

Sygn. akt III Ca 1376/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. B. i K. K. (1)

przeciwko Z. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego w Żorach

z dnia 7 lipca 2015 r., sygn. akt I C 1116/13

**oddala apelację.**

SSO Marcin Rak

Sygn. akt III Ca 1376/15

## UZASADNIENIE

Powódki D. B. i K. K. (1) wniosły o zasądzenie od pozwanej Z. M. kwoty 1.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 marca 2013 roku oraz kosztami procesu. Dochodzona pozwem kwota stanowiła nieuregulowaną przez pozwaną należność tytułem pozostałej części wynagrodzenia za skojarzenie stron umowy sprzedaży nieruchomości. Wynagrodzenie to wynosić miało 3.000 złotych, podczas gdy pozwana uregulowała je do kwoty 2.000 złotych.

Roszczenie pozwu uwzględnione zostało w całości nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana zaskarżyła ten nakaz w całości wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów sporu. Przyznała, że strony łączyła umowa pośrednictwa, której przedmiotem była sprzedaż mieszkania. Określone w tej umowie wynagrodzenie zostało ostatecznie obniżone do kwoty 2.000 złotych, co jednak nie zostało potwierdzone na piśmie. Niższą kwotę wynagrodzenia pozwana uregulowała, a dalej idące żądania uznała za niezasadne.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że 21 listopada 2012 roku strony zawarły umowę pośrednictwa w obrocie na sprzedaż mieszkania pozwanej, w której ustaliły cenę ofertową lokalu na kwotę 130.000 złotych, a należne powódkom wynagrodzenie za czynności objęte umową na kwotę 3.000 złotych. Powódki podjęły czynności pośrednictwa eksponując ofertę pozwanej w wyniku czego znalazł się klient, który po obejrzeniu lokalu zdecydował się na zakup.

Powódki naciskały pozwaną aby sprzedać mieszkanie za ich pośrednictwem. Powódka K. K. (1) ostatecznie w rozmowie telefonicznej z pozwaną zgodziła się na obniżenie wynagrodzenia za pośrednictwo do kwoty 2.000 złotych i zapewniła, że przekaże pisemny aneks do umowy w tym zakresie. Pozwana zgodziła się wówczas na sprzedaż lokalu, co też nastąpiło. Strony nie podpisały aneksu do umowy przy czym powódki zapewniały pozwaną aby się nie obawiała oraz, że ustne ustalenia są wiążące. Ostatecznie, za usługę pośrednictwa powódki wystawiły rachunek na kwotę 3.000 złotych, który pozwana uregulowała do kwoty 2.000 złotych. Po wezwaniu do zapłaty pozwana w biurze powódek domagała się wyjaśnienia kwestii wynagrodzenia. Powódka K. K. (1) przyznała wówczas, że obniżyła prowizję jednak domaga się zapłaty pierwotnej kwoty wskazując, iż ustalenia były jedynie telefonicznie, zaś druga z powódek nie wyraża zgody na modyfikację umowy.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na dowodach z dokumentów, zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron. W całości dał wiarę zeznaniom pozwanej, nie dał wiary zeznaniom powódki K. K. (1) w zakresie w jakim nie potwierdziła zmiany umówionego wynagrodzenia, biorąc pod uwagę m. in. to, że nie stawiała się ona na rozprawę, na którą została wezwana celem ewentualnego przesłuchania po odebraniu przyrzeczenia.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy powołał art. 76 i 77 k.c. stanowiące o skutkach dokonania i zmiany treści czynności prawnej w określonej formie. Wskazał, że zawarta przez strony umowa pośrednictwa wymagała zachowania formy pisemnej dla skuteczności jej zmiany lub rozwiązania. Zatem zmiana umowy w zakresie ustalonego w niej wynagrodzenia również powinna nastąpić w formie pisemnej. Strony pomimo ustnego uzgodnienia zmiany wysokości wynagrodzenia nie nadały tym uzgodnieniom wymaganej formy. Wobec tego Sąd Rejonowy za konieczną uznał ocenę zachowania powódek w świetle zasady dochowania należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązania. W tym aspekcie podkreślił, że powódki wielokrotnie zapewniały pozwaną o tym, że wynagrodzenie zostanie obniżone do kwoty 2.000 złotych i zwlekały z wystawieniem stosownego aneksu do umowy pośrednictwa. Obietnice te wzbudziły zaufanie pozwanej, która oceniała je przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru działalności powódek. Sąd Rejonowy powołując art. 355 k.c. ocenił, że brak przedstawienia aneksu do umowy stanowiło o naruszeniu obowiązku lokalności i należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązania. W konsekwencji uznał, że wystąpienie z roszczeniem o zapłatę spornej kwoty było nie korzystającym z ochrony nadużyciem prawa o jakim mowa w art. 5 k.c. Działanie powódek naruszało bowiem podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Apelację od tego wyroku wniosły powódki zarzucając naruszenie:

- art. 233§1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie oceny materiału dowodowego w sposób dowolny i sprzeczny z doświadczeniem życiowym,
- art. 328§2 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia motywów odmowy przyznania wiarygodności zeznaniom powódek,
- art. 299 k.p.c. w zw. z art. 303 k.p.c. poprzez nieuzasadnione zaniechanie przesłuchania powódek po wcześniejszym odebraniu przyrzeczenia przy jednoczesnym przesłuchaniu pozwanej po odebraniu przyrzeczenia,
- art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782.) poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy strony były związane umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, której zmiana wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności,
- art. 355 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że nieprzygotowanie rzekomego aneksu było naruszeniem zasady lojalności i należytej staranności.

Formułując te zarzuty domagały się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje:

### Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 328§2 k.p.c. wskazać trzeba, że zgodnie z jednolitym i utrwalonym orzecznictwem zarzut ten może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji tylko w wyjątkowych wypadkach, a mianowicie wówczas gdy niezachowanie jego wymagań konstrukcyjnych uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub nie pozwala na jego kontrolę odwoławczą. Tylko w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może mieć wpływ na wynik sprawy. Tego rodzaju wadliwości nie sposób dostrzec w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, który tym samym poddaje się kontroli instancyjnej.

Kolejny zarzut dotyczy naruszenia art. 233§1 k.p.c. W tym aspekcie także wskazać trzeba na jednolite poglądy orzecznictwa zgodnie z którymi dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurydycznych - że sąd naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykłą polemiką ze stanowiskiem sądu nie mogącą odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie w takiej sytuacji przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c., czyli np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Innymi słowy to ujmując okoliczność, że z tych samych dowodów wyciągnąć można wnioski odmiennie, czy też odmiennie ocenić można moc poszczególnych dowodów, sama w sobie nie może stanowić podstawy do podważenia trafności ustaleń opartych na odmiennym przekonaniu sądu I instancji, gdy przekonanie to także zgodne jest z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i prawidłowego kojarzenia faktów. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233§1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska.

Istotne jest nadto, że sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron postępowania). Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z dnia 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006 oraz uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999/7 – 8/124).

Dalej, zarzut naruszenia art. 303 k.p.c. pomija kardynalną ustanowioną w tym przepisie zasadę stanowiącą o tym, że wybór strony, którą ze stron przesłuchać ponownie po odebraniu przyrzeczenia należy do sądu prowadzącego sprawę i zależy od zakresu spostrzeżeń strony oraz tego, której strony zeznania wydają się bardziej prawdopodobne. Wyboru tego nie można wiązać z regułami rozkładu ciężaru dowodu. Jeżeli natomiast sąd po odebraniu przyrzeczenia przesłuchuje obie strony, to przesłuchanie to dotyczyć może tylko innych, odrębnych faktów sprawy. Przesłuchanie stron co do tych samych faktów jest niedopuszczalne (por. Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego pod red. T. Erecińskiego, Wydawnictwo LexisNexis Wydanie 4, Warszawa 2002 roku, tezy 3 i 6 do art. 303 k.p.c., Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego pod red. A. Jakubeckiego, publikowany w zbiorze Lex, tezy do art. 303, Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego pod red. A. Zielińskiego, Wydanie 7, Warszawa 2014 teza 3 do art. 303).

W kontekście opisanych zasad oceny materiału dowodowego oraz stosowania art. 303 k.p.c. nie można zatem zarzucać Sądowi Rejonowemu tego, że poprzestał jedynie na przesłuchaniu pozwanej po odebraniu od niej przyrzeczenia oraz w opisany w uzasadnieniu sposób ocenił fakt niestawiennictwa powódki K. K. (2) na wyznaczonej w tym celu rozprawie.

Wbrew zarzutom apelacji ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy nie nosiła cech dowolności i mieściła się w ramach określonych normą art. 233§1 k.p.c. W szczególności zeznania powódki D. B. nie miały zasadniczego znaczenia dla ustalenia okoliczności obniżenia wynagrodzenia za świadczoną usługę pośrednictwa, skoro zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego to druga z powódek miała przystać na obniżenie tego wynagrodzenia.

Zatem zarzuty apelacji dotyczące wadliwego ustalenia stanu faktycznego uznać należało za polemikę, która nie mogła odnieść zamierzonego skutku procesowego.

Z tych też względów Sąd Okręgowy podzielił w całości ustalenia Sądu Rejonowego przyjmując je za własne. Uzupełniającego ustalenia wymagało jedynie to, że powódki zawarły sporną umowę pośrednictwa w ramach prowadzonej wspólnie spółki cywilnej o nazwie Agencja (...), zaś umowa spółki przewidywała prawo każdego współnika do samodzielnego prowadzenia wszystkich spraw spółki i reprezentowania spółki we wszystkich sprawach (umowa k. 27)

Prawidłową była generalna konkluzja Sądu Rejonowego dotycząca braku materialnoprawnych podstaw do uwzględnienia roszczenia.

Sąd Rejonowy nie naruszył art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1998 roku o gospodarce nieruchomościami. Analizując przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego, a to art. 76 i 77 k.c. oraz zapisy umowy łączącej strony wyprowadził wnioski tożsame z tymi, które nasuwa powołany w apelacji przepis. Mianowicie stwierdził, że dokonana w ustnej formie modyfikacja wysokości wynagrodzenia nie odniosła skutku co sprawiało, że formalnie rzecz ujmując pozwana była zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia w pierwotnej wysokości, to jest w kwocie 3.000 złotych.

Trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy na te okoliczności, które świadczyły o naruszeniu przez powódki zasady lojalności i uczciwości. Z ustalonych okoliczności sprawy wynikało bowiem, że pozwana działała w zaufaniu do powódek i była wielokrotnie ustnie zapewniana o obniżeniu wynagrodzenia jakie zobowiązana będzie zapłacić. Zatem zwlekanie ze sformalizowaniem tej dokonanej ustnie (a więc nieskutecznie w okolicznościach sprawy) zmiany warunków umowy, a w konsekwencji powoływanie się na brak porozumienia w tym zakresie świadczyło o nadużyciu tego zaufania. Takie działanie powódek wykraczało poza przyjęte powszechnie normy uczciwego obrotu prawnego i lojalnego zachowania kontrahentów, a także godziło w interes pozwanej jako konsumenta dokonującego czynności prawnej z powódkami prowadzącymi profesjonalną działalność gospodarczą w ramach której zobowiązane były one do zachowania większej staranności.

Zatem uzasadnionym był wniosek Sądu Rejonowego o nadużywaniu przez powódki swojego prawa, które zgodnie z art. 5 k.c. nie korzystano z ochrony i prowadzić musiało do oddalenia powództwa.

Z tych też względów Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

SSO Marcin Rak