

UZASADNIENIE

Powód M. S. w pozwie przeciwko pozwanym M. G. i G. G. (1) wniósł o zasądzenie solidarnie kwoty 10 664,10zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w wykonaniu zawartej umowy podjął czynności pośrednictwa sprzedaży nieruchomości pozwanych i w wyniku tych czynności w dniu 12 grudnia 2012 r. pozwani zawarli umowę sprzedaży nieruchomości z L. M. (1), której nieruchomość powyższa została zaprezentowana przez powoda w dniu 14 maja 2012 r. W związku z powyższym pozwani mają obowiązek zapłaty prowizji, której pomimo wezwania do zapłaty nie zapłacili.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 sierpnia 2014r. Sąd Rejonowy w Żarach nakazał pozwanym M. G. i G. G. (1) aby zapłacili solidarnie powodowi M. S. arzowi kwotę 10 664,10zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13.12.2014r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2550,50zł tytułem kosztów procesu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani złożyli sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu .

Pozwani przyznali fakt sprzedaży mieszkania L. M. (1) i R. M.. Wskazali jednak, że sprzedaż ta nie była wynikiem realizacji umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Pozwani decydując się na sprzedaż mieszkania w pierwszej kolejności zamieścili ogłoszenia w lokalnej prasie. W odpowiedzi na nie zgłosiła się osoba, która umówiła się na spotkanie podczas, którego zaproponowała pomoc w sprzedaży mieszkania. Zaoferowała, że sprzeda je za 290 000zł, przy wynagrodzeniu wynoszącym 1% brutto wartości sprzedaży. Pozwani zgodzili się na zawarcie umowy i podpisali umowę wypełnioną przez tą osobę na druku umowy, parafując każda stronę. Osoba ta nie informowała, że działa w imieniu powoda i nie przedstawiła żadnego pełnomocnictwa. Z treści umowy nie wynika, że powód przy jej podpisaniu był reprezentowany przez pełnomocnika, a umowa podpisana została przez M. Z. (1). Przez cały okres obowiązywania umowy pozwani nie byli w biurze powoda i nie mieli z nim żadnych kontaktów. Dlatego zdaniem pozwanych umowa jest nieważna.

Pozwani pomimo zawarcia umowy nadal sami zamieszczali ogłoszenia w prasie. W odpowiedzi na nie zgłosiła się L. M. (1), która w kwietniu 2012 r. umówiła się na spotkanie. Ostatecznie po koniec września ustalono cenę nieruchomości na 270 000 zł. Na żadnym etapie sprzedaży mieszkania nie uczestniczył powód. Ponadto z treści umowy wynika, że pośrednik zobowiązał się do sprzedaży mieszkania za kwotę 299.000-280.000 zł, gdy tymczasem umowa zawarta została za kwotę niższą.

Pozwani podnieśli również zarzut braku ekwiwalentności świadczeń.

Powód M. S. wystąpił również z pozwem przeciwko L. M. (1) o zapłatę kwoty 10 664,10zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu wskazując, że zawarł z tą pozwaną w dniu 14 maja 2012r. umowę pośrednictwa, w której zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do nabycia dla w/w nieruchomości. W wyniku wykonania tej umowy doszło do zawarcia umowy z pozwanymi M. i G. G. (1). Dlatego również pozwana L. M. zobowiązana jest do zapłaty umówionej prowizji.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30 października 2014r. Sąd Rejonowy w Żarach nakazał pozwanej L. M. (1) aby zapłaciła powodowi M. S. kwotę 10 664,10zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13.12.2014r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2550,50zł tytułem kosztów procesu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana L. M. złożyła sprzeciw domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu.

Pozwana ta podniosła również zarzut nieważności umowy z uwagi na to, że osoba która ją podpisała nie posiadała wymaganej licencji zawodowej. Inne osoby mogą wykonywać tylko czynności pomocnicze. Umowa pośrednictwa powinna być zawarta osobiście przez pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Zarzuciła, że żądana przez powoda kwota prowizji jest bezzasadna jako nieobjęta przedmiotem umowy. W umowie pośrednictwa strony precyzyjnie określiły jej przedmiot wskazując, że czynności pośrednictwa mają zmierzać do nabycia nieruchomości o konkretnych cechach. Tymczasem zgodnie z zamieszczoną ofertą okazanego przez biuro lokalu miał on wartość o wiele wyższą niż preferowana i oczekiwana przez pozwaną.

Strony transakcji spotkały się w wyniku zamieszczonego w lokalnej prasie ogłoszenia i w drodze negocjacji uzgodniły polubownie cenę nabycia, na którą ostatecznie przystały.

Pozwana podniosła także zarzut niewspółmierności roszczenia żądanego pozwem w stosunku do czynności powoda.

Zarządzeniem z dnia 15 grudnia 2014r. połączono sprawę z powództwa powoda przeciwko pozwanej L. M. (1) (sygn. akt I C 816/14) ze sprawą przeciwko pozwanym M. i G. G. (1) (sygn. akt I C 640/14) celem ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem z dnia 19 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Żarach w sprawie z powództwa M. S. przeciwko M. i G. G. (1) o zapłatę 10.664,10 zł oraz w sprawie z powództwa M. S. przeciwko L. M. (1) o zapłatę 10.664,10 zł oddalił oba powództwa (pkt I) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych M. i G. G. (1) kwotę 2.400 zł oraz na rzecz pozwanej L. M. (1) kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. S. posiadał licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i prowadzi działalność gospodarczą przedmiotem której jest między innymi pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Pozwani M. i G. G. (1) w zamiarze sprzedaży mieszkania położonego w Ż. przy ul. (...) od listopada 2011r. zaczęli zamieszczać ogłoszenia w lokalnej prasie. W odpowiedzi na jedno z nich skontaktowała się z nimi i umówiła na spotkanie M. Z. (1). W trakcie spotkania podała, że nie zamierza kupić mieszkania ale może pomóc w jego sprzedaży jako pośrednik. Na powyższym spotkaniu w dniu 5 listopada 2011r. pozwani M. i G. G. (1) podpisali przedłożoną przez M. Z. (1) umowę pośrednictwa sprzedaży (...), która stanowiła gotowy druk wymagający wypełnienia co do danych osobowych, miejsca położenia nieruchomości, wysokości prowizji oraz czasu trwania umowy.

M. Z. (1) była zatrudniona przez powoda na podstawie umowy zlecenia. Nie posiadała w dniu podpisywania umowy licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Posiadała pełnomocnictwo powoda do „wykonywania w jego imieniu na rzecz jego biura czynności pośrednictwa obrotu nieruchomościami na terenie kraju i zagranicą polegających na stałym zawieraniu umów pośrednictwa kupna, sprzedaży, najmu i wynajmu nieruchomości.”

Z podpisanej umowy wynikało, że jej przedmiotem było podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do przeprowadzenia transakcji sprzedaży nieruchomości położonej w Ż. przy ul. (...) za ceną 299.000-280.000 zł na rękę. Prowizję ustalono na poziomie 3,69% od wartości sprzedaży. Umowa zawarta została na okres od 2 listopada 2011 r. do 5 listopada 2012 r. Spotkanie to było jedynym spotkaniem pozwanych G. z przedstawicielem biura prowadzonego przez powoda.

Pozwani w/w nadal zamieszczali ogłoszenia dotyczące sprzedaży ich mieszkania w lokalnej prasie. W odpowiedzi na jedno z nich w kwietniu 2012 r. zgłosiła się telefonicznie do pozwanego M. G. pozwana L. M. (1), która umówiła się na spotkanie. Podczas spotkania nie doszło jednak do porozumienia dotyczącego sprzedaży mieszkania, gdyż cena wskazana przez M. G. tj. 299.000 zł była dla pozwanej L. M. (1) za wysoka.

Pozwana L. M. (1) skontaktowała się także z M. Z. (1), z którą wcześniej wspólnie pracowały i o której wiedziała, że zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Przedstawiła swoje potrzeby dotyczące poszukiwanego mieszkania i umówiły się na spotkanie w biurze powoda. M. Z. (1) poinformowała pozwaną L. M. (1), że posiada nieruchomości o cechach poszukiwanych przez pozwaną ale najpierw muszą podpisać umowę. Podczas tego spotkania w dniu 14 maja 2012 r. doszło do podpisania umowy pośrednictwa kupna. Z umowy tej wynikało, że L. M. (1) jest zainteresowana kupnem mieszkania (...) - pokojowego, bezczynszowego, w cenie maksymalnie do 250.000zł. Umowa zawarta została na okres od 5 maja 2012 r. do 5 maja 2013 r.

Zaraz po podpisaniu umowy M. Z. (1) przedstawiła pozwanej L. M. (1) do podpisania kartę potwierdzenia adresów w której przedstawione były adresy trzech mieszkań, w tym na ul. (...). Wówczas pozwana oświadczyła, że mieszkanie na ul. (...) już oglądała i jest ono dla niej za drogie. Pozwana zdecydowała się obejrzeć dwa inne lokale, a w drodze razem z M. Z. (1) z samochodu widziały mieszkanie na ul. (...). Oglądane przez pozwaną mieszkania nie odpowiadały jej, jak również obsługa świadczona przez biuro dlatego nie było więcej innych kontaktów pomiędzy biurem a pozwaną.

Ponieważ mieszkanie pozwanych M. i G. G. (1) bardzo podobało się pozwanej L. M. (1) w sierpniu 2012 r. ponownie umówiła się z pozwanymi G. oraz ze swoim mężem przebywającym na urlopie w Polsce. W wyniku negocjacji ustalono ostatecznie cenę za powyższe mieszkanie na kwotę 270.000 zł i w dniu 12 grudnia 2012 r. doszło do podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży pomiędzy pozwanymi M. i G. G. (1) oraz pozwaną L. M. (1) i jej mężem R. M..

O sprzedaży powyższego mieszkania pracownica biura powoda dowiedziała się przypadkowo obserwując jak z kamienicy gdzie położone jest przedmiotowe mieszkanie często wychodzi pozwana L. M. (1) oraz jej córka. Po sprawdzeniu treści księgi wieczystej nieruchomości, powód wystąpił do pozwanych G. oraz do pozwanej L. M. (1) z wezwaniami do zapłaty kwot po 10.664 zł powołując się na treść zawartych umów. Pozwani nie zapłacili powyższej kwoty.

Sąd Rejonowy zważywszy na powyższy stan faktyczny stwierdził, iż oba powództwa nie zasługują na uwzględnienie.

Przywołał treść przepisów art. 179 i 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed zmian wprowadzonych ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustawy regulującej wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r., poz. 829), które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2014 r. i wskazał na okoliczność, że umowy z pozwanymi G. i pozwaną M. podpisała w imieniu powoda podpisała M. Z. zatrudniona w tamtym czasie przez powoda na podstawie umowy zlecenia. Nie posiadała ona w dniu podpisywania umów licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, chociaż posiadała pełnomocnictwo powoda do „wykonywania w jego imieniu na rzecz jego biura czynności pośrednictwa obrotu nieruchomościami na terenie kraju i zagranicy polegających na stałym, zawieraniu umów pośrednictwa kupna, sprzedaży, najmu i wynajmu nieruchomości.” Wprawdzie pośrednik w obrocie nieruchomościami może wykonywać czynności pośrednictwa osobiście lub przy pomocy innych osób ale te osoby mogą wykonywać tylko czynności pomocnicze i działają pod bezpośrednim nadzorem pośrednika. Za czynności pomocnicze nie mogą być uznane w żadnym wypadku czynności związane z ustalaniem ceny nieruchomości, doradztwem czy udziałem w rokowaniach oraz wszelkiego rodzaju zabiegi związane z kształtowaniem i ustaleniem treści przyszłej umowy, jak skłanianie osoby trzeciej do przyjęcia oferty lub obu stron do wzajemnych ustępstw i zmiany oferty, a także czynności wskazane w art. 180 ust. 1a i art. 181 ust. 6 ustawy. Także za czynności pomocnicze nie można uznać czynności związanych z podpisaniem umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz kształtowaniem jej treści. Taki pogląd wyrazili S. G. i R. K. w artykule zamieszczonym w Przeglądzie Prawa Handlowego (...) - 52. Powyższy pogląd Sąd Rejonowy popiera w całości i biorąc powyższe pod uwagę skoro umowy zostały podpisane przez podmiot nieuprawniony, to należy ją uznać za nieważną, a w związku z tym powód nie może się na nią powoływać jako na podstawę dochodzonego roszczenia.

Ponadto sąd ten podkreślił, że nigdzie w treści załączonej umowy nie ma żadnej wzmianki o tym, że w imieniu powoda umowę podpisuje jego pełnomocnik. We wstępnej części umowy jako strona umowy wskazany jest powód M. S., oznaczony został numer jego licencji zawodowej i pod umową jako pośrednik podpisała się M. Z. (1).

Niezależnie od powyższego sąd I instancji wskazał, że nawet gdyby uznać umowę za ważną powództwo jest niezasadne. Z podpisanej przez pozwanych umów wynikało, że pozwana L. M. (1) była zainteresowana kupnem mieszkania w cenie do 250 000zł, 3-5 pokojowego, bezczynszowego. Z kolei z umowy podpisanej z pozwanymi G. wynika, że byli oni zainteresowani przeprowadzeniem transakcji sprzedaży nieruchomości położonej w Ż. przy ul. (...) za ceną 299.000-280.000 zł na rękę.

Ponadto zgodnie z § 5 obu powyższych umów zamawiający jest zobowiązany do zapłaty pośrednikowi prowizji w przypadku przeprowadzenia transakcji przez zamawiającego z kontrahentem w okresie 12-tu miesięcy po rozwiązaniu umowy, jeżeli skojarzenie zamawiającego z osobą skojarzoną bezpośrednio lub pośrednio nastąpiło w okresie obowiązywania umowy. W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z zawarciem umów pośrednictwa kupna i sprzedaży na rzecz obu stron transakcji. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zabraniają wykonywania czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz obu stron transakcji, jednakże standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami zobowiązują pośrednika do uzyskania pisemnej zgody obu stron transakcji w przypadku wykonywania czynności pośrednictwa na ich rzecz. Zgodnie z § 24 załącznika „Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami” do Komunikatu Ministra Infrastruktury z dnia 18 marca 2009 r. (Dz.U. MI 2009, Nr 3 poz. 14) w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami „pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich pisemnej zgody”. Takiej zgody obu stron powód nie uzyskał.

Poza tym nawet, gdyby powyższe postanowienie umowne uznać za dozwolone, to w ocenie sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie nie wykazało aby nastąpiło bezpośrednie lub pośrednie skojarzenia stron umowy sprzedaży. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego pozwana L. M. (1) po raz pierwszy skontaktowała się z pozwanym M. G. w kwietniu 2012 r. w odpowiedzi na zamieszczone przez niego ogłoszenie w lokalnej prasie. Fakt zamieszczania takich ogłoszeń już po podpisaniu umowy o pośrednictwa w sprzedaży został wykazany przedłożonymi przez pozwanych G. ogłoszeniami prasowymi. Wynika to z zeznań pozwanych L. M. (1) i M. G., którzy zgodnie zeznali, że L. M. (1) skontaktowała się telefonicznie bezpośrednio z pozwanym M. G. na wskazany przez niego numer jego telefonu. Okoliczność, że do spotkania doszło w kwietniu 2012 r. potwierdzili również świadkowie Ż. M. oraz M. W.. Zeznania te jako wzajemnie się potwierdzające a nadto znajdujące potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym sąd uwzględnił w całości. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. Z. (1) co do okoliczności, że to ona doprowadziła do skojarzenia stron transakcji i w jej obecności przedstawiana była L. M. (1) oferta mieszkania przy B. 2/6, gdyż jest to sprzeczne z materiałem dowodowym. Na tę okoliczność brak jest wiarygodnych dowodów. Takim dowodem w ocenie sądu nie może być przedstawiona karta udostępnienia adresów. Czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie mogą sprowadzać się wyłącznie do udostępniania adresów. Zarówno pozwana L. M. (1) jak i pozwany M. G. konsekwentnie twierdzili, że do ich spotkania doszło bez pośrednictwa biura powoda jeszcze przed podpisaniem przez L. M. (1) umowy z dnia 14 maja 2012 r. Dlatego też w ocenie sądu L. M. (1), uzyskując informacje na temat mieszkania przy ul. (...) nie miała wiedzy, że mieszkanie to posiada w swej ofercie biuro powoda.

W ocenie sądu postępowanie dowodowe nie wykazało, że doszło do jakiegokolwiek skojarzenia bezpośredniego lub pośredniego dokonanego przez powoda pomiędzy stronami umowy kupna lokalu położonego przy ul. (...). Strona powodowa takich okoliczności nie wykazała. Ustalono natomiast, że źródłem wiedzy pozwanej L. M. (1) o ofercie sprzedaży przedmiotowego lokalu nie był powód, a ogłoszenie zamieszczone w prasie bezpośrednio przez pozwanych G.. Świadczy o tym przede wszystkim sposób w jaki L. M. (1) skontaktowała się ze sprzedającymi. Mając powyższe na uwadze w ocenie sądu mimo, że lokal został nabyty przez wstępnych pozwanego nie został spełniona przesłanka określona w § 5 umowy.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 4 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego w kwotach po 2400 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód w części pkt I, tj. w stosunku do stron pozwanych ad. 1 i 2 w zakresie kwoty 9.963 zł wraz z odsetkami i w stosunku do strony pozwanej ad. 3 w zakresie kwoty 9.963 zł wraz z odsetkami, a także w całości co do pkt II.

Wyrokowi powód zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego mające istotny wpływ na wynik rozstrzygnięcia: tj. art. 95 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie że zawarcie umowy pośrednictwa przez przedstawiciela powoda było nieważne, ponieważ M. Z. (1) w dniu podpisania umowy nie posiadała licencji zawodowej, podczas gdy żaden przepis nie nakłada na pełnomocnika obowiązku posiadania licencji zawodowej; tj. art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 179 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez przyjęcie, że każda umowa pośrednictwa podpisana przez pośrednika niemającego licencji jest nieważna, podczas gdy prawidłowa wykładnia przepisów prowadzi do wniosku, że nie każda umowa pośrednictwa podpisana przez pośrednika niemającego licencji zawodowej jest nieważna; tj. art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez przyjęcie, że zawarcie umowy pośrednictwa jest czynnością faktyczną zastrzeżoną tylko dla licencjonowanego pośrednika, podczas gdy zawarcie umowy pośrednictwa jest czynnością prawną, nieobjętą obowiązkiem posiadania licencji przez stronę tej umowy; tj. art. 405 w zw. z art. 410 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie oraz art. 87 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że „Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami” są źródłem powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej, podczas gdy Konstytucja wśród źródeł prawa nie wymienia kodeksów etyki samorządów zawodowych (pkt 1). Ponadto powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 229 k.p.c. przez niezastosowanie tego przepisu i nieuznanie za przyznany przez pozwaną L. M. (1), iż w dniu 14 maja 2012 r. pozwana obejrzała mieszkanie przy ul. (...), a także iż powód pokazał jej to mieszkanie; art. 233 § 1 k.p.c. przez danie wiary zeznaniom pozwanej L. M. (1), iż nie oglądała wraz z M. Z. (1) mieszkania położonego w Ż. ul. (...) podczas gdy w podpisanym przez siebie sprzeciwie wprost stwierdziła, że w dniu 14 maja 2012 r. obejrzała to mieszkanie i że pokazał jej powód, ponadto fakt ten wynika z karty potwierdzeń adresów; przez nierozważenie znaczenia dla oceny dowodu z przesłuchania L. M. (1) karty potwierdzeń adresów; przez danie wiary zeznaniom świadka M. W. podczas gdy jej zeznania były niespójne i niewiarygodne; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegało również na pominięciu zeznań świadka J. S. i błędne ustalenie, że pozwana L. M. (1) oświadczyła, że mieszkanie na ul. (...) już oglądała i na pominięciu zeznań świadka M. Z. (1). Pozwany zarzucił ponadto, iż sąd I instancji naruszył art. 233 § 1 w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 1, 4, 5 i 6 umowy pośrednictwa z dnia 14 maja 2012 r. przez przyjęcie, że czynności pośrednictwa nie mogą sprowadzać się jedynie do udostępnienia adresu podczas gdy co innego wynika z postanowień umowy oraz z karty udostępnienia adresów oraz art. 109 § 1 k.p.c. przez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w sytuacji, gdy pozwana nie złożyła wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanej L. M. (1) na rzecz powoda M. S. kwoty 9.963 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2012 r. oraz kosztami procesu zgodnie z żądaniem pozwu, zasądzenie solidarnie od pozwanych M. G. i G. G. (1) na rzecz powoda M. S. kwoty 9.963 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2012 r. oraz kosztami procesu zgodnie z żądaniem pozwu (pkt 1) oraz zasądzenie od pozwanych ad. 1 i 2 solidarnie oraz od pozwanej ad. 3 na rzecz powoda kosztów postępowania przed sądem II instancji (pkt 2 i 3).

W uzasadnieniu apelacji powód stwierdził, iż umowa zawarta pomiędzy pozwanymi a powodem była ważna i skuteczna. Na poparcie swoich twierdzeń powód przywołał art. 95 § 1 k.c. oraz stanowisko doktryny i stwierdził, iż zawarcie umowy nie należy do kategorii czynności prawnych, których nie może dokonać pełnomocnik. Ponadto żaden przepis nie wyłącza możliwości zawarcia czynności pośrednictwa przez pełnomocnika, który nie posiada licencji. Ponadto zawarcie umowy pośrednictwa przez pełnomocnika nie jest sprzeczne z właściwością czynności prawnej. Powód przywołał art. 180 ust. 4 i art. 179 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i stwierdził, iż ustawodawca jedynie wykluczył możliwość prowadzenia przez osoby bez licencji zawodowej działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ponadto powód wskazał również, iż zawarcie umowy pośrednictwa jest czynnością prawną, a nie faktyczną.

Powód także podniósł, iż art. 87 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej wskazuje na zamknięty system źródeł prawa i nie należy do tego katalogu „Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami” i z tego powodu umowa ta nie jest nieważna.

Powód uzasadniając zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. stwierdził, iż sąd I instancji nie wziął pod uwagę, iż pozwana L. M. (1) w sprzeciwie od nakazu zapłaty stwierdziła, że w dniu 14 maja 2012 r. obejrzała mieszkanie położone w Ż. przy ul. (...). Zatem sąd winien tę okoliczność przyjąć jako bezsporną.

Powód rozwinął postawione w części wstępnej apelacji zarzuty dotyczące naruszenia przez sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. przez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów.

Sąd I instancji dokonał błędnej wykładni umowy przez przyjęcie, że czynności pośrednictwa nie mogą sprowadzać się jedynie do udostępnienia adresu, które przecież należy poczytywać za pośrednie skojarzenie stron. Pozwana podpisując kartę udostępnienia adresów złożyła oświadczenie, w którym zobowiązała się do wywiązania z umowy w razie skorzystania z poniższych adresów.

Odpowiedź na apelację złożyli zarówno pozwani M. i G. G. (1) jak i pozwana L. M. (1).

Pozwani M. i G. G. (1) wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania sądowego w II instancji wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani stwierdzili, iż zarzuty powoda są chybione i nie zasługują na uwzględnienie. Pozwani ustosunkowali się do zarzutów i twierdzeń powoda zawartych w apelacji.

Pozwana L. M. (1) wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana stwierdziła w uzasadnieniu, iż argumenty podniesione przez powoda są nietrafne i nie zasługują na uwzględnienie. Pozwana przywołując w tym zakresie stanowisko judykatury ustosunkowała się do zarzutów i twierdzeń powoda zawartych w apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie, co skutkowało zmianą wyroku i uwzględnieniem powództwa.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż apelacja nie zarzuca nieważności postępowania, którą zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd II instancji bierze z urzędu pod uwagę i kontrola instancyjna również nie daje podstaw do takiego ustalenia. Dalszy zakres kognicji sądu odwoławczego zatem wyznaczała treść orzeczenia oraz zakres zarzutów podniesionych w apelacji.

W przedmiotowej sprawie sąd odwoławczy stwierdza, iż dokonana przez sąd I instancji ocena materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie prowadząca ten sąd do wniosku, że zasadne jest oddalenie powództwa, zdaniem Sądu Odwoławczego, nie uwzględnia wszystkich aspektów sprawy i w konsekwencji nie jest właściwą oceną prawną.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia stanu faktycznego przez sąd I instancji są częściowo chybione. Ponadto umowy zawarte pomiędzy pozwanymi M. i G. G. (1) i powodem oraz między pozwaną L. M. (1) i powodem były ważne i zgodne z prawem.

W pierwszym rzędzie należy stwierdzić, iż powód udzielił M. Z. (1) pełnomocnictwa na piśmie, które obejmowało stałe umocowanie do zawierania umów pośrednictwa kupna, sprzedaży, najmu i wynajmu nieruchomości (k.12). Data zawarcia umowy pośrednictwa na sprzedaż i na kupno mieszkania przez powoda z pozwanymi obejmuje okres, na który M. Z. (1) miała przez powoda podpisane pełnomocnictwo do zawierania takich właśnie umów. Pełnomocnictwo M. Z. (1) do zawierania umów pośrednictwa obejmowało okres od 1.05.2011r. do 31.12.2013r., a przedmiotowe umowy

zawarte zostały w dniach 5.11.2011r. i 14.05.2012r. Ponadto obie umowy pośrednictwa zostały zawarte na piśmie i z umów tych jednoznacznie wynikało, że stroną umów jako pośrednik jest powód M. S., a pod umowami podpisała się M. Z. (1). Źródłem umocowania M. Z. (1) jako pełnomocnika było oświadczenie powoda M. S. jako reprezentowanego co jest zgodne z art. 96 k.c. Pełnomocnictwo to spełniało również przesłankę wymaganą dla pełnomocnictw: było udzielone na piśmie (art. 99 § 2 k.c.). W świetle powyższego uznać należało, iż M. Z. (1) jako osoba w sposób zgodny z prawem upoważniona przez powoda mogła podpisać umowy pośrednictwa z pozwanymi. Pełnomocnictwo to legitymowało pełnomocnika (tu M. Z. (1)) wobec osób trzecich (tu pozwanych) do dokonywania czynności prawnych w imieniu i na rzecz mocodawcy (tu powoda) i skoro zakres tego pełnomocnictwa został określony wyraźnie i w sposób precyzyjny, pełnomocnictwo to było skuteczne i ważne. Pełnomocnik zawarł umowę w imieniu powoda, co wynika pośrednio z samych umów skoro jako strona czynności wskazywany jest powód, a umowy podpisała M. Z. (1). Tej oceny prawnej umów nie może zmienić nawet fakt, gdyby M. Z. (1) przy podpisywaniu umów nie legitymowałyby się stosownym pełnomocnictwem powoda i go nie okazała powodom. Zgodnie z art. 103 § 1 k.c. jeżeli nawet zawierający umowę pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jego potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Ciąg czynności podejmowanych przez powoda w stosunku do pozwanych, łącznie z wniesieniem pozwu, świadczy o tym, że M. Z. (1) działała w imieniu powoda jako pośrednika nieruchomości.

Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdza, że przepisy dotyczące pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarte w u.g.n. w żaden sposób nie wykluczały zastosowania przepisów prawnych z k.c. Wprawdzie wówczas obowiązujący art. 180 u.g.n. przewidywał wykonanie czynności m.in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości przez pośrednika osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze, to przepis ten nie stanowił swoistego zakazu udzielania pełnomocnictw do dokonania czynności prawnych w imieniu pośrednika, jeżeli takie pełnomocnictwo zostało udzielone na piśmie osobie zatrudnionej u pośrednika na podstawie umowy zlecenia (art.734 i n. k.c.). W przepisie art. 180 u.g.n. chodziło tylko o podkreślenie, że czynności pomocnicze muszą być wykonywane pod nadzorem bezpośrednim pośrednika i to tylko on ponosi odpowiedzialność wobec kontrahentów odpowiedzialność zawodową za czynności pomocników. Jednak wzajemne relacje między pośrednikiem a osobą zatrudnioną w takim biurze pośrednika mogły być swobodnie kształtowane i mogły opierać się na różnych umowach, z reguły na umowie o pracę albo umowie zlecenia. Dlatego źródłem umocowania M. Z. (1) do podpisania umowy pośrednictwa z pozwanymi nie był wskazywany przez sąd I instancji art. 180 ust. 1 u.g.n., a wskazane powyżej przepisy dot. pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej w związku z udzieleniem pełnomocnictwa przez powoda oraz umowa zlecenia. M. Z. (1) – dla ważności zawartych umów - jako pełnomocnik powoda nie była w żadnej mierze zobligowana do posiadania licencji zawodowej pośrednika obrotu nieruchomościami, nie zawierała bowiem tychże umów w własnym imieniu (co rzeczywiście stanowiłoby o nieważności umowy – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10, LEX 738379).

W tym miejscu należy także stwierdzić, że gdy chodzi o umowę zawartą z pozwaną L. M. (1), to umowa ta została podpisana w lokalu powoda, a zatem istniało domniemanie upoważnienia M. Z. (1) do dokonywania czynności prawnych z art. 97 k.c.

Za nietrafiony należy uznać zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 87 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Faktem jest, iż „Standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami” nie należą do powszechnie obowiązujących źródeł prawa. Jednak zważyć należy, iż ewentualna odpowiedzialność z tytułu ich nieprzebrzegania może być rozpatrywana jedynie w ramach odpowiedzialności zawodowej pośrednika, o której to odpowiedzialności stanowi art. 183 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu sprzed nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów), nie może być jednak podstawą orzeczenia sądu powszechnego – czego zresztą sąd I instancji nie czynił, gdyż nie były to względy, dla których Sąd Rejonowy uznał umowę za nieważną i z tego powodu oddalił powództwo o zapłatę. Zresztą ten zarzut nie miał istotnego znaczenia dla niniejszego rozstrzygnięcia.

Podstawowym źródłem określenia praw i obowiązków pośrednika jest umowa łącząca strony, przy czym strony mogły swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek umowny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku,

ustawie ani zasadom współzycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Jak stanowił art. 180 ust. 1 pkt 3 u.g.n. zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Ponadto zważyć należy, iż uprawnienie do wynagrodzenia w postaci prowizji, wynikające z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości przewidziane jest dla przypadku każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym ze zbywcą czy też nabywcą nieruchomości w wyniku starań pośrednika. Natomiast ciężar wykazania, że dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającemu sposobność do zawarcia umowy sprzedaży spoczywa na pośredniku (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30.04.2009 r., I ACa 249/09, LEX 563015).

W ocenie sądu odwoławczego, gdy się weźmie pod uwagę materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, powód w niniejszym postępowaniu wykazał, iż jako pośrednik wykonał czynności, które skojarzyły strony umowy sprzedaży – przekazał pozwanej L. M. (1) adres nieruchomości pozwanych M. i G. G. (1), do której w dniu 14 maja 2012 r. udała się pozwana L. M. (1), czego następstwem było zawarcie umowy sprzedaży tego mieszkania.

Biorąc pod uwagę wskazany już powyżej fakt, iż podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika jest umowa łącząca strony, zwrócić należy uwagę na § 6 ust. 1 umowy, który stanowi, iż zakres niniejszej umowy obejmuje tylko czynności kojarzenia zamawiającego z innymi osobami (k.10-11 oraz k.10-11 akt I C 816/14). Umowy takiej treści zostały przez pozwanych podpisane. W świetle tego uznać należy, iż powód jako pośrednik obrotu nieruchomościami winien udowodnić, iż to on skojarzył strony późniejszej transakcji sprzedaży czy też kupna mieszkania. W ocenie sądu odwoławczego w niniejszym postępowaniu twierdzenie to zostało dowiedzione. Po pierwsze fakt ten wynika z karty potwierdzenia adresów, gdzie widnieje adres mieszkania będącego następnie przedmiotem umowy sprzedaży, na której to karcie widnieją podpisy pozwanej L. M. (1) – złożone przy każdym z adresów (k.25). Zadać sobie należy pytanie – szczególnie biorąc pod uwagę zapis znajdujący się ponad wymienionymi adresami potwierdzający, iż w razie skorzystania z poniższych adresów pozwana zobowiązuje się do wywiązania z umowy o pośrednictwo zawartej z biurem – jaka mogła być przyczyna, dla której pozwana L. M. (1) zgodziłaby się na wpisanie adresu mieszkania położonego w Ż. przy ul. (...), gdyby rzeczywiście oglądała je już wcześniej i było dla niej nieodpowiednie z powodu wysokiej ceny. Ponadto, jak słusznie w apelacji podnosi powód, pozwana L. M. (1) w sprzeciwie od nakazu zapłaty przyznała, iż „faktem jest, iż w dniu 14 maja 2012 r. obejrzała mieszkanie przy ul. (...)”. Pokazanie stronie pozwanej tego mieszkania nie było jednak realizacją postanowień zawartej umowy pośrednictwa z dnia 14 maja 2012 r.” – pozwana nie sprecyzowała jednak, z jakich względów pokazanie mieszkania, którego odbiór adresu potwierdziła własnoręcznym podpisem (czego nie neguje), które odbyło się w dniu podpisania umowy, miało być realizacją wcześniejszej zawartej pomiędzy stronami umowy. Sąd II instancji takich względów się nie dopatrył. Przeciwnie, w ocenie Sądu Okręgowego okazanie pozwanej mieszkania w dniu 14 maja 2012 r. było jak najbardziej czynnością wynikającą z zawartej wcześniej umowy pośrednictwa i mogącą w rezultacie doprowadzić do zawarcia między pozwanymi umowy sprzedaży – co się zresztą stało. Wniosek taki jest zgodny zarówno z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie jak i zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Ujmując zagadnienie z drugiej strony stwierdzić należy, iż pozwani nie udowodnili w postępowaniu przed sądem I instancji, iż do zawarcia transakcji doszło wskutek ich własnych działań. Pozwani M. i G. G. (1) wskazali wprawdzie, iż zamieszczali ogłoszenia w lokalnej prasie, nie udowodnili jednak, iż pozwana L. M. (1) skontaktowała się z nimi właśnie na skutek ich własnych działań, tak jak zgodnie twierdzili pozwani jako zbywcy i nabywcy. Nie wskazali na bezpośrednie dowody czy też pośrednie, które pozwalałyby przyjąć tą wersję zdarzeń. Więcej pozwani nawet nie opisali zdarzenia związanego z kwietniem 2012r. Nie da się bowiem takiego twierdzenia obronić biorąc pod uwagę choćby wyżej wskazane twierdzenia pozwanej L. M. (1) zgromadzone w aktach sprawy. Gdyby L. M. (1) rzeczywiście w tym mieszkaniu była już w kwietniu 2012 r., obejrzała je i dowiedziała się o cenie, która nie była dla niej odpowiednia, jaki byłby powód, dla którego oglądała ona mieszkanie w dniu 14 maja 2012 r. – który to fakt sąd odwoławczy uznaje za udowodniony z przyczyn wskazanych powyżej. Niewiarygodne są w tym zakresie zeznania pozwanej L. M. (1), która zeznając stwierdziła, iż w dniu 14 maja 2012 r. mieszkania nie oglądała – są bowiem w jawnej sprzeczności z jej własnymi twierdzeniami zawartymi w sprzeciwie od nakazu zapłaty (k.56 akt I C 816/14). Biorąc powyższe pod uwagę zarzuty powoda o naruszeniu przez sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za zasadne i to tym bardziej, że z

zeznań świadka M. W. siostry L. M. (1), składanych w kontekście mieszkania pozwanych G. wynikało, iż siostra jej mówiła, że jeździła z pracownicą biura oglądać to mieszkanie, co również potwierdza zeznania świadka M. Z..

Zasadny jest również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 1, 4, 5 i 6 umowy pośrednictwa z dnia 14 maja 2012 r. Sąd I instancji stwierdził, iż czynności pośrednictwa nie mogą sprowadzać się wyłącznie do udostępniania adresów. Jednak, zdaniem sądu odwoławczego, należało wziąć pod uwagę, iż jak już to wskazano wyżej, podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika jest umowa łącząca strony, a § 6 ust. 1 każdej z umów stanowił, iż zakres niniejszej umowy obejmuje tylko czynności kojarzenia zamawiającego z innymi osobami. W tym zakresie mieści się jak najbardziej udostępnienie przez pośrednika adresów stronom pozwany. Dlatego należało bez wątplenia uznać, iż przekazanie przez pośrednika adresów pozwanych wypełniało przesłanki § 6 zawartych umów, gdyż pośrednik stworzył warunki aby zawarte zostały nabycia i zbycia nieruchomości.

Czynności objęte umową pośrednictwa były odpłatne, a wysokość prowizji pośrednika wynikała wprost z umów i nie została w toku procesu skutecznie podważona przez pozwanych. Sam zarzut pozwanych braku ekwiwalentności świadczeń należało uznać za gołosłowny, gdyż pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia zgodnie z umową, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia umowy głównej i pozwani nie wykazywali w toku sprawy w czym upatrują to twierdzenie za uzasadnione. Dlatego sąd przyjął wysokość prowizji po jej ograniczeniu w postępowaniu apelacyjnym na kwotę 9.963 zł od każdej z umów.

Odsetki zostały zasądzone zgodnie z art. 359 § 1 k.c., który stanowi, iż odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Z kolei zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Rozstrzygając o odsetkach należy kierować się również treścią przepisu art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W przedmiotowej sprawie powód wystosował do pozwanych M. i G. G. (1) wezwanie do zapłaty i wyznaczył ostateczny termin zapłaty na dzień 25 kwietnia 2014 r. (k.38), natomiast wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanej L. M. (1) wyznaczało ostateczny termin zapłaty na dzień 29 kwietnia 2014 r. (k.32 akt I C 816/14). Stąd zasadne było zasądzenie odsetek od pozwanych M. i G. G. (1) od dnia 26 kwietnia 2014 r., natomiast od pozwanej L. M. (1) od 30 kwietnia 2014 r., gdyż od tych dni pozwani pozostawali w zwłoce.

Biorąc wszystkie powyższe ustalenia i zważenia pod uwagę na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Koszty procesu zostały orzeczone na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wzięto pod uwagę również fakt, iż powód wygrał sprawę w 93%. Na zasądzone na rzecz powoda koszty procesu za obie instancje w kwocie po 2.833 zł od pozwanych M. i G. G. (1) (solidarnie) oraz od pozwanej L. M. (1) złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 1.200 zł za postępowanie przed sądem I instancji ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł za postępowanie przed sądem II instancji ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 cyt. rozporządzenia oraz kwota 534 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu i 499 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji (pkt 2 i 3 sentencji wyroku).

del. SSR J. N. SSO W. M. SSO E. O.-Świetlik

GŁ