

Sygn. akt V Ca 271/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Piotr Wojtysiak**

po rozpoznaniu w dniu **5 kwietnia 2013 r.** w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. Ś.

przeciwko M. O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie

z dnia 30 października 2012 r., sygn. akt I C 312/12

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 271/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Piasecznie wyrokiem z dnia 30 października 2012 r. zasądził od pozwanego M. O. na rzecz powoda J. Ś. kwotę 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty oraz orzekł o kosztach procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd II instancji nie podziela żadnego z podniesionych w niej zarzutów, w pełni akceptując ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a kwestionowany wyrok opiera się na prawidłowej ocenie materiału dowodowego i poczynionych na tej podstawie trafnych ustaleniach stanu faktycznego, które zostały poddane właściwej analizie prawnej.

Nie ma racji apelujący stawiając sądowi I instancji zarzut, iż umowa pośrednictwa w obrocie w sprzedaży nr (...) z dnia 06 kwietnia 2011 roku dotknięta jest sankcją bezskuteczności zawieszanej.

Słusznie zaznacza Sąd Rejonowy powołując się na ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.) zwaną dalej: u.g.n., iż pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje czynności osobiście

lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

W opinii Sądu Odwoławczego kwestia ta winna być o tyle bez znaczenia dla pozwanego albowiem wszelkie czynności wykonywane przez agentów są bezpośrednio nadzorowane przez pośrednika i to on ponosi za nie odpowiedzialność zawodową. Stworzenie obowiązku nadzorowania ma stanowić o gwarancji odpowiedniego poziomu usług. Bezpośredniość nadzoru przejawia się w tym, iż wykonywać go może jedynie pośrednik, a nie np. jego pełnomocnik.

Wbrew zarzutom apelującego sam brak pełnomocnictwa nie powoduje, iż umowa taka jest nieważna, gdyż umowa może zostać konwalidowana poprzez złożenie oświadczenia przez mocodawców (w tym wypadku pośrednika licencjonowanego) o ważności zawartej umowy. Zgodnie z art. 103. § 1. Jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. § 2. Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. § 3. W braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu. Zatem w tym przypadku pozwany winien wezwać do potwierdzenia umowy wyznaczając odpowiedni termin, a dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu mógłby ewentualnie uchylić się od skutków tej umowy - tj. zapłaty prowizji.

Chybiony okazał się także podnoszony przez pozwanego zarzut dotyczący naruszenia art. 5 ust 5 ustawy z dnia 02 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz.U.2000.22.271. z późn. mm.) zwany dalej: ustawą konsumencką.

Nie ma racji skarżący wskazując, iż powyższy przepis pozwałby pozwanemu na odstąpienie od umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomości zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa.

Artykuł 5 pkt.5 ustawy konsumenckiej wyraźnie wskazuje, iż przepisów o umowach zawieranych z konsumentami poza lokalem przedsiębiorstwa nie stosuje się do umów dotyczących nieruchomości, z wyłączeniem usług remontowych.

Podkreślić należy, iż powszechnym zjawiskiem jest, iż w większości przypadkach umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami są zawierane poza lokalem przedsiębiorcy świadczącego tego rodzaju usługi. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową dotyczącą nieruchomości w powyższym rozumieniu. Stosując wykładnię językową trzeba zauważyć, że słowo „dotyczyć” oznacza „odnosić się do czegoś, mieć z czymś związek”. W tym kontekście znaczeniowym nie chodzi bynajmniej jedynie o umowy, których przedmiotem są określone prawa rzeczowe na nieruchomości, lecz jakiegokolwiek umowy mające związek z nieruchomościami, w tym umowy pośrednictwa, których przedmiotem są czynności zmierzające do zawarcia przez inne osoby umów obrotu nieruchomościami. Słuszność tej tezy potwierdza ustawodawca w drugiej części omawianego przepisu, w której wyłącza jego zastosowanie wobec umów, których przedmiotem są usługi remontowe. Należy zatem przyjąć, że przytoczony przepis ma zastosowanie do pozostałych rodzajów umów regulujących wykonywanie usług dotyczących nieruchomości. W innym razie zapis wyłączający z zastosowania art. 5 pkt 5 usługi remontowe nie miałby uzasadnienia. Takie stanowisko uprawnia dodatkowo do twierdzenia, że zawierający umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami poza lokalem przedsiębiorstwa nie podlega rygorowi odpowiedzialności z art. 138a § 1 i 2 kw., który zobowiązuje do okazania konsumentowi zamawiającemu usługę dokumentu potwierdzającego wykonywanie działalności gospodarczej oraz dokumentu tożsamości, a w przypadku działania w cudzym imieniu ponadto dokumentu potwierdzającego swoje umocowania.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podst. art. 385 kpc. orzekł jak w sentencji.