

Sygn. akt III Ca 1880/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Roman Troll

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. C.

przeciwko G. F.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 29 lipca 2016 r., sygn. akt II C 3/15

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2 o tyle, że dodatkowo, ponad zasądzone w punkcie 1 świadczenie, zasądza od pozwanej na rzecz powoda 5658 zł (pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 13 czerwca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r.,

b) w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda 1377,78 zł (tysiąc trzysta siedemdziesiąt siedem złotych i siedemdziesiąt osiem groszy) z tytułu zwrotu kosztów procesu,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 1450 zł (tysiąc czterysta pięćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll

Sygn. akt: III Ca 1880/16

## UZASADNIENIE

Powód J. C. 4 grudnia 2013 r. wystąpił przeciwko G. F. z pozwem o zapłatę 9040,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 16 listopada 2013 r. oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że 14 lutego 2012 r. strony zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na jej podstawie powód miał podjąć czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości – lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...); podjął te czynności

i znalazł nabywców, z którymi 5 września 2013 r. została zawarta umowa sprzedaży tego lokalu, a pozwana nie zapłaciła mu wynagrodzenia zgodnie z umową pośrednictwa (w wysokości 3,69 % brutto liczonej od całkowitej ceny nabycia nieruchomości -245000 zł, a więc

w wysokości 9040,50 zł).

W sprawie referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Gliwicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uproszczonym zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w całości składając sprzeciw, wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, zaprzeczyła, by lokal nabyły osoby wskazane przez powoda. Podkreśliła, że umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarła jedynie w imieniu własnym, zaś przysługiwał jej jedynie udział w przedmiotowej nieruchomości, powód sfalszował zapis umowy wpisując zamiast przekreślonej kwoty 330000 zł na 245000 zł, zaprzeczyła, by lokal mieszkalny został sprzedany za kwotę 245000 zł. Wskazała, że wbrew umowie powód nie wystawił faktury VAT i nie doręczył jej pozwanej, a zatem roszczenie o zasądzenie odsetek należy uznać za niezasadne wobec braku wymagalności roszczenia, a wobec § 5 ust. 3 umowy całe roszczenie jest niewymagalne. Podniosła, że powód w żaden sposób nie wywiązał się z zawartej umowy pośrednictwa i nie wykonywał czynności zleconych, a także, że umowa ta nie była tzw. umową na wyłączność, tj. właściciele lokalu mogli samodzielnie poszukiwać innych nabywców, jak też się stało w niniejszej sprawie.

Wyrokiem z 29 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej na rzecz powoda 2829 zł wraz z ustawowymi odsetkami, z tym, że od 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 13 czerwca 2014 r. (pkt 1); w pozostałym zakresie oddalił powództwo (pkt 2); oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej 360,16 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: powód jest licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami – jest uprawniony do wykonywania działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. posiadał obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami, jego pracownik - L. L. - był umocowany do podpisywania umów pośrednictwa w imieniu powoda. 14 lutego 2012 r. właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) byli w udziałach: C. Ż. (...), G. F. (...), M. Z. (...), R. R. (...), a na dzień zawarcia umowy sprzedaży (5 września 2013 r.) właścicielami tego lokalu byli w udziałach: F. Ż. (...), G. F. (...), M. Z. (...), R. R. (...). 14 lutego 2012 r. powód zawarł z pozwaną umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, na jej podstawie pozwana zleciła mu dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia umowy, której przedmiotem było zbycie lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), pierwotną cenę sprzedaży ustalono na 330000 zł. G. F. wybrała agencję powoda, uznając ją za najlepszą i chciała doprowadzić do sprzedaży mieszkania, które odziedziczyła wraz z C. Ż. i dwójkiem dzieci zmarłej siostry po zmarłym w 2011 r. J. Ż.; wcześniej pozostałym spadkobiercom udało się znaleźć klienta na to mieszkanie za 274000 zł, ale cena ta wydawała się pozwanej zbyt niska. G. F. podała L. L. numer telefonu do brata C. Ż.. L. L. nie widział potrzeby zawarcia umowy z pozostałymi spadkobiercami, nie zwrócił się do pozwanej o upoważnienia do zawarcia umowy od współwłaścicieli ani o podanie numeru księgi wieczystej nieruchomości. Na mocy umowy powód zobowiązał się do podjęcia czynności obejmujących opracowanie i umieszczenie informacji o nieruchomości w sposób i w zakresie uznanym przez pośrednika za właściwy, przedstawianie tej informacji bezpośrednio wybranym klientom oraz pomoc w kompletowaniu dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy zbycia nieruchomości oraz zapewnienie obsługi organizacyjnej tej umowy. Do wykonania powyższych czynności pośrednik zobowiązał się na mocy umowy zaangażować środki własne (§ 3 umowy). Z kolei pozwana na mocy zawartej umowy zobowiązała się zapłacić powodowi wynagrodzenie w wysokości 3,69% brutto liczone od kwoty sprzedaży nieruchomości. W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej z klientem wskazanym przez pośrednika, zamawiający miał zapłacić pośrednikowi połowę tego wynagrodzenia. Wynagrodzenie pośrednika miało być płatne gotówką na podstawie wystawionej przez faktury VAT. Umowa ta nie była umową na wyłączność. Jako cena sprzedaży mieszkania w karcie mieszkania stanowiącym załącznik do umowy pośrednictwa również została wskazana kwota 330000 zł, określona jako kwota do negocjacji. W dniu zawarcia umowy lub dzień później L. L. udał się z pozwaną na oględziny ww. lokalu, zrobił jego zdjęcia i otrzymał od pozwanej klucze do lokalu celem pokazywania go zainteresowanym.

Biuro powoda umieściło w internecie ofertę dotyczącą tego lokalu mieszkalnego łącznie ze zdjęciami zrobionymi przez L. L., który pozostawał z pozwaną w kontakcie telefonicznym, gdyż mieszkała we Francji. Kontakt ten był niemożliwy przez około miesiąc, kiedy pozwana była na wycieczce w C., ale w tym okresie nie udało się znaleźć potencjalnych klientów. L. L. informował pozwaną o kliencie zainteresowanym, w przypadku obniżenia ceny do 200000 zł, na co pozwana się nie zgodziła, ale po ponad roku bezskutecznego oferowania mieszkania telefonicznie zgodziła się na obniżenie oferty do 245000 zł, co odnotował na formularzu umowy przez wpisanie nowej i przekreślenie starej ceny. Po obniżeniu ceny nadal nie było ofert kupna, a w 2012 r. zmarł brat pozwanej C. Ż., którego spadkobiercą był F. Ż., który miał też składać prywatne oferty sprzedaży mieszkania, jako osoba lepiej obeznana z internetem, a pozwana zamieszkiwała na stałe we Francji. Pozwana na początku 2013 r. przekazała L. L. numer telefonu do F. Ż., celem kontaktowania się już z F. Ż. w sprawach sprzedaży mieszkania.

Ofertę sprzedaży tego lokalu, zamieszczoną przez biuro powoda, znalazła w Internecie, w kwietniu 2013 r., K. L., pośrednik w obrocie nieruchomościami z biura L.. Wyraziła w imieniu swojego klienta - małżonków L. M. i M. M. (1) działających przez E. M. - wolę zaaranżowania spotkania sprzedającego z potencjalnym kupującym w lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem sprzedaży. Zwróciła się do biura powoda o udostępnienie oferty, czyli adresu oferowanego mieszkania, bo dokładny adres zgodnie z praktyką nie był udostępniany w portalu ogłoszeniowym biura powoda. L. L. zostawił klucze do mieszkania do odbioru dla K. L. w biurze powoda, K. L. zabrała stamtąd klucze i pokazała mieszkanie E. M., która nie podjęła od razu decyzji o kupnie. Po jakimś czasie małżonkowie M. zdecydowali się negocjować cenę mieszkania, zatem K. L. skontaktowała się ponownie z L. L., żeby dowiedzieć się czy można cenę negocjować, na co L. L. powiedział, że właścicielka mieszkania przebywa we Francji nie ma z nią kontaktu, jednak klientka w dalszym ciągu była zainteresowana, a L. L. udało się skontaktować z pozwaną i wówczas K. L. dowiedziała się, że nie ma jednego właściciela mieszkania tylko jest kilkoro spadkobierców. L. L. doprowadził do spotkania pomiędzy E. M. a niektórymi spadkobiercami, F. Ż., R. R. i M. Z.; pozwana przebywała w tym czasie zagranicą. Spotkanie odbyło się w sprzedawanym mieszkaniu na ul. (...). Byli też na nim K. L. i L. L., ale nie doszło wówczas do żadnych konkretnych uzgodnień w zakresie sprzedaży, natomiast L. L. przekazał K. L. numer telefonu do F. Ż., żeby sama się

z nim kontaktowała w sprawie sprzedaży mieszkania. F. Ż. poinformował M. L., że w międzyczasie pojawił się klient, którego znaleźli bezpośrednio spadkobiercy, przez swoje indywidualne ogłoszenie o sprzedaży. K. L. myślała, że do transakcji w ogóle nie dojdzie, bo klient spadkobierców kupi to mieszkanie, a wszystko to bardzo rozciągało się w czasie, jednak ostatecznie dowiedziała się od F. Ż., że ten klient spadkobierców nie kupił mieszkania, bo nie uzyskał kredytu hipotecznego i wrócili do tematu negocjacji ceny. K. L. kontaktowała się najpierw z L. L.

w sprawie negocjacji ceny, bo nie chciała go pominąć z uwagi na potrzebę dobrej współpracy pomiędzy biurami reprezentującymi obie strony, ale nie uzyskiwała od niego żadnych konkretnych informacji; pytała L. L., jaka jest ostateczna decyzja odnośnie ceny klientów sprzedających, a on mówił albo że jest utrudniony kontakt albo, że pan F. nie odbiera albo, że konkretnych informacji od właścicieli nie uzyskał. Dlatego w sprawie negocjacji ceny zaczęła kontaktować się bezpośrednio z F. Ż.. Ostateczną odpowiedź - cena 230000 zł - w czerwcu lub lipcu 2013 r. K. L. uzyskała od F. Ż. telefonicznie; było ciężko się do niego dodzwonić, bo był bardzo zajęty, ale zależało jej na uzyskaniu tej informacji. Na taką cenę klienci K. L. przystali - strony porozumiewały się wyłącznie za pośrednictwem K. L.. Kiedy K. L. uzyskała informacje, że transakcja może dojść do skutku wobec porozumienia odnośnie ceny sprzedaży, skontaktowała się z L. L. w celu uzyskania numeru księgi wieczystej nieruchomości. Dopiero wówczas, 1 lipca 2013 r., L. L. zwrócił się mailowo do G. F. i F. Ż. o podanie numeru księgi wieczystej, który otrzymał. Strony przyszłej umowy, a zwłaszcza właściciele oferowanego mieszkania, chcieli zawarcia umowy przedwstępnej, przy czym sprzedający nie byli zainteresowani formą aktu notarialnego, gdyż nie chcieli ponosić wyższych kosztów takiej umowy. Sprzedający życzyli sobie stanowczo zwykłej umowy pisemnej, w mailu z 3 lipca 2013 r. do L. L., F. Ż. zwrócił się o przesłanie wzoru umowy przedwstępnej, czego L. L. nie uczynił, powiedział F. Ż., że umowa przedwstępna w formie zwykłej jest niewiążąca i że ma się zwrócić o ten wzór do K. L.. L. L. odmówił K. L. współpracy przy tworzeniu umowy przedwstępnej, obstając się przy formie aktu notarialnego. W dniu 9 lipca 2013 roku K. L. udostępniony przez siebie wzór umowy przedwstępnej w zwykłej formie pisemnej przesłała mailem F. Ż., prosząc o uzupełnienie danych osób sprzedających, i wskazując, że resztę umowy typu dane kupującego, opis nieruchomości, cenę i sposób zapłaty etc. przygotowuje sama. K. L. po

zapoznaniu się z księgą wieczystą nieruchomości i ustaleniu jakim i dokumentami w zakresie dziedziczenia dysponują spadkobiercy, stwierdziła, że może być problem z kompletowaniem dokumentów; w księdze był ujawniony jeszcze brat pozwanej C. Ż., który zmarł a nie ujawniono jego spadkobiercy F. Ż., okazało się że jednym ze spadkobierców po ojcu pozwanej J. Ż. jest też małoletnia. Umowę przedwstępną podpisano 20 lipca 2013 r. w siedzibie biura L.. Był przy tym L. L., który został zawiadomiony o terminie podpisania umowy przedwstępnej przez K. L., jednak pojawił się dopiero po telefonie F. Ż., nie sprawdził umowy, a jedynie zwrócił się o zapłatę połowy prowizji zgodnie z umową pośrednictwa. F. Ż. powiedział po tych wydarzeniach pozwanej, że biuro powoda w ogóle się nie interesuje projektem umowy przedwstępnej. Po umowie przedwstępnej a przed umową finalną F. Ż. zainicjował spotkanie jego i pozwanej z powodem, którego przedmiotem być zakomunikowanie powodowi, że nie są zadowoleni z tego, że gromadzeniem dokumentów do umowy

i sporządzaniem umowy przedwstępnej nie zajmowało się biuro powoda a głównie K. L. z biura reprezentującego małżonków M., F. Ż. uważał również, że biuro powoda reprezentowało jedynie 1/3 udziałów G. F., a nie zawarło umowy z pozostałymi spadkobiercami, wobec czego ich celem było rozwiązanie umowy, aby nie płacić całej prowizji. Na spotkaniu w biurze powoda był także obecny L. L., który po tym spotkaniu i krytyce jego działań przez F. Ż. i pozwaną uznał, że jego rola skończyła się definitywnie. Ponieważ powód sprzeciwił się ustnej prośbie F. Ż.

o rozwiązanie umowy, F. Ż. i pozwana nie przedstawili mu oferty obniżenia prowizji do uzgodnionej przed tym spotkaniem przez pozwaną i F. Ż. wysokości ok. 1% ceny sprzedaży, zamiast 3,69%. Rozmowa skończyła się bez konkretnych ustaleń w zakresie rozwiązania umowy czy jej zmiany, powód oświadczył, że na ich miejscu przeprowadziłby sprzedaż, a potem powód się ustosunkuje do sytuacji. Powód nie powiedział wówczas wprost, że złoży pozew, w toku przesłuchani wskazał, iż jego ustosunkowaniem się jest pozew w niniejszej sprawie.

Po podpisaniu umowy przedwstępnej, K. L. kontaktowała się tylko

i wyłącznie z F. Ż., bowiem odniosła wrażenie, że L. L. nie orientuje się w stanie prawnym nieruchomości, przy czym trzeba było dużo dokumentów odnośnie dziedziczenia skompletować do aktu notarialnego, nadto kupujący byli w trakcie załatwiania kredytu. K. L. otrzymała od F. Ż. wszelkie dokumenty spadkowe potrzebne do aktów notarialnych; koniecznej umowy działu spadku po C. Ż. oraz umowy sprzedaży nieruchomości, obu z dnia 5 września 2013 r. zawartych przed notariuszem W. W.. Po zapoznaniu się z dokumentami i dokonaniu wstępnej konsultacji stanu prawnego nieruchomości z notariuszem, K. L. zasugerowała sprzedającym kancelarię notarialną W. W., na co oni przystali. Nikt z biura powoda nie uczestniczył w ww. czynnościach poprzedzających akty notarialne i nie był obecny u notariusza przy zawieraniu umów. 5 września 2013 r. właściciele lokalu mieszkalnego dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) F. Ż., M. Z., R. R. i pozwana G. F. zawarli umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego z M. M. (1) i L. M. reprezentowanymi przez E. M.. Lokal został sprzedany za 230000 zł. Po akcie notarialnym sprzedaży lokalu K. L. pojechała ze wszystkimi stronami do mieszkania przy ul. (...) celem jego przekazania. Wynagrodzenie K. L. pokryła strona kupująca.

Pismem z 14 października 2013 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty 9040,50 zł, kierując wezwanie na adres ul. (...) w Z.. Korespondencja nie została przez pozwaną odebrana, a pismem z 15 października 2013 r. pełnomocnik powódki F. Ż. poinformował powoda, że wszelka korespondencja przeznaczona dla powódki powinna być kierowana na jego adres zamieszkania, ze względu na fakt, że pozwana przebywa na stałe poza granicami kraju. W odpowiedzi pismem z 5 listopada 2013 r. powód skierował wezwanie do zapłaty przeznaczone dla pozwanej na ręce F. Ż..

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadka F. Ż. w zakresie w jakim stwierdził że na spotkaniu, które odbyło się w okresie pomiędzy umową przedwstępną,

a umową finalną, czyli spotkaniu, na którym chcieli z pozwaną rozwiązać umowę, że po oświadczeniu świadka, iż w związku z udziałem ułamkowym pozwanej w prawie własności nieruchomości można mówić tylko o 2000 zł wynagrodzenia, J. C. stwierdził, że może się „bić” jedynie o 2000 zł, bo reprezentuje jedynie spadkobierców, gdyż stwierdzeniu takiemu zaprzeczył nie tylko powód, ale i obecna na nim pozwana podała, że na spotkaniu w ogóle nie doszło do etapu dyskusji nad kwotowym obniżeniem prowizji.

Sąd Rejonowy nie dał również wiary zeznaniom świadka L. L. w zakresie, w jakim twierdził, że prowadził, ale zgubił, załączniki zgodnie z § 4 umowy (pośrednik miał przedstawiać zamawiającemu poszukujących, a zamawiający lub

osoba przez niego upoważniona miał potwierdzać każdorazowo na załączniku nt 1 do umowy nazwiska lub nazwy poszukujących wskazanych przez pośrednika), gdyż prowadzeniu takich załączników zaprzeczył w piśmie procesowym z 9 kwietnia 2015 r. oraz w toku przesłuchania powód, wskazując, że nie wprowadza tych załączników do umowy, gdyż byłoby tego kolosalnie dużo.

Sąd Rejonowy nie dał także wiary zeznaniom powoda, że jego biuro nie umówiło klientów z notariuszem celem sporządzenia umowy finalnej, bowiem tak się umówili z firmą (...) co do podziału czynności, gdyż stanowisko to nie zostało potwierdzone ani w zeznaniach świadka K. L. ani L. L., zaś powód podał, iż w zasadzie nie był obecny przy żadnych czynnościach związanych z zawarciem czy realizacją umowy pośrednictwa, czym zajmował się L. L., który też kontaktował się z K. L..

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy przywołując łączącą stroną umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z 14 lutego 2012 r. i art. 180 i nast. ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień zawierania umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ocenił powództwo jako zasadne w części wskazując, że sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Oceniał, że warunki stworzone właśnie przez powoda doprowadziły do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości jedynie w tym zakresie, że pośrednik ze strony nabywców zainteresował się ofertą właśnie po znalezieniu jej na portalu biura powoda, biuro powoda udostępniło temu pośrednikowi adres lokalu oraz klucze, a L. L. zorganizował na wstępnym i niezakończonym złożeniem oferty etapie negocjacji spotkanie spadkobierców z nabywcami, natomiast w pozostałym zakresie to aktywność pośrednika ze strony nabywców doprowadziła do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Taka ocena doprowadziła Sąd rejonowy do wniosku, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia sformułowane w pozwie nie zasługiwało na uwzględnienie w pełnej wysokości, a jedynie w części odpowiadającej zakresowi w jakim powód stworzył warunki, które doprowadziły do zawarcia umowy sprzedaży.

Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie był upoważniony do oferowania do sprzedaży całej nieruchomości, a jedynie udziału przypadającego pozwanej w dacie zawarcia z nią umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który wynosił niezmiennie 2/6, gdyż od dnia wejścia w życie ustawy z 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70), umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 180 ust. 3 u.g.n), więc i umowa upoważniająca do jej zawarcia powinna być dokonana w takiej samej formie (art. 99 § 1 k.c.). Powód nie uzyskał upoważnień do zawarcia umowy pośrednictwa we wskazanej formie od pozostałych współwłaścicieli oferowanej nieruchomości.

W normalnym toku czynności powyższe nie stanowi przeszkody do formalnego oferowania nieruchomości poprzez zamieszczanie ofert i okazywanie jej zainteresowanym czy dokonywania innych czynności w interesie klienta, ale celem uzyskania pełnej prowizji w przypadku sprzedaży całej nieruchomości, pośrednik winien zadbać o uzyskanie stosownych upoważnień lub zawrzeć umowy pośrednictwa z pozostałymi współwłaścicielami przed finalną sprzedażą. Tymczasem powód nie był zainteresowany uzyskaniem takich dokumentów na żadnym etapie realizowania umowy pośrednictwa; powód w toku przesłuchania podał, że powódka oświadczyła, iż właścicielem jest ona i jej brat, ale jego zdaniem to nie przekracza zwykłego zarządu, natomiast L. L. podał, że ustalał zbycie całego lokalu wyłącznie z pozwaną, mimo, iż miał od początku świadomość, że właścicielem był też jej brat, bo lokalu nie da się podzielić. Zaznaczył przy tym, że problem uprawnienia pośrednika do oferowania do sprzedaży całej nieruchomości w sytuacji braku upoważnień pisemnych od pozostałych współwłaścicieli na gruncie zmiany art. 180 ust. 3 u.g.n. był też przedmiotem rozważań prowadzonych w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04.

Dlatego też zakres stworzenia warunków do zawarcia umowy sprzedaży przez powoda oraz jego upoważnienie do oferowania jedynie udziału 2/6 w nieruchomości pozwanej,

w świetle postanowienia umowy pośrednictwa, że wynagrodzenie powoda oblicza się jako 3,69% brutto liczone od kwoty sprzedaży nieruchomości, czyli 230000 zł, implikowały wniosek, że powodowi należało się jedynie wynagrodzenie liczone jako  $\frac{2}{6} \times (3,69\% \times 230000 \text{ zł})$ , czyli (...), co dało 2829 zł. Kwotę tę zasądono w pkt. 1. sentencji, a w pozostałym zakresie roszczenie o zapłatę należności głównej oddalono.

Sąd Rejonowy podkreślił również, że pozwana wprost w toku przesłuchania podała, że zgodziła się telefonicznie na obniżenie ceny mieszkania do 245000 zł, co z uwagi na nieobecność pozwanej w kraju odnotował przez przekreślenie starej i wpisanie nowej ceny ofertowej na umowie L. L., a w konsekwencji chybnym był podniesiony w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzut sfalszowania umowy w tym zakresie. Natomiast odnośnie powiązania przez pozwaną wymagalności roszczenia dopiero z wystawieniem faktury VAT, której nie wystawiono mimo treści § 5 ust. 3 umowy pośrednictwa, Sąd I instancji uznał, że niewystawienie faktury nie wpłynęło na wymagalność zobowiązania, forma faktury ma znaczenie przede wszystkim fiskalne, jej wystawienie i doręczenie wywołuje takie same skutki w zakresie wymagalności roszczenia, jak wezwanie do zapłaty nie mające formy faktury (art. 455 k.c.).

O odsetkach orzekł na zasadzie art. 481 k.c., biorąc pod uwagę, że sam powód w toku przesłuchania podał, że pozew był jego ustosunkowaniem się do stanowiska pozwanej (o którym to ustosunkowaniu się mówił wedle jego własnej relacji powód podczas spotkania w sprawie rozwiązania umowy z pozwaną i F. Ż.). Zasądził zatem odsetki od 13 czerwca 2014 r., czyli od następnego dnia po prawidłowym doręczeniu odpisu pozwu pełnomocnikowi pozwanej (doręczenie k. 32), oddalając powództwo w pozostałym zakresie w pkt 2 sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył powód w części dotyczącej punktów 2 i 3. Zarzucił naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i wydanie orzeczenia z pominięciem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w sprawie oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, że: powód nie był upoważniony do oferowania do sprzedaży całej nieruchomości, a jedynie udziału przypadającego pozwanej; przyjmując zlecenie od pozwanej powód był zobowiązany do uzyskania upoważnień od pozostałych współwłaścicieli lokalu do jego oferowania w sprzedaży; uznanie za wiarygodne zeznań powódki i F. Ż. w zakresie w jakim były one sprzeczne z zeznaniami świadka L. L., podczas gdy okoliczności w nich przywołane w żaden sposób nie zostały przez nią wykazane i potwierdzone; pozwana nie była upoważniona do zlecenia znalezienia nabywcy dla całego lokalu mieszkalnego, a jedynie do udziału jej przypadającego; uznanie za wiarygodne zeznań F. Ż. podczas gdy zważywszy na pokrewieństwo oraz zaangażowanie w sprawę (pełnomocnik powódki) był osobą zainteresowaną konkretnym rozstrzygnięciem sprawy; uznanie, że powód nie realizował umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zgodnie z jej treścią. Ponadto zarzucił naruszenie art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że: zawarcie przez strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dla swej skuteczności w zakresie roszczenia o zapłatę prowizji liczonej od pełnej ceny sprzedaży nieruchomości wymagało uzyskania przez pozwaną upoważnienia do jej zawarcia od pozostałych współwłaścicieli lokalu; powód nie realizował tej umowy zgodnie z jej treścią. Zarzucił także naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zgodnym zamiarem i wolą stron oraz celem umowy pośrednictwa było doprowadzenie jedynie do zbycia udziału w nieruchomości. Poza tym zarzucił naruszenie art. 199 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zawarcie umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami było czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu biorąc pod uwagę wartość lokalu mieszkalnego i wynagrodzenia powoda. Nadto zarzucił niewyjaśnienie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej ponad kwotę opisaną w pkt. 1 zaskarżonego wyroku dodatkowo 5658 zł z ustawowymi odsetkami od 13 czerwca 2014 r. do 31 grudnia 2015r.

i odsetek ustawowych za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za pierwszą instancję i zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za postępowanie odwoławcze. Względnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I

instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów' postępowania odwoławczego jako części kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał, że pozwana wraz z powodem zawarła umowę 14 lutego 2012 r. zlecając mu dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia umowy, której przedmiotem miało być zbycie całego lokalu mieszkalnego. Nie został więc naruszony przepis procesowy wskazany w apelacji. Dodać w tym miejscu należy, że dopiero w części oceniającej - rozważając - Sąd Rejonowy podkreślił, że powód nie był upoważniony do oferowania do sprzedaży całej nieruchomości. Oczywiście jest, że pozostaje to w sprzeczności z ustalonym przez Sąd Rejonowy stanem faktycznym wynikającym z umowy zawartej pomiędzy stronami. Natomiast zarzut naruszenia prawa procesowego w tej części w żaden sposób nie może być uwzględniony, albowiem ustalony stan faktyczny jest prawidłowy.

Kolejny zarzut dotyczący naruszenia prawa procesowego związany jest z tym, że Sąd Rejonowy uznał, iż powód był zobowiązany do uzyskania upoważnienia od pozostałych współwłaścicieli lokalu do jego oferowania. Ten zarzut musi wiązać się z identyczną oceną jak powyżej, albowiem Sąd Rejonowy przeprowadził w ten sposób ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, natomiast nie ustalał takiego stanu faktycznego. Jak już bowiem wyżej zaznaczono ustalił, że pozwana zawarła umowę z powodem, której przedmiotem było zbycie całego lokalu mieszkalnego. Należy tu podkreślić, że Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał, iż pozwana chciała doprowadzić do sprzedaży mieszkania, które odziedziczyła wraz z C. Ż. i dwojgiem dzieci zmarłej siostry po zmarłym w 2011 r. J. Ż..

Jednocześnie skarżący nie wskazał powodów, dla których uważa, że Sąd Rejonowy niewłaściwie ocenił zeznania powódki i F. Ż.. W tym zakresie więc trudno odnieść się do złożonego zarzutu, albowiem nie wystarczy tylko wskazanie, że zeznania powódki

i tegoż świadka nie mogą być uznane za wiarygodne w zakresie w jakim były sprzeczne

z zeznaniami świadka L. L.. Powód w tej części nie przywołuje żadnych okoliczności faktycznych w uzasadnieniu apelacji, które mogłyby pomóc w ocenie tego zarzutu oraz zweryfikowaniu oceny Sądu Rejonowego. Jedyne co znajduje się w apelacji w tej części związane jest z tym, że w umowie chodziło o sprzedaż całego mieszkania. Takie jednak ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy poczynił. Dlatego też zarzut ten jest zupełnie niezrozumiały. Wynika on natomiast zapewne z tego, że w części zważeniowej Sąd Rejonowy odnosił poczynione ustalenia faktyczne do przepisu prawa materialnego uznając, że pozwana mogła zawrzeć umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jedynie co do przysługującego jej udziału. Nie upoważnia to jednak do skutecznego składania zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c.

Sąd Rejonowy rzeczywiście ustalił, że powód nie realizował umowy pośrednictwa

w obrocie nieruchomościami zgodnie z jej treścią, wynika to chociażby z zeznań świadka K. L., która wskazuje, że kontaktowała się w sprawie sprzedaży mieszkania

z L. L., ale nie uzyskiwała od niego żadnych konkretnych informacji, oświadczył jej, że są utrudnione kontakty, albo że pan F. nie odbiera, a dodatkowo nie brał udziału w przygotowaniu i zawarciu umowy przedwstępnej, albowiem jak zasugerował

w jego biurze zawierane są one tylko w formie aktu notarialnego. Wskazała wyraźnie na bierność L. L. w tej kwestii, czym była zdziwiona, bo reprezentował sprzedających /k. 134v.-135/. Natomiast czynności, które pośrednik miał wykonywać, określone w umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z 14 lutego 2012 r., wskazują także na pomoc

w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do zawarcia umowy zbycia nieruchomości oraz zapewnienia obsługi organizacyjnej tej umowy, a także inne czynności uznane za konieczne przez pośrednika /k. 7/. Trudno zasadnie uznać, aby zawarcie umowy przedwstępnej, chociażby w zwykłej formie pisemnej, w sytuacji chęci sprzedaży lokalu

mieszkalnego, nie mogło być uznane za czynności konieczne do doprowadzenia transakcji do skutku. Nie jest więc skuteczne samo twierdzenie, że u pośrednika, z którym pozwana zawarła umowę, takie umowy zawiera się tylko w formie aktu notarialnego. Dodać należy, że kontrahentem strony sprzedającej w tym zakresie były osoby reprezentowane przez innego pośrednika, co musi być brane pod uwagę przy zawieraniu tego rodzaju umów. Ewidentnie więc te ostatnie czynności nie zostały wykonane, trudno bowiem za taką uznać jedynie przekazanie numeru księgi wieczystej, podczas gdy strona sprzedająca to kilku współwłaścicieli, których część nabyła swój udział w drodze spadkobrania. W tym miejscu warto podkreślić, że L. L. nie pamiętał nawet czy przekazał K. L. dokumenty potrzebne do sporządzenia umowy przedwstępnej /k. 136/, ona zaś zeznała, że otrzymała je od F. Ż. /k.134v./. Także więc w tej części zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. jest bezzasadny.

Pozostałe zarzuty dotyczące naruszenia tego przepisu (art. 233 k.p.c.) oscylują w tym samym zakresie i nie mogą być uwzględnione z uwagi na to, że Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana zawarła umowę sprzedaży całego lokalu mieszkalnego, a nie tylko jej udziału w nim. Apelujący także uznaje takie ustalenie za prawidłowe, bo tak było w rzeczywistości.

Dlatego też ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe, a Sąd Okręgowy uznaje za własne. Nie zostały bowiem skutecznie podważone w złożonej apelacji.

Pozostałe zarzuty apelacji dotyczą naruszenia przepisów prawa materialnego. W tej części należy podkreślić, że zgodnie z prawidłowo dokonanymi ustaleniami faktycznymi pozwana zobowiązała się zapłacić powodowi wynagrodzenie w wysokości 3,69 % brutto biorąc za podstawę do jego obliczenia całkowitą cenę nabycia nieruchomości wskazaną w umowie nabycia. Nieruchomość (lokal mieszkalny) zaś została sprzedana za 230 000 zł. Pozwana okoliczności tej nie kwestionuje, a nadto wskazuje, że chciała rozwiązać umowę z powodem, bo nie realizował jej warunków /k. 149v./. Umowy tej jednak nie rozwiązała.

Ostatecznie więc powód miał oferować całą nieruchomość do sprzedaży. Strony w umowie pośrednictwa nieruchomościami ustaliły też wysokość jego wynagrodzenia jako oznaczony procent kwoty uzyskanej ze sprzedaży (3,69 % tej kwoty). Zobowiązaną z tej umowy, w zakresie zapłaty wynagrodzenia, jest pozwana, a nie pozostali współwłaściciele sprzedawanej nieruchomości (lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność). Pozwana również od początku chciała sprzedać całą nieruchomość, a nie tylko swój udział, dlatego też zasadne jest to, że umówiła się na uregulowanie wysokości prowizji w zależności od ceny, za którą zostanie sprzedany lokal.

Powód nie przedsięwziął żadnych kroków, by uzyskać od pozostałych współwłaścicieli upoważnienie do doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży (nie byli więc oni związani umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z 14 lutego 2012 r.). Natomiast okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia w rozpoznawanej sprawie.

Zgodnie z art. 180 ust. 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651) sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia pośrednika określa umowa, natomiast ust. 4 tego przepisu wskazuje, że zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia. Sama umowa została zawarta w prawidłowej formie, a zgodnie z art. 180 ust. 1 pkt 1 tej ustawy uprawniała do zbycia praw do nieruchomości - lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność. Dodać należy, że przepisy prawa materialnego opisane powyżej muszą być brane pod uwagę w brzmieniu ustalonym na chwilę zawarcia umowy, albowiem od 1 stycznia 2014 r. część

z nich uległa zmianie albo uchyleniu [por. art. 8 pkt 8 ustawy z 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. poz. 829)]. Wskazane powyżej brzmienie tych przepisów było obowiązujące w chwili zawarcia umowy pomiędzy stronami (14 lutego 2012 r.), jak również w chwili zawarcia umowy sprzedaży (5 września 2013r.). Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest ujmowana w orzecznictwie jako najbardziej zbliżona do umowy agencyjnej uregulowanej w art. 758-764<sup>9</sup> 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04, Lex 339711, wyrok Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2013 r., sygn. akt V CSK 33/13, OSNC-ZD 2015/2/17).

Powyżej wskazane przepisy stanowią podstawę rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie łącznie z umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wskazującą na sposób obliczenia wynagrodzenia powoda. Dodać należy, że pomimo podnoszonych zarzutów niewłaściwego wykonania umowy przez stronę powodową nie doszło do skonkretyzowania ich w postaci ewentualnego żądania obniżenia wynagrodzenia, dlatego też nie było podstaw dla ich rozpoznawania, tym bardziej w postępowaniu uproszczonym. Poza tym to działania powoda spowodowały, że doszło do zawarcia umowy sprzedaży, albowiem to z jego strony internetowej inny pośrednik dowiedział się o ofercie. Ostatecznie więc wynagrodzenie mu się należy. Także Sąd Rejonowy tak uważa. Pozwana również zajmuje takie stanowisko w sprawie, gdyż nie składała apelacji, a w toku postępowania wskazywała, że chciała, aby pośrednik obniżył swoje wynagrodzenie do 1% - także więc liczyła je od ceny nabycia 230000 zł, nie złożyła jednak żądania obniżenia ceny wobec powoda (rozmawiała o tym jedynie z F. Ż. /k. 149v./) lub innego skutecznego zarzutu. Po prostu wniosła o oddalenie powództwa w całości, ale warunki umowy na skutek braku jej czynności, w części dotyczącej wynagrodzenia, nie uległy zmianie.

Pozwana podkreśliła co prawda, że umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarła jedynie w imieniu własnym (przysługiwał jej jedynie udział w tej nieruchomości); powód nie wystawił faktury VAT i nie doręczył jej, dlatego roszczenie należy uznać za niezasadne wobec braku jego wymagalności (§ 5 ust. 3 umowy); powód w żaden sposób nie wywiązał się z zawartej umowy i nie wykonywał czynności zleconych, a właściciele lokalu mogli samodzielnie poszukiwać innych nabywców, jak też się stało w tej sprawie. Sąd Rejonowy jednak rozpoznał wszystkie jej zarzuty i uwzględnił w tej części jedynie ten dotyczący jej udziału w nieruchomości. Także więc uznał, że wynagrodzenie musi być uregulowane, ocenił jednak, iż jego wysokość należy wyliczyć od iloczynu wysokości udziału pozwanej we współwłasności lokalu mieszkalnego, procentowo ustalonego wynagrodzenia i ceny sprzedaży tego lokalu.

Pozwana podniosła także zarzut, że zapłata za usługi powoda, który nie wywiązał się z umowy byłaby rażąco sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Trzeba jednak zaznaczyć, że ostatecznie lokal mieszkalny został sprzedany właśnie z uwagi na zamieszczenie oferty przez powoda na jego stronie internetowej, gdzie została ona odnaleziona; sprawą co prawda zajęła się pośrednik ze strony kupujących, ale oferta została opracowana przez powoda. Ponadto pozwana w żaden sposób nie wskazywała, że miała problemy ze zdobyciem dokumentów do sprzedaży, a powód odmawiał jej współpracy w tym zakresie, pozwana na nic takiego nie wskazywała. Przekazała ona na początku 2013 r. L. L. kontakt z F. Ż. /k. 149/, ale z nim kontakt był utrudniony (to ostatnie potwierdza także K. L. /k. 134/). Jednocześnie to F. Ż. przedstawił K. L. dokumenty konieczne do zawarcia umowy sprzedaży /k. 134v./, on jednak nie był stroną umowy z powodem. Umawiając się z powodem na wysokość jego wynagrodzenia i sposób jego wyliczenia pozwana wiedziała, że jest współwłaścicielką lokalu i nie przypadnie jej cała kwota ze sprzedaży mieszkania. Tak więc zarzut pozwanej w tej części nie mógł być uznany za zasadny. Tym bardziej, że żądana przez powoda kwota jest niższa od tej, którą brała pozwana pod uwagę, gdy zawierała umowę pośrednictwa – chciała bowiem, by nieruchomość sprzedano za 330000 zł.

Zachowanie procesowe pozwanej nie mogło więc spowodować zmiany treści wiążącej jej z powodem umowy.

Pozwana nie miała pisemnych upoważnień do zawarcia umowy w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami od pozostałych współwłaścicieli, a co za tym idzie nie mogła w ich imieniu skutecznie zawrzeć takiej umowy, ale mogła w swoim imieniu ustalić z pośrednikiem wysokość wynagrodzenia za jej wykonanie i to ostatecznie zrobiła. Wysokość wynagrodzenia nie została uzależniona od wysokości udziału pozwanej we współwłasności sprzedanego lokalu.

Z tego powodu wszelkie rozważania na temat możliwości dysponowania przez pozwaną przedstawieniem lokalu mieszkalnego w całości do oferty sprzedaży są nieistotne dla rozpoznawanej sprawy, albowiem nie mogą wpłynąć na wysokość wynagrodzenia przysługującego pośrednikowi. Ta wysokość bowiem została w sposób wyraźny wskazana w umowie pomiędzy stronami. Co więcej – jak już wyżej wskazano – pozwana także jej wysokość (nawet w rozmowie z osobami trzecimi – F. Ż.) wyliczała od ceny sprzedaży, nie uwzględniając w tym zakresie swojego udziału we współwłasności lokalu mieszkalnego; dlatego mówiła mu o chęci obniżenia wynagrodzenia do 1%.

W literaturze wskazuje się, że jeżeli nieruchomości stanowi współwłasność kilku osób, to każda z nich może skutecznie zawrzeć umowę pośrednictwa dotyczącą swojej części nieruchomości, a pośrednik jest uprawniony w tym zakresie oferować ją do sprzedaży. Jeśli do zawarcia umowy z pośrednikiem nie przystąpili wszyscy współwłaściciele nieruchomości, to do prawidłowej realizacji pośrednictwa jest konieczne wyrażenie w formie pisemnej deklaracji woli obrotu nieruchomością i zgody na udział pośrednika w czynnościach zmierzających do tego celu. Brak zgody wszystkich współwłaścicieli na powierzenie usługi pośrednikowi, kiedy przedmiotem obrotu ma być cała nieruchomość, a nie udział we współwłasności, może wskazywać na brak zgodnej woli dokonania transakcji. Pośrednik powinien w takiej sytuacji rozważyć celowość zawierania umowy z jednym ze współwłaścicieli, gdyż nie byłoby uzasadnione podejmowanie się czynności zmierzających do obrotu nieruchomością o takim stopniu niepewności. W rozpoznawanej sprawie jednak wszyscy współwłaściciele chcieli sprzedać lokal, pośrednik jedynie nie miał ich pisemnej zgody na zawarcie umowy pośrednictwa. Dodatkowo zawarcie umowy pośrednictwa nie jest czynnością zmierzającą do zbycia nieruchomości, a jedynie ma na celu podjęcie działań do wyszukania potencjalnego jej nabywcy. Ważność umowy pośrednictwa nie jest uzależniona od tego, czy zamawiający współwłaściciel ma prawo dysponowania całą nieruchomością. Umowę pośrednictwa zawiera się w wyniku zgodnego oświadczenia woli, a pośrednik przed jej zawarciem nie jest uprawniony do legitymowania zamawiającego i dlatego może skutecznie zawrzeć umowę z osobą, która nie jest właścicielem nieruchomości. Ostatecznie jest to ryzyko pośrednika, bo gdy lokal nie zostanie sprzedany, to nie przysługuje mu wynagrodzenie (vide § 5 ust. 1 i 2 umowy, por.

S. G., R. M. K.: Umowa pośrednictwa - glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04, (...) (...).

Należy także zauważyć, że w wyroku Sądu Najwyższego z 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04 stan faktyczny wyglądał odmiennie niż w rozpoznawanej sprawie, gdyż upoważnienie do zawarcia umowy w imieniu pozostałych współwłaścicieli zostało udzielone stronie ją zawierającej. Nie można więc z uzasadnienia tego orzeczenia wyciągnąć wniosku, że ma ono znaczenie w rozpoznawanej sprawie co do ograniczenia wysokości wynagrodzenia z zawartej przez strony umowy.

Dlatego też, pomimo dokonanych prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, Sąd Rejonowy naruszył regulację art. 180 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, co spowodowało konieczność uwzględnienia apelacji i zasądzenia dalszej części należnego powodowi wynagrodzenia. W pozostałym zakresie ocena prawna Sądu Rejonowego jest prawidłowa. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., gdyż pomimo wezwania do zapłaty 9040,50 zł, doręczonego pełnomocnikowi pozwanej 12 listopada 2013 r. /k. 16-18v./, nie uregulowała ona żądanej w nim kwoty, która była wyższa od dochodzonej w apelacji, a równa dochodzonej pozwem. Oznaczony termin do uregulowania tej kwoty wynosił 3 dni. Powód niewłaściwie wyliczył kwotę należnego mu wynagrodzenia opierając się na przyjęciu, że cena sprzedaży nieruchomości wynosiła 245000 zł (wynagrodzenie 9040,50 zł), podczas gdy wynosiła ona 230000 zł (wynagrodzenie 8487 zł). Jednakże już w toku postępowania wskazał właściwą kwotę, która mu się należy – 8487 zł – podkreślając, że z uwagi na rozpoznawanie sprawy w postępowaniu uproszonym nie może zmodyfikować swego żądania i tego nie uczynił. W apelacji zaś domagał się zasądzenia różnicy pomiędzy należnym mu wynagrodzeniem (8487 zł), a zasądzonym przez Sąd Rejonowy (2829 zł) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 13 czerwca 2014 r.

O kosztach procesu przed Sądem Rejonowym orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., gdyż powód przegrał sprawę w 6%, a poniósł koszty w wysokości 1547 zł (opłata od pozwu – 300 zł, opłata od skargi na czynności referendarza – 30 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 zł

i wynagrodzenie pełnomocnika 1200 zł), zaś pozwana poniosła koszty w wysokości 1217 zł związane z opłatą od pełnomocnictwa – 17 zł i wynagrodzeniem pełnomocnika – 1200 zł, a przegrała proces w 94%. Dlatego też pozwana powinna zwrócić powodowi 1377,78 zł, albowiem z sumy kosztów procesu – 2764 zł – powód powinien ponieść 169,22 zł, a poniósł 1547 zł (różnicę musi zwrócić mu pozwana). Koszty związane z wynagrodzeniami pełnomocników w tej części zostały ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) co do kosztów zastępstwa procesowego powoda, a w zakresie kosztów zastępstwa procesowego pozwanej - § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 505<sup>10</sup> § 1 k.p.c., należało orzec jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804) i § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia, albowiem pozwana przegrała sprawę i powinna zwrócić powodowi koszty zastępstwa procesowego (1200 zł) oraz uiszczoną opłatę od apelacji - 250 zł pobraną zgodnie z art. 28 pkt 3 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2016, poz. 623 ze zm.).

SSO Roman Troll