

Sygn. akt III Ca 329/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Protokolant – Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2023 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko I. G. (1) i B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z dnia 28 stycznia 2022 r.,

sygn. akt I C 891/21

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 329/22

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej w wyroku z dnia 28 01 2022r. zasądził od pozwanych I. G. (1) i B. G. na rzecz powódki E. K. kwotę 6.186zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i orzekł o ko-sztach procesu.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia przywołał regulację

art. 179b ustawy z dnia 21 08 1997r. o gospodarce nieruchomościami

oraz postanowienia § 2 ust. 1 zawartej przez strony umowy. Wskazał, że z przywołanych zapisów umowy wynika, że „zakres czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, do których wykonania pośrednik był zobowiązany, został opisany w umowie, zaś pozwani co do zasady byli zobowiązani do zapłaty powódce wynagrodzenia za świadczone przez nią usługi pośrednictwa. Czynności zmierzające do zawarcia umowy nabycia lub zbycia praw do nieruchomości są bowiem odpłatne”. Ocenił, że „pozwani nie wykazali – wbrew art. 6 k.c. – by pośrednik wykonywał pracę w sposób nienależyty, uzasadniający przyznanie mu wynagrodzenia za dokonane czynności”.

W konkluzji przyjął, że „pozwani nie wykonali umowy poprzez niezapłacenie powódce wynagrodzenia za usługi pośrednictwa, którego wysokość została wskazana w umowie i była bezsporna w sprawie” i w świetle przywołanych regulacji prawnych uznał powództwo za uzasadnione. Należne powódce od pozwanych odsetki za opóźnienie w

spełnieniu należności głównej zasądził od pozwanych solidarnie na podstawie art. 370 k.c. od dnia następnego po upływie terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty, a o kosztach procesu orzekał

w oparciu o regulację art. 98 k.p.c.

Orzeczenie zaskarżyli **pozwani I. G. (2) i B. G.**, którzy wnosili o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Zarzucili, że przy ferowaniu zaskarżonego orzeczenia naruszono wskazane w apelacji regulacje prawa procesowego oraz materialnego, w sposób w niej podany.

Przewodniczący w Sądzie Okręgowym w Gliwicach dnia 24 11 2022r. zarządził rozpoznanie sprawy w postępowaniu procesowym uproszczonym.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował dochodzone roszczenie przyjmując, że ma ono swoje źródło w zawartej przez strony umowie pośrednictwa nabycia nieruchomości o której mowa jest w regulacji art. 180 ustawy z dnia 21 08 1997r. o gospodarce nieruchomościami, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia składające się na podstawę faktyczną orzeczenia w istocie nie były kwestionowane w apelacji, mają podstawę w informacjach zawartych w przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wiarygodnych źródłach dowodowych,

których ocena jest logiczna i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów.

Powódka w ramach zarzutów dotyczących podstawy faktycznej orzeczenia w istocie kwestionuje dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną.

Z tej przyczyny zarzuty te tylko werbalnie odnoszą się do podstawy faktycznej orzeczenie i jako takie nie mają wpływu na powyższą ocenę.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji (art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c.).

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego jest również prawidłowa i Sąd odwoławczy ją podziela (art. 387 § 2¹ pkt 2 k.p.c. poprzednio orzec. SN z dn. 26 04 1935r. C III 473/34, Zb. U.z 1935r. poz. 496).

Powództwo zostało oparte na twierdzeniu, że powódce należy się wynagrodzenie z tytułu umowy pośrednictwa w nabyciu nieruchomości z dnia 20 09 2017r.

Zgodnie z utrwalonym poglądem prawnym, tego rodzaju umowy w zależności od ich treści mogą być umowami starannego działania albo umowami rezultatu.

W postanowienia § 1 powyższej umowy postanowiono, że **„Zamawiający zleca P. usługę polegającą na podjęciu czynności pośrednictwa w sposób wybrany przez P., zmierzających do zbycia praw do nieruchomości zwanej przedmiotem transakcji, w ramach których P. podejmie niezbędne czynności reklamowo – marketingowe. Zamawiający przyjmuje do wiadomości, że na podstawie ww. ustawy P. ma obowiązek zmierzać do zawarcia umowy oferowanej nieruchomości, jednakże nie ma mocy sprawczej zawarcia umowy przeniesienia własności”**.

Z tych postanowień wynika zatem jednoznacznie, że zawarta przez strony umowa nie była umową rezultatu, lecz umową starannego działania, polegającego

na „**podjęciu czynności pośrednictwa w celu zbycia praw do nieruchomości**” pozwanych, w tym przede wszystkim „niezbędnych czynności reklamowo – marketingowych”.

Powódka w wykonaniu postanowień umowy podjęła szereg działań (odnotowano około 5-10 oględzin nieruchomości) w wyniku których znalazła potencjalnego kontrahenta pozwanych dla sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (Państwo Z.).

Osoby te nie tylko wyraził gotowość zakupienia nieruchomości, ale zawarły

z powódką umowę pośrednictwa w celu podjęcia czynności zmierzających do zrealizowania jej zakupu oraz co należy podkreślić uiszcili „opłatę rezerwacyjną”, a powódka

ze swej strony podjęła działania w celu zgromadzenia niezbędnej dokumentacji.

Pomimo tego nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Nastąpiło to doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, którzy przestali odpowiadać na korespondencję powódki, nie odbierali telefonów od niej i nie kontaktowali się z nią, co jednak nie ma istotnego wpływu na ocenę zasadności powództwa.

Z podanych powyżej przyczyn wynika, bowiem jednoznacznie, że łącząca strony umowa była umową starannego działania i powódka podejmując wskazane powyżej czynności w pełni wywiązała się z ciężących na niej z mocy tej umowy obowiązków i stosownie do postanowień jej § 2 ust. 1 po jej stronie powstało uprawnienie do żądania od pozwanych zapłaty wskazanego w nich wynagrodzenia.

Jego wysokość nie była kwestionowana.

Powódka wezwała pozwanych do jego zapłaty w piśmie z dnia 17 04 2020r.

i z chwilą upływu wskazanego w nim terminu (co nie jest kwestionowane, a najpóźniej z chwilą doręczenia odpisu pozwu) roszczenie to stało się skuteczne.

Do chwili obecnej nie zostało ono przez pozwanych zrealizowane, co czyni powództwo uzasadnionym.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym wyroku,

przez co apelacja jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.p.c., a to z mocy zawartej

w nim regulacji prowadziło do jej oddalenia.

Reasumując zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację jako bezzasadną oddalono w oparciu o regulację art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację art. 98

§ 1 i 3 k.p.c. biorąc pod uwagę pozwani ulegli w całości w tym postępowaniu i powinni zwrócić powódce poniesione przez nią koszty zastępstwa procesowego.

SSO Leszek Dąbek