który zajmuje powierzchnię 25 ha.

Biuro z każdym z właścicieli podpisało umowę o pośrednictwo.

Powód oraz dwóch właścicieli innych działek K. i K. byli reprezentantami pozostałych właścicieli i mieli pośredniczyć w kontaktach biura z pozostałymi właścicielami. Strony były zgodne co do faktu, że umowa nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia.

W Aneksie do umowy podpisanym w dniu 1 lipca 2014 r. M. L. zaproponował oraz wyraził zgodę na nieodpłatne umieszczenie banerów, które miały łącznie wszystkie nieruchomości na nieruchomościach stanowiących działki (...) na czas obowiązywania umowy o pośrednictwo.

Baner oferował sprzedaż terenów inwestycyjnych przy autostradzie.

Przed wystawieniem oferty biuro zbierało szczegółowe informacje na temat przedmiotowych nieruchomości, interesowało się planami zagospodarowania przestrzennego.

Pozwany wykorzystywał całe swoje umiejętności i wiedzę celem sprzedania nieruchomości, w szczególności, że umowa została zawarta na wyłączność i była odpłatna. Oferta była wyróżniana na portalach internetowych, czego dokonuje się za odpłatą. Koszty postawienia banerów reklamowych również poniósł pozwany. Umieszczenie banera było jednym ze sposobów zaprezentowania nieruchomości.

Biuro pozwanego ma własny portal internetowy oraz prezentuje oferty na wielu innych portalach. Ma również stałych klientów. Nieruchomość powoda była oferowana na szeroką skalę. Oferty biura pozwanego widoczne są w setkach innych biur, które używają tego samego programu. Potencjalnym nabywcom biuro przekazywało kontakt do właścicieli działek. Zainteresowane były firmy polskie jak i zagraniczne.

Osoby, które były zdecydowane na nabycie nieruchomości, kontaktowane były z właścicielami. Biuro oferowało nieruchomość poprzez informacje internetowe, wysyłanie e-maili do różnych instytucji potencjalnie zainteresowanych nabyciem nieruchomości.

Powód był informowany przez pracowników biura o zainteresowaniu nieruchomością.

W czerwcu 2015 r. pozwany przedstawił powodowi listę kilkunastu potencjalnych inwestorów.

Jednego z potencjalnych inwestorów właściciele uznali za niewiarygodnego i zrezygnowali z dalszej z nim współpracy. Po roku współpracy właściciele nieruchomości doszli do wniosku, że sami mogą znaleźć inwestora. W dacie składania wypowiedzenia, były sygnały, że jest kontrahent zainteresowany nieruchomością.

Powód doręczył pozwanemu pismo datowane na 31 lipca 2015 r. zatytułowane „Wypowiedzenie umowy o pośrednictwo nr GS- (...)–9”. W treści pisma powód wskazał, iż pozwany złamał zapisy umowy poprzez: nienależyte informowanie o nieruchomości na stronie internetowej „www.villa-pl.com” tj. w sposób uniemożliwiający jej zidentyfikowanie w zakresie lokalizacji, obszaru czy otoczenia; postawienie na nieruchomości banera reklamującego biuro pośrednictwa, na który oferujący nie wyraził zgody i który w żaden sposób nie informuje o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży; nieinformowanie oferującego o potencjalnych klientach oraz o prowadzonych negocjacjach i innych działaniach podejmowanych w imieniu oferującego; brak obniżenia ceny ofertowej na życzenie oferującego do 100 zł/m², mimo iż zgodnie z zapisami umowy miał on do tego prawo. W treści pisma wskazano, że umowa rozwiązuje się z dniem 4 sierpnia 2015 r.

Pismem z dnia 24 września 2015 r. powód wezwał J. K. do zapłaty kwoty 3.000 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 5 sierpnia 2014 r. do 23 września 2015r.

Pismem z dnia 24 listopada 2015 r. powód wezwał J. K. do zapłaty kwoty 12.000 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 października 2015r. do 23 listopada 2015r.

Powód zdjął reklamę umieszczoną przez pozwanego. Na jej miejsce zamieścił własną reklamę, która różni się od treści banera pozwanego jedynie napisem „sprzedam” oraz brakiem adresu internetowego pośrednika.

Przedmiotowy stan faktyczny sprawy Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie zebranych dowodów, które sąd uznał za wiarygodne.

Sąd I instancji podniósł, iż w pozwie powód jako dowód na okoliczność wysokości dochodzonej kwoty wskazał opinię biegłego z dziedzin y szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 4 sierpnia 2015 roku do 30 listopada 2015 roku. Wskazał, iż z całokształtu pozwu wynika, iż nie jest to wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii w toku postępowania sądowego, a opinia prywatna załączona przez powoda do pozwu na co uwagę zwróciła strona pozwana. Sąd pierwszej instancji podniósł, iż w odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, iż przedmiotowa opinia nie została dołączona do pozwu, zaś powód nie wyjaśnił powyższej wątpliwości. Dopiero na ostatnim terminie rozprawy wskazał, iż w pozwie zgłosił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. W powyższych okolicznościach Sąd uznał, iż powód nie złożył wniosku dowodowego z opinii biegłego.

Sąd meriti podniósł, iż nie dał wiary zeznaniom powoda, iż pozwany nie obniżył ceny nieruchomości zgodnie z jego żądaniem. Okoliczności tej zaprzeczył pozwany i Sąd dał wiarę jego zeznaniom. W interesie pozwanego była jak najszybsza sprzedaż nieruchomości, gdyż uzyskiwał wówczas prowizję ze sprzedaży. Obniżenie ceny niewątpliwie

wpływa natomiast na wzrost popytu i zwiększa szansę zbycia nieruchomości. Sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego zdaniem Sądu meriti byłoby przyjęcie, iż pozwany nie obniżył ceny pomimo żądania w tym zakresie powoda.

Sąd powołał się również na to, iż powód zeznał również, iż zgłaszał pozwanemu zastrzeżenia co do treści banera, wskazując, iż nie jest ona położona przy autostradzie. Pozwany przyznał, iż żaden z oferujących nie zgłaszał zastrzeżeń co do formy, treści i usytuowania billboardu. Sąd podniósł, iż nawet jeżeli powód zgłaszał takie zastrzeżenia to nie skutkowały one zmianą treści banera. Ocena czy nieruchomość położona jest „przy autostradzie” jest przy tym oceniana. Pozwany będący profesjonalistą w obrocie nieruchomościami uznał, iż nieruchomość można uznać za położoną przy autostradzie, co znacząco zwiększało jego atrakcyjność. Sąd meriti wskazał, iż powód nie udowodnił iż billboard został posadowiony przez pozwanego niezgodnie z przepisami. Wskazał, iż powód zeznał, iż informację o tym uzyskał w formie ustnej w Urzędzie Gminy, iż z uwagi na rozmiar konieczne jest uzyskanie pozwolenie na budowę i że konstrukcje powinien usunąć. Samo ustne ostrzeżenie urzędnika nie było w ocenie Sądu meriti wystarczającym powodem dla przyjęcia, że billboard faktycznie został posadowiony niezgodnie z przepisami.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie strony zawarły umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Umowa ta przewidziana została w art. 180-181 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2008, nr 220, poz. 1412 ze zm.)

W orzecznictwie za ugruntowane można uznać stanowisko, iż wobec uregulowania przedmiotowej umowy w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jest ona umową nazwaną (wyrok SN z dnia 12 stycznia 2007r. IV CSK 267/06, Lex nr 277297, OSNC – ZD 2008/1/14, M. Prawn. 2008/18/989). Stanowisko to zachowuje aktualność również po uchyleniu większości przepisów dotyczących przedmiotowej umowy z dniem 1 stycznia 2014 roku na mocy ustawy z dnia 13 czerwca 2013 roku o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U z 2013 roku poz. 829). Ustawa o gospodarce nieruchomościami nadal bowiem zawiera unormowania dotyczące umowy pośrednictwa., w szczególności art. 108 ust 1 pkt 3. Z uwagi na to, iż unormowanie to nie ma wyczerpującego charakteru, w sprawach nieuregulowanych w u.g.n. do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Jak przyjmuje się w judykaturze unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758 – 764(9) k.c.), nie zaś do umowy zlecenia. 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. W orzecznictwie przyjmuje się również, że umowa agencyjna może być wypowiedziana przez każdą ze stron nawet bez powodu oraz ze strony nie mogą w umowie z góry zrzec się uprawnienia do jej wypowiedzenia z ważnych powodów. Zrzeczenie takie zawarte w umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami byłoby sprzeczne z właściwością (naturą) tej umowy (art. 353 (1) k.c.), co prowadziłoby do jej nieważności. (art. 58 k.c.) Strony mogą jednakże w umowie ograniczyć możliwość wypowiedzenia umowy pośrednictwa bez ważnych powodów (wyrok SN z dnia 20 grudnia 2005 roku V CSK 295/05, lex nr 303359). Sytuacja taka miała miejsce w niniejszej sprawie. Strony zawarły bowiem umowę na czas określony bez możliwości jej wypowiedzenia. Pomimo zwrotu zawartego w umowie, że zmiana umowy, w tym wypowiedzenie, wymagają formy pisemnej, strony nie miały wątpliwości co do tego, że umowa nie regulowała kwestii jej wypowiedzenia. Samo sformułowanie o formie zmiany umowy (w tym jej wypowiedzenia) nie można natomiast uznać za wprowadzenie samej możliwości wypowiedzenia umowy. Stosownie jednak do przepisu art. 764² § 1 k.c., umowa agencyjna, chociażby była zawarta na czas oznaczony, może być wypowiedziana bez zachowania terminów wypowiedzenia z powodu niewykonania obowiązków przez jedną ze stron w całości lub znacznej części, a także w przypadku zaistnienia nadzwyczajnych okoliczności.

Jak wynika z treści pisma powoda z dnia 31 lipca 2015 roku, powód jako podstawę wypowiedzenia podał nienależyte informowanie o nieruchomości na stronie internetowej, tj. w sposób uniemożliwiający jej zidentyfikowanie w zakresie lokalizacji, obszaru, otoczenia, postawienie na nieruchomości banera reklamującego biuro pozwanego, na który powód nie wyraził zgody, nie informowanie powoda o potencjalnych klientach oraz prowadzonych negocjacjach i innych działaniach, brak obniżenia ceny oferowanej na życzenie klienta.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy powód nie udowodnił jakoby pozwany nie wykonywał swoich obowiązków albo, aby zachodziły szczególne okoliczności przemawiające za rozwiązaniem umowy. Wobec powyższego pismo powoda z dnia 31 lipca 2015 r. nie odniosło skutku w postaci rozwiązania umowy.

Reasumując, powód wyraził zgodę na nieodpłatne posadowienie na swojej nieruchomości banera reklamowego na czas obowiązywania umowy. Wobec tego, do czasu wygaśnięcia umowy na skutek upływu terminu na jaki została zawarta, powód nie może domagać się od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości.

Poza tym powód nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia. Powołanie się w pozwie na opinię biegłego nie jest bowiem równoznaczne ze zgłoszeniem wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, na co uwagę zwrócił pozwany w odpowiedzi na pozew. Strona powodowa w żaden sposób nie odniosła się do wątpliwości strony pozwanej, wobec czego należało przyjąć, iż nie zgłosiła przedmiotowego wniosku dowodowego. Powołanie się przez stronę powodową na opinię biegłego d/s szacunku nieruchomości w pozwie sugeruje, że taka opinia została już sporządzona jako opinia prywatna.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa. Skarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1. przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść orzeczenia, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu przez Sąd pierwszej instancji dowolnej, powierzchownej i błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz oczywiście sprzeczne z zebranym materiałem dowodowym poczynienie ustaleń, że pozwany prawidłowo wykonywał umowę pośrednictwa;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu przez Sąd pierwszej instancji dowolnej, powierzchownej i błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz oczywiście sprzeczne z faktami powszechnie znanymi i zebranym materiałem dowodowym poczynienie ustaleń, że reklama postawiona przez pozwanego nie reklamowała biura;

c) art. 229 k.p.c. polegające na uznaniu przez Sąd, że powód nie udowodnił, że reklama została posadowiona bez niezbędnych pozwoleń;

d) art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd zgłoszonego przez powoda wniosku o powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

2. obrazę prawa materialnego, tj.:

a) art. 65 k.c. w zw. z § 12 umowy pośrednictwa poprzez błędną ocenę, że zgodnie z wolą stron, nie mogły one wypowiedzieć umowy w każdym czasie;

b) art. 746 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. i art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.) poprzez uznanie, że nie można wypowiedzieć umowy na czas określony;

c) art. 746 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. i art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 ze zm.) poprzez uznanie, że nie każde a jedynie rażące

naruszenie obowiązków umownych poprzez pośrednika w umowie pośrednictwa na wyłączność może stanowić ważny powód do wypowiedzenia umowy;

d) art. 746 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 750 k.c., art. 3 pkt 3 ustawy prawo budowlane, art. 43 ustawy o drogach publicznych, art. 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, poprzez uznanie, iż nie było uzasadnionych przyczyn wypowiedzenia umowy przez powoda, a posadowienie billboardu bez wymaganych uprawnień nie miało wpływu na prawidłowe wykonywanie przez pozwanego umowy pośrednictwa;

e) art. 140 k.c. poprzez uznanie, iż pozwany mógł posadowić reklamę na nieruchomości powoda wbrew jego woli, wyrażonej wezwaniem do usunięcia reklamy;

Mając na uwadze powyższe skarżący wniósł o zmianę wyroku w punkcie 1 i nakazanie pozwanemu wydania nieruchomości oraz zasądzenia na rzecz powoda kwoty 10.598 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w I i II instancji według norm prawem przepisanych, względnie uchylenie wyroku w punkcie 1 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. [apelacja – k. 106-111]

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego. [odpowiedź na apelację – k. 116-117]

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu, gdyż Sąd Rejonowy wobec nierozważenia wszystkich okoliczności sprawy nie rozpoznał jej istoty, co w konsekwencji stwarzało konieczność uchylenia zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Na wstępie zważyć należy, iż sporna reklama wieloformatowa została posadowiona na nieruchomości na podstawie umowy pośrednictwa nr (...)–9 z dnia 4 czerwca 2014 roku oraz aneksu do umowy z dnia 1 lipca 2014 roku. Powód wyraził zgodę na nieodpłatne umieszczenie billboardu reklamowego na czas obowiązywania umowy pośrednictwa. Tym samym kluczowym dla niniejszej sprawy jest fakt dalszego obowiązywania bądź nie umowy pośrednictwa nr GS – (...)–9 z dnia 4 czerwca 2014 roku.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego rozważania należy rozpocząć od zawartego w uzasadnieniu apelacji zarzutu naruszenia art. 746 k.c. w zw. z art. 750 k.c. poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż w przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy dotyczące umowy agencyjnej. Powyższe bowiem będzie determinowało dalsze rozważania.

Nie budziło żadnych wątpliwości w przedmiotowej sprawie, że strony łączyła umowa pośrednictwa. **Kwalifikacja umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami**, w tym jako umowy zlecenia, stanowi istotny i często pojawiający się w praktyce problem zwłaszcza po zmianie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 782) i uchyleniu z dniem 1 stycznia 2014 roku 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 Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 roku wydany w sprawie o sygnaturze akt 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. To ostatnie zagadnienie było akurat przedmiotem badania w przywołanej powyżej sprawie, a także wcześniejszej zakończonej wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 roku o sygnaturze akt 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. 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, wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami - umowy pośrednictwa - uregulowanej 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 (art. 750 k.c.). Ponadto, że ten typ umowy, powtarzający się w obrocie nieruchomościami, zawiera wiele cech charakterystycznych jedynie dla tej umowy oraz że (...) stanowi nowy typ umowy nazwanej.

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 Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., V CSK 295/05, nie publ.) unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758-764⁹ 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 Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1999 r., II CKN 530/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 88, z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04, nie publ., z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 295/05, nie publ., 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). W umowie z dnia 4 czerwca 2014 r. strony w taki właśnie sposób określiły wzajemne prawa i obowiązki.

Reasumując, w tym zakresie zarzut naruszenia w/w przepisów prawa materialnego należy uznać za niezasadny. Sąd Rejonowy prawidłowo bowiem przyjął, iż w przedmiotowej sprawie odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące umowy agencyjnej.

Kolejna kwestia będąca przedmiotem zarzutów, to to czy istnieje możliwość wypowiedzenia umowy pośrednictwa zawartej na czas określony oraz czy jedynie rażące naruszenie obowiązków umownych przez pośrednika może stanowić ważny powód do wypowiedzenia umowy. W tym miejscu wskazać jednoznacznie należy, iż w orzecznictwie przyjmuje się, że umowa agencyjna może być wypowiedziana przez każdą ze stron nawet bez powodu oraz ze strony nie mogą w umowie z góry zrzec się uprawnienia do jej wypowiedzenia z ważnych powodów. Zrzeczenie takie zawarte w umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami byłoby sprzeczne z właściwością (naturą) tej umowy (art. 353 (1) k.c.), co prowadziło do jej nieważności. (art. 58 k.c.) Strony mogą jednakże w umowie ograniczyć możliwość wypowiedzenia umowy pośrednictwa bez ważnych powodów (wyrok SN z dnia 20 grudnia 2005 roku V CSK 295/05, lex nr 303359). W przywołanym wyroku Sąd Najwyższy orzekł, że „umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, podobnie jak umowa zlecenia oraz umowa agencyjna, opiera się na stosunkach wzajemnego zaufania stron i taki jej charakter sprawia, że należy przyjąć, iż może być ona wypowiedziana przez każdą ze stron nawet bez powodu”. Mimo, iż większość przepisów art. 179 – 183 ustawy o gospodarce nieruchomościami twierdzenia te nadal zachowują aktualność. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 września 2004 roku (IV CK 640/03) w umowach opartych na wzajemnym zaufaniu, strony mogą wyłączyć lub ograniczyć dopuszczalność jej wypowiedzenia bez ważnych powodów. Uznać trzeba, że dopuszczalne jest to również w umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

zawartej na wyłączność na rzecz pośrednika. Dlatego strony mogą umownie ograniczyć możliwość wypowiedzenia umowy pośrednictwa bez ważnych powodów.

W tym miejscu odnieść należy się do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 65 par 1 k.c. poprzez błędną wykładnię postanowień umowy dotyczących możliwości jej wypowiedzenia i ocenę, iż zgodnie z wolą stron, nie mogły one wypowiedzieć umowy w każdym czasie.

W myśl art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tłumaczyć tak jak tego wymagają, ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Pojęcie okoliczności złożenia oświadczenia woli obejmuje faktyczne okoliczności jego złożenia, okoliczności dotyczące osoby składającego, bądź odbierającego oświadczenie w aspekcie podmiotowo - prawnym, kontakty stron poprzedzające złożenie interpretowanego oświadczenia np., przebieg negocjacji. Przy wykładni umów art. 65 § 2 k.c. przyznaje pierwszeństwo kryteriom zamiaru stron i celu jaki strony chciały osiągnąć zawierając umowę. Chodzi tu o cel wspólny dla obu stron lub co najmniej jednej ze stron znany i zaakceptowany przez drugą stronę umowy, zindywidualizowany w warunkach konkretnej umowy (np. gospodarczy), który nie jest jednak tożsamy z jej podstawą prawną.

Zgodnie z przyjmowaną w orzecznictwie na tle art. 65 k.c. kombinowaną metodą wykładni (zob. w szczególności uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, (...) 1995, nr 5, poz. 168) priorytetową regułą interpretacji oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron, a dopiero gdy nie da się jej ustalić, ustala się jakie jest obiektywnie przyjęte znaczenie danego oświadczenia. Miarodajny dla ustalenia znaczenia nadawanego oświadczeniu przez strony jest stan z chwili złożenia oświadczenia. Bez znaczenia jest późniejsza zmiana sposobu jego rozumienia przez którąkolwiek ze stron.

Wbrew twierdzeniu Sądu Rejonowego, analiza zgromadzonego dotychczas materiału dowodowego wskazuje, iż strony w umowie z dnia 4 czerwca 2014 roku nie ograniczyły możliwości wypowiedzenia z przyczyn innych niż ważne. Strony nie wskazały terminu wypowiedzenia, jednakże w par 12 umowy uregulowały formę tego wypowiedzenia („zmiany oraz wypowiedzenie umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności”). Twierdzenia, iż zapisy dot. wypowiedzenia znalazły się tam przez pomyłkę nie znajdują uzasadnienia, chociażby w świetle faktu, iż pozwany jest profesjonalnym przedsiębiorcą i korzystał z przygotowanego wzorca. Poza treścią umowy i zdawkowych zeznań stron brak jest jakiegokolwiek dodatkowego materiału dowodowego który na tym etapie postępowania prowadziłby do innych wniosków.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy w sposób nieuprawiony i nie znajdujący oparcia w zebranych dotychczas materiale dowodowym przyjął, że strony ograniczyły umownie możliwość wypowiedzenia umowy pośrednictwa jedynie do ważnych powodów, bowiem w treści umowy oprócz formy wypowiedzenia nie zawarły innych postanowień w tym zakresie. W przedmiotowej sprawie nie było powodu, żeby przyjąć iż strony umowy ograniczyły możliwość jej wypowiedzenia.

Sąd w oparciu o treść art. 764² § 1 k.p.c. ukierunkował postępowania dowodowe na ustalenie czy zaszły powody do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów z powodów wskazanych w tym przepisie zapominając, że oświadczenie powoda z dnia 31 lipca 2015 roku umowa zawarta pomiędzy stronami została wypowiedziana przez powoda za 4-dniowym okresem wypowiedzenia a nie ze skutkiem natychmiastowym.

W ocenie Sądu Okręgowego postępowanie dowodowe, które miało wykazać czy doszło do niewykonania obowiązków przez pozwanego wynikających z umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zostało przeprowadzone zbyt pochopnie. Nie zostało bowiem poprzedzone kompletnymi ustaleniami czy powód mógł wypowiedzieć umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawartą z pozwanym w każdym czasie bez ważnego powodu czy wobec treści zawartej pomiędzy stronami umowy mógł wypowiedzieć umowę z pozwanym jedynie z powodów wskazanych w art. 764² § 1 k.c. ze skutkiem natychmiastowym.

Powyższa okoliczność, co do zasady mogłyby przemawiać za wydaniem wyroku reformatoryjnego przy założeniu, że doszłoby do uzupełniania materiału dowodowego, jednakże wobec dalej wskazanych poważnych uchybień, a w szczególności w istocie nieprzeprowadzenia prawidłowego postępowania dowodowego, koniecznym było dalej idące rozstrzygnięcie.

Za uzasadniony bowiem należ uznać zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd zgłoszonego przez powoda wniosku o powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd Rejonowy pominął bowiem dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy zgłoszony przez powoda w pozwie na okoliczność wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres od dnia 4 sierpnia 2015 roku do dnia 30 listopada 2015 roku.

W ocenie Sądu Okręgowego wniosek został jednoznacznie sprecyzowany w pozwie i nie mógł być interpretowany jak chce tego Sąd Rejonowy jako wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii prywatnej, która była już sporządzona na zlecenie powoda. Nie zasługują również na zrozumienie twierdzenia, że wniosek ten ostatecznie nie został zgłoszony, ponieważ pozwany w odpowiedzi na pozew podnosił wątpliwości co do tego wniosku, a strona powodowa się do tego nie ustosunkowała. W tym miejscu wskazać należy, iż wobec wątpliwości pozwanego, na rozprawie w dniu 6 czerwca 2016 roku pełnomocnik powoda potwierdził jednoznacznie, iż był to wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Sąd bezzasadnie uznał jednak, iż dowód nie został zgłoszony.

Przyznać rację należy pełnomocnikowi powoda, że twierdzenia pozwanego, iż powód nie zgłosił w pozwie żadnych dowodów są sprzeczne ze stanem faktycznym. Nie przeszkodziło to Sądowi przeprowadzić dowodu z zeznań świadka, stron oraz z dokumentów zgłoszonych w pozwie. Na marginesie wskazać należy, iż wszystkie one (również dowód z opinii biegłego) były zgłoszone w uzasadnieniu. Nadto nie bez znaczenia w kontekście powyższych rozważań jest to, iż powód nie załączył do pozwu żadnej prywatnej opinii.

Nawet jeżeli uznać, iż wniosek był niezrozumiały, to został on doprecyzowany w toku postępowania. Zgodnie zaś z treścią art. 217 par 1 k.p.c. strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Sąd nie mógł zatem pominąć tego wniosku.

W orzecznictwie jednoznacznie wskazuje się, iż „jakkolwiek sąd nie ma obowiązku przeprowadzania wszystkich dowodów wskazanych przez stronę, to jednak odmowa dopuszczenia określonego dowodu nie należy do sfery swobodnego uznania sędziowskiego. W szczególności sąd nie może pominąć środków dowodowych na wskazane przez stronę okoliczności, w przypadku gdy nie zostały wyjaśnione sporne fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy” (wyrok SN z 20 stycznia 2011 roku I PK 135/10).

Bez wątpienia ustalenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych. Tym samym twierdzenia Sądu, iż przedmiotowy wniosek był powołaniem się na prywatną opinię, która nie została dołączona do pozwu nie znajduje uzasadnienia w świetle powyższych rozważań.

Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe rozważania pominął pozostałe zarzuty jako dalej idące.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy rzeczą Sądu Rejonowego będzie zatem, w oparciu o dotychczas zgromadzone dowody, poczynienie pełnych ustaleń w wyżej wskazanych kierunkach i ich należyte rozważenie. W szczególności zaś, Sąd poczyni ustalenia w zakresie rzeczywistej woli stron co do możliwości i warunków wypowiedzenia umowy, ustali jaki skutek prawny dla bytu umowy o pośrednictwo nieruchomościami zawartej pomiędzy stronami wywołuje oświadczenie powoda o wypowiedzeniu. Po przekazaniu sprawy Sąd powinien również ustosunkować się do wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości.

Wobec powyższego, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia, pozostawiając Sądowi Rejonowemu orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.