

Sygn. akt III Ca 1318/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2019 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko G. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w T. G.

z dnia 14 lutego 2018 r., sygn. akt I C 782/17

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a) w punkcie 1 zasądza od pozwanej na rzecz powoda 3400zł (trzy tysiące czterysta) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 25 maja 2017r., oddalając powództwo w pozostałej części,**

**b) w punkcie 2 zasądza od powoda na rzecz pozwanej 1133,80zł (jeden tysiąc sto trzydzieści trzy złote osiemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

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

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej (...),68zł (jeden tysiąc pięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Magdalena Balion - Hajduk

Sygn. akt III Ca 1318/18

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 14 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy w T. G. zasądził od pozwanej G. B. na rzecz powoda T. P. 10 516,50 zł z ustawowymi odsetkami od 25 maja 2017 roku oraz 4143 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Sąd Rejonowy ustalił, iż powód prowadzi działalność gospodarczą pod firmą K (...). Pozwana była zainteresowana zakupem mieszkania w T.. W ramach prowadzonej przez powoda działalności 6 czerwca 2016 roku między stronami doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w kupnie nieruchomości, to jest mieszkania w T.. § 2 umowy przewidywał, iż w przypadku zawarcia umowy kupna zamawiający zobowiązuje się zapłacić na rzecz pośrednika wynagrodzenie w wysokości 3,69 % brutto ceny sprzedaży nieruchomości, w tym podatek VAT w wysokości 23 % najpóźniej do 7 dni od zawarcia umowy ostatecznej. § 3 umowy stanowił, iż wynagrodzenie należy się również w przypadku, gdy zamawiający skorzysta z oferty i samodzielnie doprowadzi do zawarcia umowy z osobą wskazaną przez pośrednika. Integralną

częścią umowy był załącznik, który zawiera szczegółowy opis przedstawionych przez pośrednika nieruchomości. 6 czerwca 2016 roku okazano pozwanej również lokal przy ulicy (...), zatem doszło do skojarzenia pozwanej z właścicielem tego mieszkania - z L. M..

13 października 2016 roku pozwana złożyła w formie pisemnej oświadczenie o uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w jej ocenie pod wpływem błędu. Podnosiła, iż jej błędne przekonanie dotyczyło tego, że podpisuje protokół okazania lokalu, a nie umowę o pośrednictwie zakupu mieszkania. 16 lutego 2017 roku doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży mieszkania będącego przedmiotem okazania w ramach zawartej umowy o pośrednictwo w kupnie mieszkania. Stronami tej umowy był dotychczasowy właściciel L. M. oraz pozwana. Do zawarcia tej umowy doszło z inicjatywy pozwanej, która skontaktowała się z właścicielem mieszkania. Powód dowiedział się o nabyciu lokalu mieszkalnego pozwaną za cenę 285 000 zł i wystawił fakturę, domagając się zapłaty dochodzonej

w niniejszej sprawie kwoty jako należnej mu prowizji. Sąd uznał, że pomimo twierdzeń strony pozwanej, doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy dotyczącej pośrednictwa w kupnie mieszkania. Nie dopatrywał się podstaw do przyjęcia, że pozwana, podpisując tę umowę działała pod wpływem prawnie uzasadnionego błędu, który uzasadniałby uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia. Pozwana była zainteresowana kupnem mieszkania w T. i w ramach poszukiwań nawiązała kontakty z kilkoma pośrednikami nieruchomości. Pozwana miała rozeznanie i wiedzę na temat funkcjonowania rynku nieruchomości. Pozwana po okazaniu jej lokalu samodzielnie podjęła czynności zmierzające do nawiązania kontaktu z poprzednim właścicielem mieszkania, doprowadzając do zawarcia umowy, samodzielnie zorganizowała spotkanie u notariusza celem zawarcia umowy. Między nią a dotychczasowym właścicielem mieszkania prowadzone były rozmowy na temat prowizji należnej powodowi z tytułu umowy pośrednictwa, co w ocenie sądu świadczy o tym, iż pozwana zdawała sobie sprawę ze znaczenia swojego podpisu pod umową. Pozwana miała świadomość znaczenia podejmowanych czynności, składania oświadczeń, a jej oświadczenie o wycofaniu się ze złożonego ze oświadczenia jest wyrazem tego, że pozwana zmieniła zdanie i nie jest chętna do zapłaty należnego powodowi wynagrodzenia, uznając je być może za wygórowane.

Pozwana w apelacji zarzuciła:

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, a w szczególności na błędnym uznaniu, iż strony łączyła umowa pośrednictwa kupna nieruchomości, w przypadku, gdy pozwana była przekonana, że podpisuje protokół oględzin mieszkania, stwierdzeniu, że pozwana dobrowolnie i w pełni świadomie zawarła z powodem umowę o pośrednictwie, sprzecznym z zebrany materiałem dowodowym uznaniu, że do podpisania umowy doszło w spokojnych i komfortowych warunkach, w przypadku, gdy powód wyjaśnił, iż do spisania umowy o pośrednictwie w kupnie nieruchomości doszło na klatce schodowej kamienicy, pominięciu oświadczenia pozwanej, że nie pamięta, kiedy dokładnie powód dał jej do podpisania umowę, co świadczy o tym, iż ani prowizja ani inne warunki umowy nie były z pozwaną jako konsumentem uzgadniane, pominięciu zeznań świadka M. - byłego właściciela mieszkania, że w czasie podpisywania umowy przez strony nie łączyła go umowa w pośrednictwie, pominięciu twierdzeń pozwanej, że nie ustalała warunków zawieranej z powodem umowy, bezkrytyczne przyjęcie, że działanie pozwanej mającej na celu sfinalizowanie umowy kupna nieruchomości z pominięciem powoda świadczą, iż pozwana zdawała sobie sprawę ze zaznaczenia swojego podpisu pod umową, w przypadku, gdy samodzielne działania pozwanej podyktowane było przeświadczeniem, iż nie łączy ją żaden stosunek prawny z powodem i to do jej obowiązków jako kupującego należy załatwienie wszystkich formalności związanych z kupnem mieszkania,

- zarzuciła też naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, gdy okoliczności sprawy wskazują na konieczność jego zastosowania i uznania działania powoda za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, naruszenie art. 65 k.c. przez niezastosowanie i uznanie, że zgodnym zamiarem obu stron była chęć zawarcia umowy pośrednictwa kupna nieruchomości, w przypadku, gdy zamiarem pozwanej było jedynie obejrzenie mieszkania, naruszenie art. 82 k.c. przez niezastosowanie i uznanie, że pozwana miała świadomość znaczenia

podejmowanych czynności i składanych oświadczeń oraz art. 22 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwana jako konsument nie jest stroną słabszą.

Wniosła o zmianę wzrostu i oddalenie powództwa w całości, względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie kosztów postępowania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja w części zasługuje na uwzględnienie.

Sprawa była rozstrzygana w postępowaniu uproszczonym, czego konsekwencją była możliwość zastosowania regulacji art. 505<sup>13</sup>§2 k.p.c., zgodnie, z którą, jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku winno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W myśl powyższego Sąd Okręgowy zwolniony był zatem z obowiązku szczegółowego odnoszenia się do wszystkich zarzutów apelacji.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy trafnie przyjął, iż w niniejszej sprawie doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy o pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami umowa taka określająca zakres czynności pośrednictwa winna zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jest to umowa starannego działania. Sąd odwoławczy podziela ustalenia sądu pierwszej instancji w tym zakresie, w szczególności co do oceny, iż pozwana zdawała sobie sprawę z tego, iż zawiera z powodem umowę pośrednictwa kupna nieruchomości, aczkolwiek ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, że wszystkie postanowienia tej umowy zostały przez strony omówione i indywidualnie uzgodnione. W umowie pośrednictwa w kupnie mieszkania z 6 czerwca 2016 roku powód zobowiązał się do pośrednictwa w kupnie nieruchomości mieszkania w T., a pozwana do zapłaty na rzecz pośrednika wynagrodzenia w wysokości 3,69 % brutto ceny sprzedaży nieruchomości, przy czym wynagrodzenie to należy się również w przypadku, gdy zamawiający skorzysta z oferty i samodzielnie doprowadzi do zawarcia umowy z osobą wskazaną przez pośrednika. Wbrew wyżej powołanej regulacji ustawowej zawarta pomiędzy stronami nie wskazywała szczegółowo zakresu czynności pośrednictwa i faktycznie ograniczyła się do okazania pozwanej dwóch mieszkań w tej samej kamienicy na różnych piętrach. Poza tym powód nie przeprowadził żadnych innych czynności. Pozwana sama skontaktowała się z właścicielem mieszkania, umówiła się z notariuszem i doprowadziła do zawarcia umowy kupna mieszkania. Po okazaniu mieszkania kontakt między stronami się urwał, a dopiero po jakimś czasie powód dowiedział się, sprawdzając księgi wieczyste, że pozwana nabyła lokal bez jego pośrednictwa, a jak wynika z zeznań świadka L. M. - poprzedniego właściciela mieszkania, z którym również powoda łączyła umowa pośrednictwa, pozwana była wraz z mężem i powodem w jego

mieszkanii i dopiero po dłuższym czasie wykazała zainteresowanie tym mieszkaniem i doszło do sprzedaży. Świadek zlecił powodowi poszukiwanie kupca na to mieszkanie i negocjował z nim wysokość prowizji, która ostatecznie wyniosła 3400 zł. Zeznań świadka wynika, że razem z powodem zgłaszały się do niego różne osoby, część, która chciała wynająć mieszkanie część, która była zainteresowana kupnem.

W ocenie sądu odwoławczego ustalenie prowizji na kwotę 10 516,50 zł, w sytuacji kiedy działanie powoda polegało jedynie na jednokrotnym okazaniu pozwanej mieszkania, w zestawieniu z zakresem czynności podjętych w ramach umowy zawartej z poprzednim właścicielem mieszkania (skontaktowanie zainteresowanego z wieloma potencjalnymi kontrahentami i okazywanie im mieszkania), gdzie wynagrodzenie wyniosło 3400zł, jest sprzeczne w art. 5 k.c. Wynagrodzenie w kwocie 3,69 % wartości transakcji w przypadku, kiedy w umowie nie wyszczególniono czynności, które powinien podjąć powód w ramach zawartej umowy pośrednictwa w kupnie nieruchomości i w sytuacji, gdy faktycznie w ramach tej umowy powód przedstawił pozwanej 2 lokale mieszkalne znajdujące się z T. przy ulicy (...) jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy uznał, iż skoro powód negocjował ze sprzedającym mieszkanie wysokość prowizji i ostatecznie ustalił ją na kwotę 3400 zł przy dużo większym nakładzie pracy, to w

przypadku umowy zawartej z pozwaną brak jest podstawa do żądania wynagrodzenia w kwocie niemal trzykrotnie wyższej.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie i zasądził na rzecz powoda kwotę 3400zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 25 maja 2017r., oddalając apelacje w pozostałej części na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Powód przegrał proces w 68%, w takim stosunku powinien ponieść koszty procesu, które wyniosły łącznie 7760zł (opłata od pozwu 526zł, wynagrodzenia pełnomocników z opłatami skarbowymi od pełnomocnictw 2 x 3617zł).  $7760 \times 68\%$  wynosi 5276,80zł, powód poniósł 4143zł, winien ponieść na rzecz pozwanej jeszcze kwotę 1133,80zł.

Orzeczenie postępowania odwoławczego zapadło także na podstawie art. 100 k.p.c. Powód przegrał to postępowanie również w 68%. Koszty wyniosły 4126zł (opłata od apelacji 526zł, wynagrodzenia pełnomocników 2 x 1800zł). (...)  $68\%$  wynosi 2805,68zł, powód poniósł 1800zł, winien ponieść na rzecz pozwanej jeszcze kwotę 1005,68zł.

SSO Magdalena Balion – Hajduk