

Sygn. akt II Ca 184/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Violetta Osińska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 09 kwietnia 2013r. w S.

sprawy z powództwa W. L. i P. L. (1)

przeciwko T. B., Z. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie

z dnia 8 listopada 2012r., sygn. akt III C 243/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanych T. B. i Z. B. solidarnie na rzecz**

**powodów W. L. i P. L. (1) solidarnie kwotę 600**

**( sześćset ) złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu**

**apelacyjnym.**

Sygn. akt II Ca 184/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 08 listopada 2012r., sygn. akt III C 243/12, Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanych Z. B. i T. B. solidarnie na rzecz powodów W. L. i P. L. (2) solidarnie kwotę 9.516 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2008r. do dnia zapłaty (punkt I), a w pozostałym zakresie powództwo oddalił (punkt II). Ponadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 300 zł tytułem kosztów sądowych oraz kwotę 1.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt III).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Strona skarżąca orzeczeniu temu zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędna wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

-art. 58 § 1 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 179 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, iż zawarta między stronami umowa była ważna, pomimo iż zawarła ją osoba niebędąca pośrednikiem w obrocie nieruchomościami ani nieupoważniona skutecznie przez takiego pośrednika do zawierania umów w jego imieniu;

-art. 77 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż zmiana umowy zawartej w formie aktu notarialnego dokonana w zwykłej formie pisemnej jest skuteczna;

-art. 6 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, iż roszczenie powoda zostało udowodnione.

Wskazując na powyższe, strona skarżąca wniosła o: zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz poprzez zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie na rzecz pozwanych od powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Skarżący podkreślił, iż umowa stron z 28 lutego 2008r., którą Sąd pierwszej instancji przyjął jako podstawę zasadności roszczeń powodów jest nieważna. Umowa ta została bowiem podpisana wyłącznie przez P. L. (1), a osoba ta nie była upoważniona do reprezentacji, w tym do podpisywania umów z oznaczeniem w nich jako strony (...)...”. Strona skarżąca wskazała, iż zgodnie z zapisami zawartej w formie aktu notarialnego umowy o współpracy gospodarczej z dnia 20 lipca 1999 r. do reprezentacji (...) uprawniony był bowiem wyłącznie W. L., a rozszerzenie tego uprawnienia na P. L. (1) w aneksie nr (...) z dnia 04 października 2007 r. do umowy o współpracy gospodarczej nie zostało dokonane w sposób skuteczny. Strona skarżąca zaznaczyła, iż aneks ten został zawarty w formie zwykłej pisemnej – co powoduje jego nieważność w świetle brzmienia przepisu art. 77 § 1 k.c. Zatem w ocenie strony skarżącej P. L. (1) nie posiadał upoważnienia do występowania w imieniu strony, którą reprezentował w umowie z dnia 28 lutego 2008 r. Strona apelująca podniosła, iż P. L. (1), tj. osoba, która zawarła z pozwanymi umowę z 28 lutego 2008 r. nie legitymował się stosowną licencją, a zatem umowy przez niego zawartej nie sposób uznać za umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, co pociąga za sobą bezwzględną nieważność tej umowy i winno zostać uwzględnione przez Sąd z urzędu w każdym stanie sprawy. Strona skarżąca wskazała, że skoro P. L. (1) zawarł z pozwanymi umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a jednocześnie strona powodowa nie wykazała, iż posiadał on w dacie zawarcia umowy licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami, to Sąd orzekający w niniejszej sprawie winien był przyjąć, iż zawarta pomiędzy stronami umowa jest nieważna i jako taka nie może stać się podstawą do zasądzenia na rzecz strony powodowej jakichkolwiek kwot. W opinii pozwanych, Sąd pierwszej instancji dokonał błędnej wykładni art. 58 § 1 k.c. i art. 353<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 179 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjmując, iż możliwe jest skuteczne zawarcie umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez osobę nie będącą pośrednikiem w obrocie nieruchomości ani nieupoważnioną skutecznie przez takiego pośrednika do zawierania umów w jego imieniu. Zatem zdaniem skarżących, umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarta przez pozwanych z P. L. (1) jest z mocy prawa nieważna i jako taka nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej, a w szczególności nie może stanowić podstawy roszczenia.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Ponadto strona powodowa wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z: upoważnienia W. L. udzielonego w dniu 01 stycznia 2008 roku P. L. (1) do wykonywania czynności pomocniczych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami; świadectwa nadania licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami z dnia 20 października 2006 roku na ogół okoliczności związanych z wykonywaniem czynności pośrednictwa przez W. L. i ich nadzorowaniem przy wykonywaniu ich przez osoby u niego zatrudnione bądź z nim współpracujące.

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

Apelacja strony pozwanej okazała się bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez pozwanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzutu przedawnienia wskazać należy, iż roszczenie o wynagrodzenie na podstawie umowy pośrednictwa zawartej przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą nie uległo przedawnieniu.

Ustosunkowując się do treści apelacji Sąd Okręgowy stwierdza, iż wbrew stanowisku skarżącego, nie ma podstaw do przyjęcia, iż umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nr KP/ (...) z dnia 28 lutego 2008 r. jest nieważna. Podpisujący tę umowę po stronie (...) w S. (...) s.c.” P. L. (1) był bowiem do dokonania takiej czynności upoważniony na podstawie § 6 umowy spółki cywilnej z dnia 1 sierpnia 2002 r. oraz § 2 aneksu nr (...) z dnia 4 października 2007 r. do umowy współpracy gospodarczej z dnia 20 lipca 1999 r., szczególnego upoważnienia udzielonego w formie pisemnej przez współnika W. L.. Zagadnienie powyższe poddane zostało kontroli Sądu bowiem w sprawie o zapłatę wynagrodzenia na podstawie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawartej z B. P., osobą która zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży nieruchomości, sądy obu instancji uznały, iż umowa pośrednictwa jest ważna, sygn. II Ca 643/12 Sądu Okręgowego w Szczecinie. Z pola widzenia nie można tracić faktu, iż pozwani jeszcze w dniu 25 października 2010r. zawarli umowę z (...) Spółką Cywilną z siedzibą w S. umowę pośrednictwa sprzedaży z klauzulą wyłączności (k. 87 i 88 akt). Nadto w toku przesłuchania przed Sądem Rejonowym w Szamotułach pozwani wskazali wysokość kwoty transakcji sprzedaży, która w rozumieniu § 2 .1 umowy pośrednictwa z dnia 28 lutego 2008r. stanowi podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia pośrednika.

Kolejno należy wskazać, iż z przepisu art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wynika, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby wskazanych w tym przepisie umów. Omawiany przepis nie precyzuje czynności zmierzających do zawarcia umów przez inne osoby, w konsekwencji zgodnie z ustępem 3 tego przepisu zakres tych czynności winna określać umowa pośrednictwa. Ustęp 2 tego przepisu stanowi, że pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Dalej w myśl ustępu 4 wymienionego przepisu przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia. Kolejno należy zaznaczyć, iż w § 1 umowy z dnia 28 lutego 2008 r. strony uzgodniły, iż (...) w S. (...) s.c.” podejmie się wyłącznego pośrednictwa w celu doprowadzenia do zawarcia przez stronę pozwaną umowy sprzedaży wymienionych nieruchomości. W § 7 umowy strony ustaliły, iż pośrednik zachowuje prawo do wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 w każdym wypadku, jeżeli po wygaśnięciu lub wypowiedzeniu umowy dojdzie do zawarcia transakcji pomiędzy zamawiającym, a kontrahentem wskazanym przez pośrednika, w czasie trwania umowy.

Mając powyższe uwagi na względzie zdaniem Sądu Okręgowego, dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena materiału dowodowego nie uchybia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a więc ocena ta nie narusza dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. W następstwie prawidłowo dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny materiału dowodowego Sąd ten dokonał również prawidłowych ustaleń faktycznych. Strona skarżąca nie przedstawiła takiej argumentacji, która podważyłaby ustalenia Sądu Rejonowego, w tym dotyczące okoliczności zawarcia przez pozwanych z B. P. umowy. W szczególności należy zwrócić uwagę na fakt, iż B. P. była klientem strony powodowej, która przekazała jej stosowne informacje umożliwiające kontakt z pozwanymi i umówiła termin oględzin nieruchomości. Ponadto na ogrodzeniu nieruchomości był umieszczony baner z logo strony powodowej. W tym zakresie ustalenia powyższe są zgodne z istotnymi ustaleniami poczynionymi w powołanej już sprawie o sygn. II Ca 643/12 Sądu Okręgowego w Szczecinie. Nadto, co istotne pozwany stwierdził, że sprzeda B. P. nieruchomość, po upływie sześciu miesięcy od zawarcia umowy z dnia 28 lutego 2008 r., do czego doszło wobec zawarcia umowy warunkowej w dniu 1 sierpnia 2008r. oraz umowy przeniesienia w dniu 5 września 2008 r. Taka postawa pozwanych oraz twierdzenia o wypowiedzeniu przez nich umowy pośrednictwa przemawia za tym, iż liczył on że po upływie prawa wyłączności strona powodowa nie będzie domagać się wynagrodzenia za doprowadzenie do zawarcia przez stronę pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości. Zatem na podstawie § 7 w zw. z § 2 umowy pośrednictwa z dnia 28 lutego 2008r. zasadnym było roszczenie o wynagrodzenie liczone według 3% wartości transakcyjnej powiększonej o wysokość podatku VAT, wskazanego w umowie. Jak to już zostało podniesione, w toku przesłuchania przed Sądem

Rejonowym w Szamotułach pozwani wskazali wysokość kwoty transakcji sprzedaży, która w rozumieniu § 2.1 umowy pośrednictwa z dnia 28 lutego 2008r. stanowi podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia pośrednika.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy słusznie uznał, iż roszczenie strony powodowej zasługuje na uwzględnienie. Tym samym apelacja strony skarżącej jest niezasadna.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2 wyroku w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a więc w myśl reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Zgodnie z nią, strona przegrywająca sprawę na żądanie strony przeciwnej winna zwrócić jej koszty procesu. Apelacja strony pozwanej została oddalona, a więc jest ona stroną przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym. Wobec wniosku strony powodowej o zwrot kosztów tego postępowania - należało zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie koszty tego postępowania, na które złożyło się wyłącznie wynagrodzenie adwokata w wysokości 600 zł, które zostało ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 4 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).