

Sygn. akt III Ca 1242/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Roman Troll

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2018 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko R. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Z.

z dnia 20 marca 2018 r., sygn. akt I C 179/17

1) **zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie 1. o tyle tylko, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda 3510 zł (trzy tysiące pięćset dziesięć złotych),**

b) **w punkcie 2. w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda 10 zł (dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

2) **oddala apelację w pozostałej części;**

3) **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 34 zł (trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Roman Troll

Sygn. akt III Ca 1242/18

UZASADNIENIE

Powód D. M., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w Z., domagał się zasądzenia od R. K. (1) 3974,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 30 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania, gdyż pomimo zawarcia umowy pośrednictwa w zbyciu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) i jego zbycia, z kontrahentem wskazanym (skojarzonym) przez powoda, nie zapłacił mu należnego wynagrodzenia (3% ceny nieruchomości brutto).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu swojego stanowiska zaprzeczył, aby J. A., jako nabywca lokalu mieszkalnego

stanowiącego współwłasność powoda, został skojarzony za pośrednictwem powoda i zaznaczył, że 24 maja 2016 r. wypowiedział umowę pośrednictwa.

W toku postępowania, 7 czerwca 2017 r., powód darował swojemu bratu A. M. całe przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. prowadzone pod firmą (...) z siedzibą w Z., a wszelkie prawa i obowiązki związane z darowanym przedsiębiorstwem przeszły na obdarowanego w dniu zawarcia umowy. Na rozprawie 12 grudnia 2017 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że wyraża zgodę na wstąpienie do postępowania w charakterze powoda A. M. w miejsce D. M. oraz na zwolnienie pierwotnego powoda od udziału w sprawie.

Wyrokiem z 20 marca 2018 roku Sąd Rejonowy w Z. oddalił powództwo (pkt 1.) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 900 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2.).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: pozwany oraz jego brat – R. K. (2), jako współwłaściciele odrębnej nieruchomości (lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...)), zamierzali ją zbyć i umieszczali ogłoszenia za pośrednictwem zaprzyjaźnionego biura nieruchomości. Poszukując kupca pozwany zauważył ogłoszenie, w którym wskazano, że osoba je umieszczająca poszukuje mieszkania w okolicy; tamże wskazano również numer telefonu, pod który pozwany zadzwonił i rozmawiał z osobą wykazującą zainteresowanie zakupem mieszkania, dlatego rozmówcy umówili się na spotkanie na 5 lutego 2016 r. Jak się okazało ogłoszenie umieszczone zostało przez M. J., pośrednika nieruchomości, będącego pracownikiem powoda. Na spotkaniu pozwany informował pośrednika, że jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości, którą zamierza zbyć i nie posiada żadnego upoważnienia od drugiego współwłaściciela; doszło jednak do podpisania umowy pośrednictwa pomiędzy powodem a pozwanym. Zgodnie

z jej postanowieniami pozwany powierzył firmie (...) podejmowanie czynności pośrednictwa zmierzających do pozyskania kontrahenta zainteresowanego nabyciem nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), a opisaney w karcie nieruchomości, stanowiącej integralną część umowy, o cenie ofertowej brutto 129000 zł oraz podejmowanie przez pośrednika czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z pozyskaniem przez pośrednika kontrahentem.

W ramach czynności pośrednictwa pośrednik zobowiązał się do prezentacji oferty będącej przedmiotem umowy, w szczególności opracowania i umieszczania reklam oferty w miejscach i zakresie uznanym przez pośrednika za optymalne, udostępniania informacji o nieruchomości współpracującym pośrednikom w celu wspólnej sprzedaży, prowadzenia negocjacji z potencjalnymi nabywcami w zakresie zwyczajowo przyjętym, pomocy w ustalaniu terminu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości (§ 2). Za dokonanie czynności pośrednictwa pozwany zobowiązał się zapłacić powodowi wynagrodzenie w wysokości 3% brutto naliczane od ceny zbycia, jednak nie niższe niż 3000 zł brutto płatne w 50% w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, a w 50% w dniu podpisania aktu notarialnego (§ 3). Strony postanowiły, że umowę uważa się za wykonaną po wykonaniu zmierzających do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży czynności pośrednictwa wymienionych w § 2 umowy, prowadzących do skojarzenia stron umowy sprzedaży nieruchomości, zaś w przypadku dokonania transakcji zbycia przedmiotu umowy przez zamawiającego lub osoby bliskiej

w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z kontrahentem wskazanym przez pośrednika, z pominięciem pośrednika, zamawiający zapłaci pośrednikowi wynagrodzenie ustalone w § 3 (§ 4). Umowa zawarta została na czas nieokreślony z możliwością jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. W ramach wykonania umowy powód umieścił ofertę sprzedaży lokalu na swojej stronie internetowej oraz w internecie. Przez okres około trzech miesięcy od zawarcia umowy nie zjawili się kontrahenci zainteresowani nabyciem lokalu stanowiącego współwłasność pozwanego. Powód kontaktował się w tym okresie z pozwanym jedynie telefonicznie i przede wszystkim nalegając na obniżenie ceny nieruchomości wskazanej w umowie pośrednictwa. W maju 2016 r. skontaktował się z przedstawicielem powoda J. A., który zainteresowany był kupnem tego lokalu mieszkalnego; wówczas M. J. skontaktował się z pozwanym prosząc o możliwość okazania klientowi lokalu, ale pozwany nie mógł uczestniczyć w okazaniu, więc prosił brata, aby umożliwił pośrednikowi dokonanie okazania. 18 maja 2016 r. w lokalu pozwanego pojawił się pośrednik – M. J. wraz z J. A. i praktykantką z biura nieruchomości, a w okazaniu lokalu uczestniczył R. K. (2), pośrednik

zajmował się głównie wypisywaniem dokumentów związanych z koniecznością zawarcia umowy z J. A., a brat pozwanego oprowadzał klienta po mieszkaniu. W tym dniu J. A. podpisał też z pośrednikiem umowę pośrednictwa dotyczącą zaaranżowania oględzin lokalu pozwanego oraz podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy zakupu nieruchomości w przypadku decyzji zamiaru jej nabycia nieruchomości. Okazanie lokalu trwało około 20 minut, J. A. wskazał, że musi przemyśleć decyzję związaną z ewentualnym zakupem nieruchomości, zaznaczając pośrednikowi, że będzie się z nim kontaktował, jeżeli będzie zainteresowany kupnem tego mieszkania. J. A. po okazaniu nie skontaktował się z pośrednikiem. Ponieważ R. K. (2) był bardzo niezadowolony ze sposobu okazania mieszkania dokonanego przez przedstawiciela powoda i ocenił go jako nieprofesjonalny, zastrzegł pozwanemu, że w żadnym razie nie wyrazi zgody na sprzedaż lokalu za pośrednictwem powoda. Mając na uwadze takie stanowisko brata pozwany postanowił, że wypowie umowę pośrednictwa, tym bardziej, że sam uznał, iż pośrednik nie podejmuje działań mających doprowadzić do sprzedaży lokalu. Pismem z 24 maja 2016 r. pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa. Pozwany wraz z bratem w dalszym ciągu poszukiwali na własną rękę osoby chętnej na zakup mieszkania za pośrednictwem zaprzyjaźnionego biura nieruchomości. Pozwany nie kontaktował się w tym czasie z J. A..

Na początku lipca 2016 r. R. K. (2) wraz z pozwanym, będąc z dziećmi na spacerze w parku, przypadkowo spotkali J. A., którego R. K. (2) przedstawił wówczas pozwanemu. J. A. wyraził wtedy niezadowolenie z usług wykonywanych przez powoda, okazało się również, że jeszcze nie nabył żadnego mieszkania. Podczas spotkania pozwany wraz z bratem wymienili się kontaktami z J. A., a następnie doszło pomiędzy nimi do uzgodnienia formalności związanych ze sprzedażą mieszkania.

12 lipca 2016 r. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...).

Powód 21 sierpnia 2016 r. wystawił pozwanemu fakturę domagając się zapłaty wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w sprzedaży tego lokalu mieszkalnego wyznaczając siedmiodniowy termin na zapłatę 3870 zł z tego tytułu, a następnie, pismem z 24 sierpnia 2016 r., wezwał pozwanego do zapłaty tej kwoty w terminie 7 dni. Pozwany w pisemnym oświadczeniu z 29 sierpnia 2016 r. wskazał, że nie uznaje wynikających z faktury roszczeń.

Sąd Rejonowy nie dał wiary jedynie częściowo zeznaniom świadka M. J., w zakresie, w którym świadek ten twierdził, że to on wykonał okazanie mieszkania stanowiącego współwłasność pozwanego i jego brata J. A., bowiem zeznania te nie korespondowały ze spójnymi zeznaniami pozostałych świadków, którzy stanowczo twierdzili, że nie okazywał on mieszkania, lecz zajmował się bądź uzupełnianiem dokumentacji, bądź rozmową z praktykantką z biura, która towarzyszyła mu podczas oględzin. Ponadto zeznania tego świadka w tej części nie miały wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie, mając na uwadze materialnoprawne podstawy oddalenia powództwa.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując postanowienia umowne oraz art. 179a i następane ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 180 ust. 3 tej ustawy, art. 199 k.c. i art. 99 § 1 k.c., uznał powództwo za bezzasadne, gdyż zawarcie umowy pośrednictwa powinno być dokonane ze wszystkimi współwłaścicielami, a pozwany nie mógł dysponować częścią brata (nie posiadał pełnomocnictwa od niego), a więc umowa jest nieważna, bo jeden ze współwłaścicieli wyrażał sprzeciw wobec zlecenia wykonania czynności pośrednictwa powodowi. Podkreślił Sąd Rejonowy, że strony zawierając umowę pośrednictwa nie miały zamiaru jej wykonania jedynie co do udziału we współwłasności, sam powód też oferował do sprzedaży cały lokal, także jego prowizja liczona była od wartości całego lokalu.

Sąd Rejonowy podkreślił też, że istotnym celem działań pośrednika z jednej strony jest wywołanie u potencjalnych kontrahentów stanu gotowości do zawarcia umowy, a z drugiej udzielenie profesjonalnej pomocy w prawidłowym przeprowadzeniu transakcji. Pośrednik w obrocie nieruchomości powinien więc reklamować i prezentować nieruchomość, przedstawiać informacje o niej potencjalnym zainteresowanym, a jeśli działa na rzecz którejkolwiek ze stron, z reguły powinien przygotować i uczestniczyć w prezentacji, oględzinach nieruchomości, następnie w rozmowach osób zainteresowanych mających za przedmiot uzgodnienie ceny, terminów i innych warunków transakcji, umawiać w tym celu spotkania, przygotować dokumenty i termin zawarcia umowy u notariusza,

uczestniczyć ewentualnie w przekazaniu nieruchomości. Brak zlecenia od drugiego współwłaściciela nie mógł doprowadzić do osiągnięcia celu, jakim była sprzedaż całej nieruchomości.

Dodatkowo Sąd Rejonowy zaznaczył, że nie sposób mówić o wykonaniu umowy przez powoda w stosunku do pozwanego, gdyż pozwany nie został nigdy przedstawiony J. A. ani ten ostatni pozwanemu i nie spotkali się z inicjatywy powoda, który nie pośredniczył też w rozmowach pomiędzy nimi oraz nie wykazał, aby nabywca lokalu kiedykolwiek po okazaniu kontaktował się z pozwanym w celu uzgodnienia warunków nabycia lokalu. Strony umowy sprzedaży lokalu spotkały się przypadkowo, a fakt, że J. A. znany był R. K. (2) z okazania mieszkania nie powoduje skutku obligacyjnego względem pozwanego, bowiem R. K. (2) nigdy nie był stroną umowy pośrednictwa.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia powództwa (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

Apelację od tego w wyroku złożył powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu naruszenie art. 199 k.c., art. 99 k.c., art. 179 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 180 tej ustawy poprzez przyjęcie, że umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości ma charakter umowy przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością, a także ma charakter umowy rozporządzającej zamiast kontraktu polegającego na świadczeniu usług, a co za tym idzie wymaga dla swojej ważności zawarcia przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Ponadto zarzucił błędy w ustaleniach faktycznych i nieprawidłowe ustalenia w świetle doświadczenia życiowego poprzez uznanie, że nie doszło w sprawie do aktu skojarzenia stron umowy sprzedaży nieruchomości staraniem powoda.

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz 3974,65 zł wraz z kosztami postępowania za obie instancje, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sprawę rozpoznano w postępowaniu uproszczonym na posiedzeniu niejawnym, a to zgodnie z art. 505¹ pkt 1 k.p.c. oraz art. 505¹⁰ § 1 i 2 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie istotne jest ustalenie i ocena, czy strona powodowa podejmowała czynności zmierzające do pozyskania kontrahenta zainteresowanego nabyciem lokalu mieszkalnego opisanego w umowie zawartej pomiędzy stronami, a należącego pierwotnie do pozwanego i jego brata. Sąd Rejonowy zaznaczył, że nie sposób mówić o wykonaniu umowy przez powoda w stosunku do pozwanego, gdyż pozwany nie został nigdy przedstawiony J. A. ani ten ostatni pozwanemu i nie spotkali się z inicjatywy powoda, który nie pośredniczył też w rozmowach pomiędzy nimi oraz nie wykazał, aby nabywca lokalu kiedykolwiek po okazaniu kontaktował się z pozwanym w celu uzgodnienia warunków nabycia lokalu.

Nie ulega zaś żadnej wątpliwości, że J. A. był osobą, która kontakt z tym lokalem osiągnęła za pośrednictwem strony powodowej, a pozwany był o tym powiadomiony, albowiem to do niego dzwonił pośrednik w celu ustalenia terminu spotkania, aby okazać lokal. Te okoliczności wynikają z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy i z materiału dowodowego. Dlatego też ocena Sądu Rejonowego, dokonana w tej części, zupełnie nie bierze tego pod uwagę, a jako taka nie może być uznana za zasadną.

Trzeba także zaznaczyć, że z materiału dowodowego wynika, iż J. A. w lipcu 2016 r. już po raz kolejny nie odwiedzał tego mieszkania, a co za tym idzie jego okazanie w maju 2016 r. było wystarczające do podjęcia decyzji o zakupie tego lokalu. Cena przedstawiona mu przez pośrednika w wysokości 125000 zł /umowa pośrednictwa z J. A. z 18 maja 2016 r. k. 5/, jak wynika z zeznań pozwanego była za niska i nie godził się na nią /zeznania pozwanego k. 286-287/,

natomiast nie zaprzeczył temu, że sprzedał lokal za 117000 zł, a więc jeszcze za niższą cenę /oświadczenia stron na rozprawie 7 lipca 2017 r.

k. 57/. Tych okoliczności dokładnie Sąd Rejonowy nie ustalił, ale wynikają one ze wskazanego materiału dowodowego i zgodnych oświadczeń stron.

Trzeba tu zaznaczyć, że to oczywiste, iż w parku, w lipcu 2016 r., kontrahenci nie spotkali się z inicjatywy powoda, ale to jego inicjatywa doprowadziła do tego, że byli sobie znani, albowiem brat pozwanego poznał J. A. podczas oględzin i mógł przekazać te informacje pozwanemu (w trakcie spotkania w lipcu) – logika i doświadczenie życiowe wskazuje, że na pewno też tak zrobił, bo inaczej wówczas rozmowa o zakupie i sprzedaży mieszkania byłaby bez sensu, a przecież R. K. (2) potwierdza prowadzoną wówczas rozmowę z J. A. o tym, że nie kupił jeszcze mieszkania /zeznania świadka R. K. (2) k. 283v.-284/, potwierdza to też J. A. /zeznania świadka J. A. k. 284-284v./.

Zarówno brat pozwanego, jak i J. A. wiedzieli o okolicznościach w jakich się spotkali, a o tym, że strona powodowa kontaktowała się z J. A., doprowadzając do okazania mu mieszkania wiedział pozwany. Brat powiedział mu, że osoba, którą spotkali była w jego mieszkaniu właśnie z agentem, na tym spotkaniu też o tym rozmawiali /zeznania świadka R. K. (2) k. 283v.-284, zeznania pozwanego k. 286-287/.

Dlatego też należało uznać, że gdyby nie działania pośrednika, nie doszłoby do tego przypadkowego spotkania, bo obcy sobie ludzie nie mieli tej informacji, iż jedna z nich chce sprzedać lokal, a druga kupić i to pomimo tego, że mieszkali blisko siebie.

Istotny jest też zbieg czasowy, albowiem od wypowiedzenia umowy do chwili sprzedaży lokalu upłynęły niecałe 2 miesiące.

Niewątpliwie zaś to działania pośrednika – jakiegokolwiek by one nie były – doprowadziły do skontaktowania ze sobą stron umowy ostatecznej.

Samo wypowiedzenie umowy nie oznacza, że nie należy uregulować wynagrodzenia pośrednika za podjęte przez niego czynności. Ostatecznie bowiem to jego działania doprowadziły do kontaktu J. A. z tym lokalem, a o tej okoliczności pozwany był zawiadomiony i sam zgodził się na termin oględzin, wysyłając tam brata, który okazał lokal. O tym mówi regulacja § 4 umowy pośrednictwa pomiędzy stronami. Umowa ostateczna i ustalenia pomiędzy jej stronami zostały dokonane bez udziału pośrednika, ale wynika to nie z niewłaściwego wykonywania przez niego umowy, lecz stanowiska kontrahentów umowy ostatecznej, którzy swoje umowy z pośrednikiem wypowiedzieli i postanowili sami doprowadzić do sprzedaży. Jeżeli natomiast pozwany nie chciał korzystać z usług tej agencji, to niepotrzebnie umożliwił okazanie lokalu J. A.. Dodatkowo trzeba wskazać, że pozwany podkreślał, iż agent parokrotnie dzwonił do niego sugerując obniżenie ceny, ale on na to nie przystał, zaś ostatecznie lokal został przez braci sprzedany po niższej cenie; to tylko wskazuje na prawidłowe działanie agenta w tej części.

To wszystko wskazuje, że nie można uznać za zasadnej oceny Sądu Rejonowego, iż to, że J. A. był znany bratu pozwanego nie powoduje skutku obligacyjnego względem pozwanego. Tak byłoby jedynie wówczas, gdyby osoba ta w krótkim okresie czasu, poprzedzającym spotkanie z pozwanym, nie brała udziału w okazaniu mieszkania stanowiącego współwłasność braci, które zamierzała kupić. Trzeba tu też zaznaczyć, że J. A. wskazał, iż po oględzinach mieszkania oświadczył, że skontaktuje się z agencją, a kilka dni później wypowiedział umowę, bo wówczas zobaczył, że nie było to tylko przekazanie adresu /zeznania świadka J. A. k. 284-284v./.

Brak jest ustaleń Sądu Rejonowego w części dotyczącej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego J. A., ale pozostaje bezsporne, że wynosiła ona 117000 zł /oświadczenia stron k. 57/.

W pozostałym zakresie, z powyżej zaznaczonymi zmianami, ustalenia Sądu Rejonowego są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518), w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy pośrednictwa, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Obecne brzmienie tej regulacji jest identyczne (por. t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.). Umowa pomiędzy stronami określiła sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia pośrednika. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest ujmowana w orzecznictwie jako najbardziej zbliżona do umowy agencyjnej uregulowanej w 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 (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 regulacje, łącznie z umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wskazującą na sposób obliczenia wynagrodzenia powoda i zawarcie transakcji z klientem przez niego pozyskanym, stanowią podstawę rozstrzygnięcia w tej sprawie. Nie ma tu znaczenia to, że umowa została wypowiedziana, a to właśnie z uwagi na pozyskanie klienta przez powoda, z którym ostatecznie zawarto umowę sprzedaży w krótkim czasie po wypowiedzeniu umowy pośrednictwa (por. także art. 761¹ § 2 k.c. per analogiam). 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. Poza tym to działania powoda spowodowały, że doszło do zawarcia umowy sprzedaży, albowiem to on umożliwił kontakt ostatecznemu nabywcy z pozwanym i doprowadził do okazania mu lokalu. Ostatecznie więc wynagrodzenie mu się należy.

Pozwany umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarł jedynie w imieniu własnym (przysługiwał mu jedynie udział we współwłasności lokalu mieszkalnego). Nie miał pisemnego upoważnienia do zawarcia umowy w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami od drugiego współwłaściciela, a co za tym idzie nie mógł w jego imieniu skutecznie zawrzeć takiej umowy, ale mógł w swoim imieniu ustalić z pośrednikiem wysokość wynagrodzenia za jej wykonanie i to ostatecznie zrobił. Wysokość wynagrodzenia nie została uzależniona od wysokości udziału pozwanego we współwłasności sprzedanego lokalu.

Z tego powodu wszelkie rozważania na temat możliwości dysponowania przez pozwanego 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.

W literaturze wskazuje się, że jeżeli nieruchomość 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 współwłaściciele chcieli sprzedać lokal, pośrednik jedynie nie miał ich pisemnej zgody na zawarcie umowy pośrednictwa, bo brat pozwanego tylko nie godził się na pośrednictwo agencji. 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 więc 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 § 3 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, (...) 2009, nr 2).

Dlatego też nie doszło do nieważności umowy pośrednictwa zawartej pomiędzy stronami, a powodowi należy się wynagrodzenie i to spowodowało konieczność uwzględnienia apelacji, aczkolwiek w części.

Prowizję od kwoty sprzedaży lokalu ustalono w umowie na 3%, a to oznacza, że jest to 3510 zł (117000 zł x 3%), przy czym powiększone o podatek od towarów i usług (807,30 zł), wynosi 4317,30 zł. Należy jednak zaznaczyć, że powód nie może w toku postępowania apelacyjnego żądać kwoty wyższej niż dochodził w postępowaniu przed sądem I instancji, ponieważ stoi temu na przeszkodzie regulacja art. 383 k.p.c. Powód zaś uzyskując na rozprawie 7 lipca 2017 r. /k. 57/ informację, że lokal został sprzedany za 117000 zł cofnął pozew

i zrzekł się roszczenia ponad 3510 zł; takiego oświadczenia powód nawet nie odwołał i nie starał się wykazywać jakiegokolwiek błędu w tej części. Oznacza to, że zmienił żądanie, ograniczając je, i dochodził następnie zasądzenia 3510 zł. W tej części, ponad 3510 zł, powinno być więc postępowanie umorzone, ale Sąd Rejonowy takiego orzeczenia nie wydał. Apelacja wykraczająca poza tę kwotę jest niezasadna, gdyż żadne z jej zarzutów nie kwestionują naruszenia prawa procesowego w tym zakresie, a takimi zarzutami sąd odwoławczy jest związany (por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego, zasadę prawną, z 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55), ich brak wskazuje na bezzasadność apelacji w tej części.

Dodać należy, że powód w apelacji nie dochodził także jakichkolwiek odsetek.

Ostatecznie więc zasadnie żądana w apelacji należność stanowi 3510 zł, a to jest kwota niższa niż pierwotnie dochodzona pozwem, co oznacza, że w części powód przegrał sprawę.

O kosztach procesu przed Sądem Rejonowym orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., gdyż powód przegrał sprawę w 12%, gdyż w części wycofał powództwo i zrzekł się roszczenia, a poniósł koszty w wysokości 134,44 zł (opłata od pozwu – 100 zł, dokumenty składane do akt poświadczone jako zgodne z oryginałami przez notariusza – 34,44 zł), zaś pozwany poniósł koszty w wysokości 900 zł związane z wynagrodzeniem jego pełnomocnika [§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.)], a przegrał proces w 88%. Dlatego też pozwany powinien zwrócić powodowi 10 zł, albowiem z sumy kosztów procesu – 1034,44 zł – powód powinien ponieść 124,13 zł, a poniósł 134,44 zł (różnicę musi zwrócić mu pozwany); Sąd Okręgowy zaokrąglił tę różnicę do 10 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 505¹⁰

§ 1 i 2 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 1. sentencji. W pozostałej części oddalono apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 505¹⁰ § 1 i 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego zapadło na podstawie art. 100 k.p.c., albowiem powód przegrał sprawę w 12%, a poniósł koszty w wysokości 100 zł (opłata od apelacji), zaś pozwany poniósł koszty w wysokości 450 zł związane z wynagrodzeniem jego pełnomocnika (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 tego rozporządzenia), a przegrał proces w 88%. Dlatego też pozwany powinien zwrócić powodowi 34 zł, gdyż z sumy kosztów procesu – 550 zł – powód powinien ponieść 66 zł, a poniósł 100 zł (różnicę musi zwrócić mu pozwany).

SSO Roman Troll