

Sygn. akt III Ca 1335/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa- Dębska

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SR (del.) Roman Troll

Protokolant Sandra Olesiak

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa D. B. i K. K.

przeciwko A. K. (K.)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Żorach

z dnia 19 maja 2015 r., sygn. akt I C 880/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanego A. K. na rzecz powódek D. B. i K. K. solidarnie kwotę 2000 zł (dwa tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lutego 2014r.;

b) oddala powództwo w pozostałej części;

c) zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1468 zł (tysiąc czterysta sześćdziesiąt osiem złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 1250 zł (tysiąc dwieście pięćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR(del.) Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 1335/15

UZASADNIENIE

Powódki D. B. i K. K. wniosły o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanego A. K. (K.) kwoty 11.400,00 zł z odsetkami ustawowymi od 14.02.2014 r. oraz kosztami procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazały, że zawarły z pozwanym umowę pośrednictwa nieruchomościami, z której się wywiązały. Mimo to pozwany nie zapłacił im umówionego, dochodzonego pozwem wynagrodzenia.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 21.08.2014 r., sygn. akt I Nc 1150/14, orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Od tego nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódek solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość, na której zakup zdecydował się pozwany, nie została wyszukana przez powódki, tylko przez żonę pozwanego, a nadto nieruchomość ta jest droższa niż strony to przewidziały – zamiast 350 tys. zł, kosztować ma 380 tys. zł. Dodał, że „poza przedsiębiorstwem prowadzonym przez powódki pod firmą Agencja (...) S.C. w Ż. na rynku działa także samodzielnie powódka D. B. prowadząc przedsiębiorstwo pod firmą (...) w (...) (...) w J. (...), której interesy prowadzi fizycznie M. B.. Wskazał także, że w dniu 24.08.2013 r. powódka E. B. reprezentowana przez M. B. zobowiązała się na rzecz pozwanego świadczyć czynności pośrednictwa zmierzające do sprzedania mieszkania pozwanego. M. B. wiedział, że pozwany jest w stanie kupić dom pod warunkiem sprzedaży mieszkania [i mimo to, w sporządzonej umowie przedwstępnej sprzedaży] nie zawarł (...) zapisu, który pozwoliłby pozwanemu na wycofanie się z transakcji w sytuacji, gdyby nie sprzedał mieszkania (...)”.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Żorach zasądził od pozwanego A. K. (na rzecz powódek D. B. i K. K. solidarnie kwotę 11.400,00 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 14 lutego 2014 roku oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwotę 3004zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony zawarły w dniu 23.08.2013 r. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (dalej: (...)). Pozwany zgodnie z §2 umowy zlecił powódkom dokonanie czynności polegających na wyszukaniu nieruchomości (domu) na terenie Z. lub J. o wartości do 350 tys. zł, przy czym cena ta została określona jako „orientacyjna”. Zakup nieruchomości ma być finansowany z kredytu. Wynagrodzenie za wykonanie umowy strony ustaliły w §4 Umowy na kwotę odpowiadającą 3% wartości nieruchomości, przy czym ma ono być płatne w dniu podpisania umowy przedwstępnej lub w innym ustalonym terminie – ale wtedy „za zgodą pośrednika”. Do umowy nie został sporządzony żaden dodatkowy aneks.

Powódki dokonały szeregu prezentacji nieruchomości; działały same lub powierzały dokonanie tej czynności osobie trzeciej - taką możliwość (tj. działanie przez osoby trzecie w imieniu powódek) *expressis verbis* przewiduje §6 umowy. Wśród nieruchomości zaprezentowanych jest m.in. nieruchomość położona w Z. przy ul. (...) A. J. 40. (...) były prezentowane nie tylko pozwanemu jako stronie Umowy, ale także czasem tylko jego żonie E. K. (1).

W dniu 07.09.2013 roku pozwany wraz z żoną zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) A. J. 40, za cenę 380.000,00 zł. Wobec spełnienia przesłanek z §4 Umowy powódki wystawiły w dniu 06.02.2014 r. rachunek Nr (...) opiewający na kwotę 11.400,00 zł. Ponieważ pozwany nie zapłacił wskazanej kwoty, powódki wezwały go do zapłaty.

Sąd Rejonowy na tle ustalonego stanu faktycznego wskazał, że w jego ocenie zarzuty pozwanego są chybione.

Wskazał, że z §2 Umowy z 23.08.2013 r. wynika, że cena nieruchomości, którą zamierzał nabyć pozwany została określona w kwocie 350.000 zł, ale cena ta określona została jako „orientacyjna”. W tym świetle w ocenie Sądu Rejonowego niezrozumiały jest zarzut, jakoby umowa nie została wykonana w sposób odpowiadający jej treści, gdyż cena nieruchomości, której wolę wyraził pozwany i jego żona, jest wyższa niż 350.000 zł. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany i jego żona są ludźmi dorosłymi, posiadającymi zdolność myślenia, rozumowania, wyciągania wniosków (tym bardziej, że są reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego), z łatwością mogli więc się zorientować, że kwota 380 tys. zł jest wyższa niż 350 tys. zł, z całą pewnością też umieją czytać i pisać, co pozwalało na zapoznanie się z treścią zawieranych umów, które do tego nie były długie i skomplikowane, mają wreszcie pełną

zdolność do czynności prawnych i skoro zdecydowali się na nabycie nieruchomości droższej, to z pełną świadomością konsekwencji takiej decyzji.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że umówione wynagrodzenie zostało ustalone jako procent ceny sprzedaży nieruchomości, na co wskazuje powiązanie terminu zapłaty z faktem podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży, której jednym z elementów koniecznych jest określenie ceny (art. 389 §1 k.c. w zw. z art. 535 k.c.), nie zaś procent kwoty „orientacyjnej” wartości nieruchomości. Skoro zatem strony ustaliły wynagrodzenie w wysokości 3%, to wobec zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży opiewającej na kwotę 380.000,00 zł, pozwany powinien zapłacić wynagrodzenie w kwocie 11.400,00 zł (tj. 3% z 380.000,00 zł).

Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że pomiędzy umową pośrednictwa, umową przedwstępną a umową sprzedaży mieszkania pozwanego nie ma jakiegokolwiek więzi – z jednej strony pozwany zadeklarował, że nieruchomość zamierza kupić finansując koszty transakcji z kredytu, z drugiej zaś strony, gdyby w istocie pozwany zamierzał sugerowaną więź prawną i funkcjonalną między tymi trzema umowami wykreować, to mógłby to uczynić w formie np. aneksu do którejkolwiek z umów zawieranych z pośrednikami w obrocie nieruchomości, czego zaniechał. Pozwany mógł i powinien zapewnić sobie zawarcie w treści zawieranych umów stosownego zastrzeżenia, jeśli uważał je za istotne; nadto, wobec szerokiego otwarcia rynku usług prawniczych uzyskanie profesjonalnej pomocy prawnej nie jest trudne i kosztowne, szczególnie na etapie przedprocesowym, pomoc prawna sprowadzałaby się bowiem do weryfikacji treści umów oraz opracowania np. krótkiego aneksu. Pozwany i jego żona z możliwości takiej nie skorzystali, być może więc nie było to dla nich ważne.

Sąd Rejonowy wywiódł też, że przedsiębiorca przy wykonywaniu umowy może posługiwać się inną osobą, której powierza wykonanie umówionych czynności, bez znaczenia jest więc, że prezentacji nieruchomości objętej umową przedwstępną sprzedaży nie dokonywały osobiście powódki, tylko inna osoba współpracująca z pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Podkreślił, że karta prezentacji nieruchomości, na której zakup zdecydował się pozwany, odwołuje się do umowy wskazując na jej datę, zdaniem Sądu Rejonowego niepodobna zatem założyć, by osoba dokonująca prezentacji nie działała za wiedzą i zgodnie z wolą powódek, w innym bowiem przypadku nie wiedziałyby w ogóle o zawarciu przez strony takiej umowy, nie mówiąc już o jej dacie. W szczególności, jak wynika to z treści zeznań świadka, osoba ta dokonała prezentacji nieruchomości, co prawda wynalezionej przez świadka, ale na stronie internetowej zawierającej ogłoszenie zamieszczone wcześniej właśnie przez pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że niezrozumiałe jest formułowanie zarzutu, że skoro pozwany nie zdołał sprzedać mieszkania, w którym zamieszkuje, to nie ma środków niezbędnych do sfinalizowania zakupu nieruchomości, a zatem odpowiedzialność za zaistniałą sytuację ponoszą powódki. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że pozwany deklarował sposób finansowania zakupu nieruchomości w formie kredytu oraz że pomiędzy żadną z zawartych umów nie ma bezpośrednich związków prawnych, które pozwoliłyby na rozważenie możliwości uwzględnienia tego zarzutu. Ponadto zauważył, że sprawność pośrednika w obrocie nieruchomościami w zakresie sprzedaży zleconej nieruchomości jest pochodną zarówno warunków rynkowych (ilość potencjalnych kontrahentów, ich wymagań etc.) oraz stanu i atrakcyjności (faktycznej i cenowej) nieruchomości. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie jest umową rezultatu, lecz tylko starannego działania (zobowiązanie przesądzające o nadaniu umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami charakteru zobowiązania rezultatu byłoby nieważne – zob. M. Pawełczyk, P. Sokal: Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – działalność zawodowa, Cz., I, Radca Prawny Nr 2/2011, s. 30-31). W ocenie Sądu Rejonowego nie można oczekiwać, że zostanie ona wykonana stosownie do określonych warunków przyszłej umowy sprzedaży, a nade wszystko, że w oczekiwanym terminie zostanie znaleziony potencjalny kontrahent.

Sąd Rejonowy odwołał się do treści art. 354 §1 k.c. i art. 353kc. Wskazał, że powódki swe zobowiązanie wykonały – umożliwiły pozwanemu i jego żonie zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Skoro powódki spełniły swe świadczenie, to pozwany również winien spełnić świadczenie ekwiwalentne w postaci zapłaty umówionej kwoty.

Sąd Rejonowy zwrócił ponadto uwagę, że zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.) zakres czynności pośrednictwa w obrocie

nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wywiódł z tego wniosek, że czynienie ewentualnych ustaleń odnośnie do powiązania umów zawartych przez pozwanego samodzielnie lub z żoną, na podstawie zeznań świadków lub przesłuchania stron, pozostawałoby w sprzeczności z zakazem z art. 247 k.p.c., wedle którego dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy Sąd uzna to za konieczne.

Z tych powodów Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości. O kosztach orzekł na podstawie art. 98kpc.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniósł pozwany.

Zarzucił mu niezasadne zasądzenie na rzecz powódek od pozwanego roszczenia, pomimo, że z całokształtu materiału dowodowego wynika, że powódki w sposób nienależyty wykonały swe zobowiązanie z umowy pośrednictwa, wykonując czynności w sposób sprzeczny z art. 181 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z §2,3,5 i 8 Standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami, a tym samym w związku z nienależytym spełnieniem przez powódki świadczenia, roszczenie o zapłatę wynagrodzenia im nie przysługuje. Nadto zarzucił pominięcie odpowiedzi na pytanie skierowane do świadka E. K. zmierzające do ustalenia okoliczności dla sprawy istotnej. Ponadto z ostrożności procesowej zarzucił, że powódki w sposób nieprawidłowy wykonały jedynie część czynności pośrednictwa, do których zobowiązały się umową a zatem o ile wynagrodzenie im przysługuje, to w wysokości niższej, pozostającej w adekwatnym stosunku od czynności rzeczywiście wykonanych. Stawiając te zarzuty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów procesu za obydwie instancje.

W uzasadnieniu pozwany wskazał na związek umowy pośrednictwa, której dotyczy postępowanie z umową pośrednictwa sprzedaży mieszkania, która nie została co prawda dopuszczona jako dowód w sprawie, jednak w okolicznościach sprawy powinna być traktowana jako bezsporna co do jej treści. Podniósł, że to żona pozwanego znalazła ofertę domu w Internecie. Ponadto wskazał, że w umowie w §3 strony zawarły zakres czynności, do których wykonania zobowiązany był pośrednik.

Podniósł, że do niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przed jej zmianą, tj. sprzed 1.01.2014r. wskazał, że ustawa przewidywała zawodowy charakter czynności pośredników, którymi były obie powódki. Wskazał, że w §3 umowy wskazano, że zobowiązały się one do czynności kojarzenia kontrahentów i do zorganizowania umowy przedwstępnej i umowy przenoszącej własność. Podniósł, że zgodnie z obowiązującym w tym czasie art. 181 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami pośredni zobowiązany jest do zachowania przepisów prawa i standardów zawodowych, a nadto winien wykonywać czynności ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności, zgodnie z zasadami etyki zawodowej. Zobowiązany jest kierować się zasadą ochrony interesu osób na rzecz których wykonuje te czynności. W ocenie skarżącego działający imieniem powódek M. B. większość wskazanych zasad złamał. Wskazał na treść standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami, opublikowanych w Dz. Urzędowym Ministra Infrastruktury z dnia 19 maja 005r. nr 6 poz. 37. Wśród nich na to, że pośredni winien postępować w taki sposób, aby chronić interesy osób na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa, powinien być lojalny wobec swojego klienta, nie zawieść pokładanego nim zaufania, jest zobowiązany do szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych, a nadto nie powinien podejmować się wykonywania czynności, które leżą poza jego wiedzą i doświadczeniem zawodowym. Zdaniem skarżącego normy zawarte w cytowanych standardach zostały naruszone.

Analizując zawartą przez strony umowę pośrednictwa, pozwany wskazał, że zapis o finansowaniu zakupu z kredytu nie należy do elementów istotnych umowy pośrednictwa, ma jedynie znaczenie informacyjne. Pozwany podniósł, że fakt zawarcie dnia następnego po umowie pośrednictwa której dotyczy to postępowanie wskazuje, że bezspornie przed datą umowy przedwstępnej M. B. wie, że pozwany chce kupić dom ze środków pochodzących ze sprzedaży mieszkania. Powódki okazały pozwanemu 8 domów, którymi nie był zainteresowany, poza staraniem pośrednika

żona powoda szukała ofert w Internecie, oferty, jakie ją zainteresowały były zamieszczone przez innych pośredników. O tych ofertach poinformowano powódki, które nawiązały kontakt z pośrednikami celem zaaranżowania oględzin. W dniu 2 września 2013r. pozwanemu okazano trzy nieruchomości, w tym nieruchomość przy ul. (...) w Z.. Pozwany zdecydował się kupić ten dom. Te czynności nie budzą wątpliwości pozwanego. Budzą je jednak czynności pośrednika co do zaaranżowania umowy przestępnej, która została mu przedstawiona do podpisu w dniu 7 września 2013r., jednak jej treść przygotowana przez pośrednika nie była konsultowana przez niego z pozwanym i jego żoną. Nie wyjaśniono pozwanemu, że jeżeli nie sprzeda mieszkania, umową i tak będzie związany i naraża się na ryzyko zapłaty kary umownej. Pozwany zakwestionował ustalenie Sądu, jakoby mógł skonsultować treść umowy przedwstępnej z prawnikiem, skoro powierzył czynności fachowemu pośrednikowi. Pośrednik przygotowując treść umowy przedwstępnej, powinien w sposób dostateczny wyjaśnić jej skutki swemu klientowi, a przy jej sporządzaniu wziąć pod uwagę potrzeby klienta, w tym jego możliwości finansowe. Tymczasem umowa sporządzona została bez konsultacji z pozwanym i nie zawierała zapisu odnośnie skutków braku sprzedaży mieszkania. Nadto zawarty został w niej zapis o karze umownej dla każdej ze stron na wypadek, gdy pozwany domu nie kupi. Pozwany przyznał, że M. B. nie jest prawnikiem. Zatem jeżeli sporządzenie umowy przedwstępnej przerastało go, zgodnie ze standardami nie powinien się był jej podejmować.

M. B. zapewniał pozwanego, że nie będzie problemu ze sprzedażą mieszkania, czym w ocenie pozwanego naruszył zasadę lojalności. Zwrócił uwagę na zapis zawarty na umowie prezentacji nieruchomości, który zobowiązywał pozwanego do zawarcia umowy przedwstępnej pod rygorem kary umownej w wysokości 5000 zł. Zdaniem skarżącego stanowi to umowę przedwstępną do zawarcia umowy przedwstępnej. Zapis ten sugeruje, że uczestniczący w czynności okazania nieruchomości pośrednik dąży do wykreowania sytuacji, w której strony, a w szczególności jego klient nie będzie mógł wycofać się z umowy przedwstępnej i całej transakcji mimo, że jej szczegóły nie zostały w tym momencie jeszcze uzgodnione.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w części odniosła skutek w znacznej części.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne wymagały uzupełnienia.

Zawarta przez pozwanego z powódkami umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 23 sierpnia 2013r. w §4 zawiera postanowienie: zamawiający i pośrednik ustalają, że wynagrodzenie za czynności objęte niniejszą umową wynosi 3%, płatne przez Zamawiającego w dniu podpisania umowy przedwstępnej lub w innym ustalonym terminie za zgodą pośrednika (k. 9). W umowie tej w §3 wskazano czynności, do wykonania których zobowiązały się powódki, były to czynności kojarzenia kontrahentów transakcji polegające na udzielaniu informacji związanych z nieruchomością, wskazanie adresu i danych przedmiotu transakcji, prezentacji nieruchomości, kontaktowaniu zamawiającego z właścicielem przedmiotu transakcji, zorganizowanie umowy przedwstępnej i przenoszącej własność(k. 9).

Jak wynika z przesłuchania powódki D. B. i pozwanego, informacja, że pozwany chce sfinansować zakup domu w przeważającej ze środków innych niż kredyt była znana powódkom już przed zawarciem umowy pośrednictwa, a z całą pewnością przed zawarciem umowy przedwstępnej. Przed datą tej umowy powódki wiedziały też, że pozwany chce sprzedać mieszkanie (zeznania stron na rozprawie odwoławczej zapis k.103).

W dniu 2.09.2013r. po oględzinach nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), która zainteresowała pozwanego i jego żonę na karcie prezentacji zostało przez M. B. spisane porozumienie. Zawarto w nim zastrzeżenie o zobowiązaniu stron do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży do dnia 7 września 2013r. oraz zapis, że w przypadku nieprzystąpienia do umowy przedwstępnej nabywający zobowiązał się zapłacić zbywcy karę umowną w wysokości 5000 zł. Podobnie w razie nieprzystąpienia do umowy przedwstępnej lub umowy przeniesienia prawa własności

zbywcy zobowiązali się zapłacić nabywcy karę umowną w wysokości 5000 zł. oświadczenie to podpisali przyszli sprzedający i żona pozwanego (k. 46, zeznania pozwanego zapis k. 103).

W dniu 7 września 2013r. M. B. zadzwonił do pozwanego, mówiąc o tym, że umowa przedwstępna jest gotowa do podpisu, pozwany z żoną stawili się w biurze, w którym nie było w tym czasie sprzedających. Podpisał umowę przedwstępną (zeznania pozwanego zapis k. 103). Do dalszych czynności powódek nie doszło, pozwany nie nabył nieruchomości(bezsporne, zeznania pozwanego, zapis k. 103).

Z tym uzupełnieniem Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne.

W oparciu o dokonane ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy ocenił sprawę, badając ją w granicach apelacji i obowiązującego prawa, przy uwzględnieniu, że jest związany zgłoszonymi zarzutami naruszenia prawa procesowego, a nie jest związany zarzutami naruszenia prawa materialnego (art.378§1kpc).

Z art. 180 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2015 poz.1774 ze zm.), że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami winna być pod rygorem nieważności zawarta na piśmie. Na piśmie zatem winny być ustalone warunki tej umowy(essentialia negotii), w tym obowiązki stron.

Analiza zawartej przez strony umowy wynika, że określiły one w jej §4 odpłatne świadczenie usług pośrednictwa przez powódki na rzecz pozwanego, jednak nie określiły w nim jednoznacznie wysokości wynagrodzenia powódek. Cytowany zapis, że wynagrodzenie wynosi 3% nie zawiera odniesienia do żadnej wielkości, wartości podstawowej, od jakiej należy liczyć owe 3%.

Obowiązująca z mocy prawa forma pisemna pod rygorem nieważności nie pozwala na uznanie, że jest możliwe ustalenie wielkości ustalonego wynagrodzenia poza formą pisemną, np. w drodze ustnych oświadczeń stron czy ustalenie, jakie były ustalenia stron w drodze ich zeznań(247 kpc).

Zgodnie z tym przepisem, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

Tym samym przyjęcie jako podstawy ustalenia wysokości wynagrodzenia zeznań stron czy ich oświadczeń prowadziłoby do obejścia formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności, a zatem było w sprawie niedopuszczalne.

Nadmienić należy ponadto, że badana umowa pośrednictwa jest umową zawartą przez powódki z konsumentem. Zatem niejednoznaczność zapisu §3 umowy, określającego wynagrodzenie pośrednika zakwalifikować należy ponadto jako klauzulę abuzywną (art. 385¹§1 kc). Z okoliczności sprawy, w tym owej umowy wynika, że umowa pośrednictwa była sporządzana przez pośrednika na podstawie posiadanego przez niego druku, powódki nie wykazały, że wpisanie 3% było skutkiem uzgodnień pomiędzy powódkami a pozwanym, a to na nich spoczywał w tym zakresie obowiązek dowodowy na podstawie art. 6 kc. (podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20 maja 2015r., VI Ca 995/14, w którym wskazano, że postanowieniem indywidualnie uzgodnionym w myśl art. 385¹§1kc nie jest postanowienie, którego treść konsument mógł negocjować, lecz takie postanowienie, które rzeczywiście powstało na skutek indywidualnego uzgodnienia).

Podobne stanowisko odnośnie niejednoznacznego określenia wynagrodzenia zajął Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 czerwca 2009, sygn. akt XVII AmC 324/08.

Tym samym uznać należało, że skoro strony nie określiły wysokości wynagrodzenia, sięgnąć należy wprost do przepisów prawa. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami została unormowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a więc poza przepisami kodeksu cywilnego. Regulacja zawarta w art. 180 ugn i nast. nie

jest wyczerpująca, nie określa wszelkich kwestii związanych z realizacją takiej umowy. Wymaga zatem sięgnięcia odpowiednio do przepisów prawa cywilnego.

Zgodnie z art. 750 kc, do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Umowa pośrednictwa, jak trafnie wskazał to Sąd Rejonowy, jest umową starannego działania. Zastrzec należy, że odpowiednie stosowanie do niej przepisów kodeksu cywilnego o zleceniu nie oznacza stosowania tych przepisów wprost.

W ocenie Sądu Okręgowego, w sytuacji gdy strony nie określiły wysokości wynagrodzenia, zastosowanie znajdzie art. 735§1i2kc. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie. Jeżeli nie ma obowiązującej taryfy, a nie umówiono się o wysokość wynagrodzenia, należy się wynagrodzenie odpowiadające wykonanej pracy.

Odnosząc ten przepis do niniejszej sprawy, podnieść należy, że w stosunku do wynagrodzenia pośrednika nie ma obowiązującej taryfy. Zatem wysokość wynagrodzenia powódek Sąd Okręgowy ocenił w odniesieniu do wykonanej przez nich pracy.

Oceny tej dokonał w kontekście zakresu obowiązków powódek wynikającego z §3 umowy oraz oceny staranności ich działania.

Bezspornie nie budzi wątpliwości nakład pracy powódek związany z wyszukaniem ofert nieruchomości odpowiadających wymaganiom pozwanego oraz prezentacją tych nieruchomości pozwanemu. Niezależnie od tego, czy nieruchomość przy ul. (...) w Z. była w ofercie biura powódek, kiedy zainteresował się nią pozwany, wskazać należy, że i co do tej nieruchomości powódki podjęły starania, aby skontaktować pozwanego z właścicielami nieruchomości i zaprezentowały ją pozwanemu. Te zatem czynności powódek nie budzą zastrzeżeń.

W ramach obowiązków powódek było też zorganizowanie umowy przedwstępnej i przenoszącej własność.

Odnosnie zorganizowania umowy przedwstępnej, powódki winny zachować się zgodnie z profesjonalnym charakterem swych czynności, z zachowaniem standardów zawodowych, przytoczonych w apelacji, a więc z zapewnieniem ochrony interesu pozwanego, na którego rzecz wykonywały czynności. Miały one świadomość, że pozwany ma zindywidualizowane wymagania związane z warunkami finansowania zakupu nieruchomości. Powinny zatem zapewnić mu możliwość prowadzenia negocjacji z zbywcami nieruchomości przed zawarciem umowy przedwstępnej. Obowiązkiem powódek było bowiem stworzenie pozwanemu odpowiednich warunków do zawarcia umowy przedwstępnej. Rozumieć należy przez to m. in. zorganizowanie spotkania stron transakcji, na którym będą one mogły negocjować warunki umowy i zawrzeć ją na warunkach przez siebie uzgodnionych.

Tymczasem jak wynika z materiału sprawy, umowa przedwstępna została przygotowana przez pośrednika bez porozumienia z pozwanym, a ponadto w dacie, do której miała zostać zawarta i na którą pozwany został przez M. B. wezwany telefonicznie. Kiedy przybył na to wezwanie 7.09. 2013r. w biurze pośrednika nie było sprzedających, tj. drugiej strony umowy.

B. jest, że w dacie tej pozwany i jego żona podpisali umowę przedwstępną. Jednak należy mieć na względzie, że żona pozwanego wcześniej po okazaniu nieruchomości podpisała sporządzone z inicjatywy M. B. oświadczenie o zobowiązaniu do zapłaty kary umownej w wysokości 5000zł w razie niepodpisania umowy przedwstępnej do 7 września 2013r.

Sąd Okręgowy nie ocenia przy tym ważności oświadczeń pozwanym zawartych w umowie przedwstępnej, bo niewątpliwie pozwany i jego żona są ludźmi dorosłymi i powinni podejmować decyzję w sposób rozważny. Analiza jednak okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy przedwstępnej prowadzi do wniosku, że powódki nie zapewniły warunków zawarcia tej umowy odpowiadających zapewnieniu ochrony interesu pozwanego.

Badając zakres obowiązków powódek wynikających z umowy pośrednictwa Sąd Okręgowy zważył też, że ich obowiązkiem było zorganizowanie umowy przenoszącej własność, do czego niewątpliwie w niniejszej sprawie nie doszło, a zatem odpowiednio niższy był nakład pracy powódek związany z realizacją umowy.

Określając wysokość należnego wynagrodzenia, Sąd posłużył się pomocniczo bezsporną umową pozwanego z powódką D. B., w której wynagrodzenie określono na 4000 zł.

Odnosząc do tej kwoty zakres i charakter czynności podjętych przez powódki w odniesieniu do realizacji umowy z pozwanym z 23 sierpnia 2013r., Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powódkom należy się wynagrodzenie w kwocie 2000 zł. Jest to kwota odpowiednia w ocenie Sądu Okręgowego do pracy wykonanej przez powódki.

Taką też kwotę zasądono na ich rzecz od pozwanego z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia od dnia 14 lutego 2014r.- a to zgodnie z datą wskazana w pozwie, która była niesporna i wynikała z dołączonej do akt faktury(k. 12). Dalej idące powództwo oddalono.

Zmieniono też w konsekwencji rozstrzygnięcie o kosztach procesu, opierając je na art. 100 kpc. Dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że powódki utrzymały się ze swym żądaniem w 17,5%. Powódki poniosły koszty w kwocie 3004zł (2400zł- wynagrodzenie pełnomocnika, 570 - opłata od pozwu, 34 zł- opłata skarbową od pełnomocnictwa), pozwany w kwocie 2417zł (wynagrodzenie pełnomocnika +17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa. Suma kosztów wyniosła 5421 zł. Zatem na rzecz pozwanego od powódek zasądono kwotę 1468zł. (5421zł x 17,5% = 949zł, 2417zł – 949zł = 1468 zł)

Z tych powodów na podstawie art. 386§1kpc zmieniono zaskarżony wyrok w sposób wskazany w sentencji. Dalej idącą apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100kpc w zw. z art. 391§1kpc, zaliczając do nich: wynagrodzenie pełnomocnika powódek (1200zł), wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego (1200zł) oraz poniesioną przez pozwanego opłatę od apelacji (570zł). Skoro pozwany przegrał w postępowaniu odwoławczym w 17,5%, powinien ponieść koszty w kwocie 520zł, zatem należy się im zwrot kwoty 1250zł od powódek.

Podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika powódek stanowił §13 ust.1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu(t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461 ze zm.), zaś podstawą ustalenia wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego - §12 ust1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu(tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 490 ze zm.).

Z tych powodów orzeczono jak w sentencji.

SSr(del.) Roman Troll SSO Magdalena Hupa-Debska SSO Gabriela Sobczyk