

Sygn. akt V Ca 1779/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Adrianna Szewczyk-Kubat
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 5 marca 2014 r., sygn. akt II C 736/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść: „1. zasądza od K. S. na rzecz A. S. kwotę 9 209,20 (dziewięć tysięcy dwieście dziewięć 20/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2012 roku do dnia zapłaty; 2. w pozostałym zakresie oddala powództwo; 3. zasądza od K. S. na rzecz A. S. kwotę 1 703 (jeden tysiąc siedemset trzy) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;”

II. w pozostałym zakresie oddala apelację;

III. zasądza od K. S. na rzecz A. S. kwotę 1 086 (jeden tysiąc osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1779/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04.12.2012 r. powódka A. S. wystąpiła przeciwko K. S. o zasądzenie kwoty 9.702 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13.09.2012 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za usługi świadczone w związku z umową pośrednictwa przy kupnie nieruchomości z dnia 23.05.2011 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W dniu 04.02.2013 r. Sąd Rejonowy wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W dniu 06.03.2013 r. pozwana K. S. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych podnosząc, że przedmiotowa umowa pośrednictwa została przez nią wypowiedziana w dniu 30.08.2012 r. ze skutkiem natychmiastowym. Przyczyną wypowiedzenia powyższej umowy był brak staranności oraz działanie na szkodę klienta w przygotowywaniu transakcji kupna mieszkania przy ul. (...) w W..

W kolejnych pismach procesowych strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2014 roku Sąd Rejonowy (...) w W. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

W dniu 23.05.2012 r. powódka A. S. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą PL (...), działająca przez pośrednika P. S. (1) i pozwana K. S. działająca w imieniu własnym, zawarły otwartą umowę pośrednictwa (zakupu) nieruchomości. Zgodnie z powyższą umową, pozwana zleciła powódce wykonanie czynności zmierzających do nabycia nieruchomości przez nią lub osoby jej bliskie. Wysokość i sposób zapłaty należnego powódce wynagrodzenia zostały uregulowane w § 4 umowy. Zgodnie z powyższym zapisem, zamawiająca-pozwana zobowiązała się zapłacić powódce wynagrodzenie za czynności zmierzające do zawarcia umowy zakupu nieruchomości w wysokości 2,50 % netto, tj. 3,08 % brutto liczone od ceny zakupu nieruchomości. Wynagrodzenie miało być płatne na warunkach i w terminach określonych w zobowiązaniu do zapłaty, podpisanym przez strony w momencie realizacji transakcji. W przypadku braku zobowiązania do zapłaty, wynagrodzenie miało być płatne w ratach: I rata w wysokości 50% wynagrodzenia płatna w momencie zawarcia umowy przedwstępnej i II rata w wysokości 50% wynagrodzenia płatna w dniu wyznaczonym do zawarcia umowy przeniesienia własności. W przypadku nie zawarcia umowy przedwstępnej, wynagrodzenie miało być płatne w całości w dniu wyznaczonym do zawarcia umowy przeniesienia własności. Zamawiająca ponadto zobowiązała się do zapłaty wynagrodzenia także w przypadku, jeśli nabycia nieruchomości wskazanych mu przez powódkę dokona osoba pozostająca w bliskim stosunku lub stosunku służbowym z zamawiającą.

Umowa powyższa zawierała także zapis, zgodne z którym, w przypadku pominięcia przez pozwaną lub osoby przez nią upoważnione obsługi powódki przy zakupie nieruchomości wskazanej przez powódkę, zamawiająca miała zapłacić powódce całe należne wynagrodzenie wyliczone od ceny ofertowej nieruchomości (§ 7 umowy). Ponadto zgodnie z § 9 ust. 4 umowy, w przypadku wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy, miała ona zastosowanie w ciągu 12 miesięcy od daty jej wygaśnięcia lub rozwiązania w odniesieniu do nieruchomości przedstawionych zamawiającej przez powódkę.

W ramach obowiązywania powyższej umowy, w dniu 25.05.2012 r. powódka przedstawiła pozwanej ofertę sprzedaży mieszkania położonego w W. przy ul. (...). Pozwana była zainteresowana kupnem powyższego mieszkania. Lokal jednak wcześniej pokazano innemu klientowi, który szybciej miał zdecydować się na jego zakup.

W lipcu 2012 r. pozwanej przedstawiono ofertę sprzedaży mieszkania nr (...) przy ul. (...). W dniu 31.07.2012 r. pozwana działając bez właściwego umocowania na rzecz swoich rodziców zawarła z właścicielami lokalu przy ul. (...) umowę przedwstępną sprzedaży powyższego lokalu. W III dziale KW mieszkania o nr (...) na dzień podpisania umowy przedwstępnej było wpisane ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla W. w sprawie KM 802/12. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 30.08.2012 r.

W celu zawarcia umowy przyrzeczonej przyjechali do Polski na stałe mieszkający w Wielkiej Brytanii rodzice pozwanej, dokonując przewalutowania pieniędzy na zakup nieruchomości. Do zawarcia umowy przyrzeczonej jednak nie doszło z uwagi na pojawienie się w księdze wieczystej nowego wpisu w dziale III. Na dzień przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy przedwstępnej, rodzice pozwanej zauważyli wpis z dnia 01.08.2012 r. i skontaktowali się z pracownikiem powódki celem wyjaśnienia zaistniałej sytuacji. Pracownik ten poinformował ich, że wpis dotyczy

zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przez ich córkę. Zapewniał również, że pozostaje w stałym kontakcie z komornikiem. Dopiero w następnym dniu udzielono informacji, iż wpis ten dotyczył zajęcia komorniczego, a komornik nie chciał udzielić na jego temat żadnych informacji. Na umówioną godzinę w biurze notariusza zjawili się rodzice pozwanej i oświadczyli, iż nie zawrą umowy przyrzeczonej.

W międzyczasie pozwana znalazła w Internecie informacje, iż wcześniej przez nią oglądane mieszkanie przy ul. (...) jest wciąż przeznaczone do sprzedaży. Informacja ta została pozwanej przekazana przez powódkę.

Powódka oraz rodzice pozwanej w celu kontynuacji zawartej umowy pośrednictwa próbowali porozumieć się w sprawie prowizji za pośrednictwo w kupnie mieszkania przy ul. (...), jednak nie doszło do porozumienia w sprawie wysokości prowizji.

W dniu 30.08.2012 r. pozwana wypowiedziała powódce w trybie natychmiastowym umowę pośrednictwa z dnia 23.05.2012 r. Powodem rozwiązania umowy z powódką było jej niestaranne działanie przy pośredniczeniu w kupnie nieruchomości przy ul. (...) oraz związane z nim narażenie pozwanej na szkodę. W ocenie Sądu Rejonowego z wiadomości mailowej powódki z dnia 03.09.2012 r. wynika, iż rozwiązanie umowy przez pozwaną zostało przez nią zaakceptowane.

Pozwana w celu kupna mieszkania przy ul. (...) nawiązała kontakt z agencją (...). W dniu 04.09.2012 r. pozwana zapłaciła na rzecz D. 50% wynagrodzenie- prowizję za pośrednictwo w kupnie nieruchomości w wysokości 3.000 zł, a następnie w dniu 12.09.2012 r. dokonała zapłaty drugiej części wynagrodzenia w wysokości 3.000 zł.

W dniu 12.09.2012 r. lokal przy ul. (...) został kupiony przez rodziców pozwanej przez pośrednika J. P. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą D. J. P..

Pismem z dnia 14.11.2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9.702 zł tytułem wynagrodzenia za pośredniczenie przy zakupie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zebranych w sprawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków Z. G., P. S. (2), A. B. i J. P. i zeznań pozwanej, które w całości uznał za wiarygodne jako niekwestionowane przez strony postępowania i korespondujące z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Sąd Rejonowy oddalił wnioszek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego celem ustalenia przyjętych w obrocie stawek wynagrodzenia za pośredniczenie na rynku nieruchomości, uznając go za zbędny dla wyjaśnienia sprawy.

Przechodząc do kwestii rozważań Sąd Rejonowy wskazał, w pierwszej kolejności, iż powódka wywodziła swoje roszczenia z treści § 4 w zw. z § 7 umowy pośrednictwa z dnia 23.05.2012 r. Powołując się następnie na treść art. 180 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r., nr 102, poz. 651 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia pozwu Sąd Rejonowy wskazał, iż umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania za wynagrodzeniem. Dopiero wprowadzenie przez strony do takiej umowy postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą zamienia tę umowę w umowę rezultatu. Sąd Rejonowy podkreślił, iż w przypadku umów rezultatu wymagalność roszczenia o zapłatę wynagrodzenia zależy od chwili spełnienia świadczenia (tj. z reguły od dnia zawarcia umowy). Natomiast w przypadku umów starannego działania świadczenie zostaje spełnione w chwili wykonania czynności, do których wykonania pośrednik zobowiązał się w umowie.

Jednakże w ocenie Sądu Rejonowego treść umowy z 23.05.2012 r. wskazywała, iż była to umowa starannego działania. Wynagrodzenie w związku z powyższym należało się powódce za działanie w sposób uzgodniony w zawartej umowie tj. w sposób staranny. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd Rejonowy podniósł, iż ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika w obrocie nieruchomościami następuje po ustaleniu treści danego stosunku zobowiązaniowego, w tym zakresu czynności pośrednika. Wykonanie jego zobowiązania jest oceniane przy uwzględnieniu umownie określonych obowiązków i ogólnych kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 k.c., a wymagany

stopień staranności jest zdeterminowany zawodowym charakterem działalności pośrednika w oparciu o art. 355 § 2 k.c. i art. 181 ust. 1 zd. 1 u.g.n. Przy ocenie wykonania umowy przez pośrednika należy też mieć na względzie obowiązek szczególnej lojalności i sumienności wobec zamawiającego, wynikający wprost z art. 181 ust. 1 u.g.n., nakładającego na pośrednika obowiązek kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których działa.

Zdaniem Sądu Rejonowego powódka wymaganego od niej obowiązku starannego działania nie wypełniła, bowiem powódka do momentu powzięcia informacji przez rodziców pozwanej i poinformowania jej o tym nie wiedziała o istnieniu w księdze wieczystej mieszkania przy ul. (...) nowego wpisu w dziale III kw pomimo, że telefonicznie zapewniała kupujących i pozwaną, że na bieżąco kontroluje jej stan i pozostaje w kontakcie z komornikiem. Sąd Rejonowy wskazał także, iż po uzyskaniu tej informacji od rodziców pozwanej, pracownik powódki wprowadził ich w błąd i stwierdził, iż wpis dotyczy zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał, iż powódka jako profesjonalista, powinna wiedzieć co oznaczają wpisy zamieszczane w księgach wieczystych i o jej treści powinna informować swoich klientów. Tymczasem sprawa pojawiania się nowych wpisów w kw mieszkania przy ul. (...) została przez powódkę zbagatelizowana.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, iż działanie powódki świadczyło o jej nieprofesjonalizmie, braku lojalności i sumienności względem klienta oraz przede wszystkim nie stanowiło przejawu starannego działania. Nadto uznał, że działanie powódki było dla pozwanej niebezpieczne i naraziło ją na wymierne szkody majątkowe. Rodzice pozwanej przyjeżdżając do Polski w celu podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości ponieśli bowiem koszty wynikające z dojazdu z Wielkiej Brytanii do Polski, zakwaterowania oraz przewalutowania pieniędzy.

Wyżej opisane działanie powódki w ocenie Sądu Rejonowego uzasadniało rozwiązanie umowy pośrednictwa w trybie natychmiastowym przez pozwaną. Następnie Sąd Rejonowy podkreślił, iż kwestionowanie przez powódkę w niniejszym procesie skuteczności tego wypowiedzenia pozostawało bez znaczenia dla sprawy, bowiem ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności wiadomości mailowej powódki z dnia 3.09.2012 r. wynikało, że przyjęła ona rozwiązanie umowy w sposób dokonany przez pozwaną.

Dokonujący analizy treści § 9 ust. 4 umowy pośrednictwa, którą związane były strony postępowania, Sąd Rejonowy uznał, iż klauzula w nim zawarta nie znajdowała w sprawie zastosowania, gdyż była wyrazem ochrony uczciwego pośrednika przed nieuczciwym klientem. Natomiast w niniejszej sprawie trudno było zarzucić pozwanej działanie w sposób nieuczciwy. To zachowanie pośrednika było nieprofesjonalne, a udzielanie mu dodatkowej ochrony klauzulą wprowadzoną do umowy w § 9 ust. 4 umowy byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Kupno przez pozwaną mieszkania pokazanego wcześniej przez powódkę przez innego pośrednika, przede wszystkim nie zmierzało do obejścia zapisów umowy pośrednictwa. Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwana nie miała na celu uchylania się od zapłaty należnej pośrednikowi prowizji. Prowizja ta została zapłacona na rzecz J. P. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą D. J. P., która to faktycznie pośredniczyła w zawarciu umowy sprzedaży mieszkania przy ul. (...). Rozwiązanie umowy pośrednictwa i w konsekwencji brak zapłaty wynagrodzenia przez pozwaną było zaś wynikiem niestarannego działania i utraty zaufania do powódki, a nie unikania zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, bowiem pozwana nie zawarła umowy kupna mieszkania przy D. na własną rękę, lecz skorzystała z pomocy innego pośrednika. Jej celem była chęć zawarcia bezpiecznej transakcji, dlatego zdecydowała się ona na pomoc innej agencji i nie chciała ryzykować dokonywania transakcji na własną rękę.

Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że z faktu negocjowania przez rodziców pozwanej z powódką prowizji przy ewentualnym zakupie za jej pośrednictwem nieruchomości przy ul. (...) nie można było wnioskować nieuczciwego działania pozwanej, bowiem stroną podjętych negocjacji byli rodzice pozwanej, a nie pozwana. W ocenie zaś Sądu Rejonowego ich działanie miało na celu wywiązanie się z zawartej umowy pośrednictwa i chęci podjęcia ryzyka dalszej współpracy po poczynieniu przez powódkę ustępstw w stosunku do swoich klientów.

Ponadto Sąd Rejonowy podkreślił, że łącząca strony umowa miała charakter otwarty tj. niewyłączny. Pozwana zatem nawet w przypadku, w którym nie rozwiązałyby przedmiotowej umowy pośrednictwa, mogłyby korzystać z usług innych pośredników, nie naruszając w ten sposób zapisów umowy pośrednictwa z powódką.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2002.163.1349 ze zm.), mając na uwadze sumę poniesionych w sprawie kosztów oraz fakt, iż pozwana wygrała proces w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, która zaskarżyła orzeczenie w całości domagając się jego zmiany poprzez zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kwoty 9.702 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 września 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania, ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Wyrokowi zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami logiki ocenę zebranych w sprawie dowodów w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, iż powódka w sposób prawidłowy wykonała umowę pośrednictwa zawartą z pozwaną poprzez dokonanie niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna nieruchomości w W. przy ulicy (...), czego rezultatem było nabycie przedmiotowej nieruchomości przez rodziców pozwanej;

2) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie przepisu art. 217 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność przyjętych w obrocie stawek wynagrodzeń za pośredniczenie na rynku nieruchomości, podczas gdy ustalenie wysokości wynagrodzenia należnego powódce ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

3) obrazę przepisów prawa materialnego a mianowicie przepisu art. 353 (1) k.c. oraz art. 180 ust 1 i ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115 poz. 741) w brzmieniu sprzed nowelizacji poprzez ich wadliwą wykładnię i ustalenie, że powódce nie należało się wynagrodzenie za czynności pośrednictwa w skutek jej niestaranego działania pomimo, że powódka wykonała wszystkie niezbędne czynności zmierzające do skojarzenia pozwanej ze sprzedającym, a w rezultacie do nabycia nieruchomości przez rodziców pozwanej.

Pozwana wnosiła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie.

Przede wszystkim należało podkreślić, że Sąd II instancji rozpoznający apelację nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go jedynie zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (tak uchwała 7 sędziów SN, zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008r. III CZP 49/07). Tym samym niezależnie od zgłoszonych zarzutów przez powódkę, które w przeważającej części koncentrowały się na uchybieniach procesowych orzeczenia Sądu I instancji, Sąd Okręgowy zobowiązany był do samodzielnej oceny materialnoprawnej zgłoszonego roszczenia.

W sprawie żadna ze stron nie kwestionowała i potwierdzał to złożony materiał dowodowy, że łączyła je umowa pośrednictwa zakupu nieruchomości z dnia 23 maja 2012r., a powódka w wykonaniu tej umowy jako pierwsza pokazała pozwanej dwa lokale: nr (...) przy ul. (...) i nr 22 przy ul. (...). Bezsporne także było, że rodzice pozwanej niedługo po wypowiedzeniu umowy powódce dokonali zakupu mieszkania przy ul. (...), które wcześniej znajdowało się wśród lokali pokazywanych pozwanej przez powódkę. Tym samym zachowanie pozwanej i jej rodziców wyczerpywało dyspozycję tych zapisów umowy zawartej między stronami, z których wynikało, że powódce powinno należeć się wynagrodzenie w określonej w niej wysokości w przypadku zakupu pokazywanego lokalu przez pozwaną lub osoby jej bliskie, a w przypadku wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy, powyższe postanowienia umowy miały

mieć zastosowanie w ciągu 12 miesięcy od daty jej wygaśnięcia lub rozwiązania w odniesieniu do nieruchomości przedstawionych zamawiającej lub osobom jej bliskim przez powódkę.

Sąd Rejonowy uznał jednakże, że wynagrodzenie to w okolicznościach sprawy nie należało się, albowiem umowa łącząca strony była umową starannego działania, natomiast powódka w sposób nieprofesjonalny i niestaranny przygotowywała pozwaną i jej rodziców do zakupu drugiej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko Sądu Rejonowego zaprezentowane w uzasadnieniu orzeczenia było wadliwe i niespójne, przez co doszło do naruszenia art. art. 179-183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r., nr 102, poz. 651 ze zm.), które to przepisy regulują umowę nazwaną pośrednictwa kupna –sprzedaży nieruchomości oraz art. 353 (1) k.c.

Sąd Okręgowy zważył, że regulacja zawarta w w/w ustawie nie jest wyczerpująca. Pośrednictwo kupna–sprzedaży nieruchomości w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami polega na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego. Bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz jedynie stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych. Jednakże w przypadku, kiedy zgodnie ze swobodą umów wyrażoną w art. 353 /1/ k.c. w umowie zostało zastrzeżone, że pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, umowa starannego działania przekształciła się w umowę rezultatu (tak SN w wyroku z dnia 23 listopada 2004r. I CK 270/04, wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2010r. IV CSK 464/09, wyrok SA w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2013r. VI ACa 570/13).

Tymczasem Sąd I instancji, który słusznie stwierdził, że uzależnienie wynagrodzenia od zakupu nieruchomości przekształca umowę w umowę rezultatu, uznał następnie, pomimo zapisów umowy uzależniających wypłatę wynagrodzenia od zakupu nieruchomości, że zawarta przez strony umowa była umową starannego działania.

Natomiast wobec stwierdzenia, że umowa stron była umową rezultatu oraz zastrzeżenia zawartego w § 9 ust. 4 umowy niewątpliwe dla Sądu Okręgowego było, że po wypowiedzeniu umowy doszło do zakupu przez bliskich pozwanej nieruchomości pokazywanej przez powódkę, a więc zostały spełnione warunki wypłaty wynagrodzenia.

Z uwagi na fakt zawarcia umowy z drugim pośrednikiem i wypłacenia temu pośrednikowi wynagrodzenia Sąd Okręgowy rozważył też tę okoliczność i nie miał wątpliwości, że prowizja należała się temu pośrednikowi, który przedstawił nieruchomość jako pierwszy i ujawnił jej właściciela nabywcy oraz stworzył w ten sposób możliwość zawarcia umowy (tak SN w wyroku z dnia 23 listopada 2004r. I CK 270/04). Pozwana przy tym nie wykazała, że zawarcie umowy kupna-sprzedaży nieruchomości możliwe było dopiero dzięki działaniom drugiego pośrednika, ani że stworzył on warunki właściwsze do jej zawarcia. Niewątpliwie też w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...) nie można było mówić o tym, że transakcja mająca za przedmiot tę nieruchomość została właściwie zrealizowana z przyczyn leżących po stronie powódki, tj. z powodu jej zaniedbań, niewłaściwego wykonania umowy pośrednictwa lub niestworzenia właściwych warunków do zawarcia umowy głównej.

Co więcej, w ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy naruszył przepisy art. 233 k.p.c. uznając, że powódka wykonywała swoje pośrednictwo nawet w zakresie nieruchomości przy ul. (...) w sposób nieprofesjonalny, niestaranny.

Sąd Rejonowy w ogóle bowiem nie wziął pod uwagę, jaki był zakres obowiązków powódki jako pośrednika, który to zakres wynikał wprost z par. 2 umowy. Z zakresu tego bynajmniej nie wynikał zaś obowiązek śledzenia wszelkich zmian sytuacji prawnej i faktycznej nieruchomości, czy też udzielanie porad prawnych w tym zakresie. Powódka była zobowiązana natomiast do przekazania informacji o ofercie i to uczyniła. Przy zawieraniu umowy przedwstępnej pozwana poznała aktualny na tamtą datę stan prawny nieruchomości, co zostało opisane w akcie notarialnym. Zgromadzony w sprawie materiał nie wykazał też, aby powódka zataiła informacje o nieruchomości. Ponadto

obowiązek sprawdzenia aktualnego stanu księgi wieczystej spoczywa na notariuszu i stronom transakcji niewątpliwie ten stan byłby znany przed zawarciem ostatecznej umowy.

Poza tym należało zważyć, że z samych zeznań świadka P. S. (2) i pozwanej K. S. wynikało, że wiedzę o kolejnym wpisie zaczerpnęli oni z elektronicznej bazy ksiąg wieczystych. Tak więc informację, którą podobno byli zaskoczeni i w wyniku zaistnienia której wypowiedziana została umowa agencji oraz nie podpisano umowy ostatecznej mogli oni uzyskać samodzielnie w każdym czasie bez żadnych trudności.

Niewiarygodne też w ocenie Sądu Okręgowego były twierdzenia pozwanej, jakoby jej rodzice zostali błędnie poinformowani przez powódkę co do przedmiotu wpisanego ostrzeżenia. Zważyć bowiem należało, że każdy wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej opatrzony jest wzmianką o podstawie jego wpisu, np. że jest to egzekucja komornicza. Tak więc przy sprawdzeniu księgi elektronicznej trudno byłoby wyobrazić sobie, aby pozwana i jej rodzice faktycznie mogli mieć wątpliwości co do treści ostrzeżenia, powodujące chęć uzyskania w tym zakresie informacji od powódki.

W tych okolicznościach zdaniem Sądu Okręgowego nie było podstaw do uchylenia się od obowiązku zapłaty prowizji na rzecz powódki.

Niezasadny natomiast był zarzut powódki naruszenia art. 217 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność przyjętych w obrocie stawek wynagrodzeń za pośredniczenie na rynku nieruchomości. Przepis art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu istniejącym na datę umowy między stronami wskazywał na możliwość ustalenia wynagrodzenia w powyższy sposób, ale gdy w umowie wynagrodzenie nie zostało ustalone. Tymczasem w par. 4 umowy stron ustalono wynagrodzenie w wysokości 3,08 % brutto od kwoty sprzedanej nieruchomości. Ponieważ Sąd Okręgowy nie miał wiedzy co do tej kwoty, z urzędu dopuścił dowód z aktu notarialnego zakupu nieruchomości przez rodziców pozwanej. Na możliwość przeprowadzenia takiego dowodu nawet przez Sąd II instancji wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 12 kwietnia 2013r. IV CSK 565/12 i z dnia 31 stycznia 2008r. III CZP 49/07, przy czym to ostatecznie orzeczenie ma moc zasady prawnej. Niewątpliwie bowiem fakty ustalone przez Sąd I instancji nie pozwalały na stanowcze wnioskowanie o tym, że konkretne przepisy prawa materialnego rzeczywiście tworzyły podstawę roszczenia dochodzonego przez powódkę, a Sąd Okręgowy również działał jako sąd meriti.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmienił rozstrzygnięcie zasadzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę stanowiącą 3,08 % kwoty zakupu nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 13.09.2012r., tj. od daty zakupu nieruchomości, o kosztach postępowania w obydwu instancjach orzekając na podstawie art. 98 k.p.c.