

Sygn. akt II Ca 948/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marcin Miczke

Protokolant: p.o. stażysty Daria Kowalczyk

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2021 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. I.

przeciwko H. B.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 12 marca 2021 r.

sygn. akt I C 1350/20

1. oddala apelację,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 450 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancje odwoławczą.

Marcin Miczke

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, zatem uzasadnienie wyroku, zgodnie z art.505<sup>13</sup> § 2 k.p.c., zawierać będzie jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu Rejonowego i przyjmuje za własne (art.382 k.p.c.), podziela podstawę materialnoprawna rozstrzygnięcia.

Podstawą prawną zasądzenia wynagrodzenia powoda za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości jest umowa. Treść umowy jest zgodna z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (art.180 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej UGN), a powód nie miał obowiązku posiadania licencji (art.179a UGN) Umowa zawarta między stronami nie wykracza poza ramy określone art.353<sup>1</sup> k.c. i UGN.

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Wzajemność świadczeń sprowadza się do obowiązku dokonywania przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia umów

sprzedaży lub przeniesienia innych praw do nieruchomości w zamian za wynagrodzenie. Zasady odpłatności strony określają w umowie. Najczęściej przyjmuje się określony procent od ceny transakcji i tak strony w tej sprawie zrobiły. Skoro tak, to pozwana nie może domagać się określenia wynagrodzenia na podstawie nakładu pracy pośrednika.

Strony umowy pośrednictwa mogą ją ukształtować jako umowę starannego działania albo rezultatu. Jeżeli z treści umowy pośrednictwa wynika, że jest to umowa starannego działania, należy przyjąć, że zapłata nie musi być uzależniona od skutku (np. pośrednik prezentuje nieruchomości, charakteryzuje rynek lokalny, umawia spotkania, zbiera dokumenty na życzenie klienta, który jednak nie dokonuje zakupu). ***Istota każdego rodzaju pośrednictwa osadzona jest jednak najczęściej na osiągnięciu skutku, dlatego i przyjęte zwyczaje i praktyka kupiecka wskazują, że umowy pośrednictwa mają charakter umów rezultatu.***

Zmiana charakteru umowy na umowę rezultatu pociąga za sobą doniosłe skutki. Przede wszystkim chodzi tu o zakres czynności pośrednictwa oraz związane z tym obowiązki pośrednika. W przypadku zmodyfikowania umowy pośrednictwa jako umowy rezultatu, ów rezultat jest jedynym wyznacznikiem, do którego pośrednik powinien dążyć. Interes klienta sprowadza się do doprowadzenia do umowy sprzedaży. Wymagalność roszczenia sprowadza się, co do zasady, do określenia momentu spełnienia świadczenia.

Mimo, że w treści umowy zostały wskazane obowiązki pośrednika, a on sam zobowiązał się do ich wykonania z zachowaniem należytej staranności (§ 2 umowy), to jednak strony uzależniły zapłatę wynagrodzenia (czyli spełnienie świadczenia wzajemnego przez pozwaną) ***od rezultatu*** w postaci nabycia nieruchomości. Cena została bowiem ustalona jako 2,5% ceny transakcyjnej brutto. Powód nie mógłby domagać się wynagrodzenia, gdyby do transakcji nie doszło, mimo, że wykonałby czynności opisane w § 2 ust.2 umowy. To zabezpieczało interes pozwanej, do której należała ocena zasadności i celowości transakcji i sama decyzja o zawarciu umowy nabycia mieszkania.

Mimo braku uzależnienia zapłaty wynagrodzenia od wykonania czynności opisanych w § 2 ust.2 umowy (oprócz zaprezentowania nieruchomości), Sąd Rejonowy słusznie ustalił i ocenił, że wszystkie te czynności zostały przez powoda wykonane. Nawet jednak, jeżeli jakieś czynności nie zostałyby wykonane, ale byłoby bezsporne, że to pośrednik znalazł nabywcę i przedstawił sprzedawcy, to w razie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pośrednikowi należałoby się wynagrodzenie, do doprowadził do rezultatu określonego w umowie.

Z treści § 2 ust.2 umowy nie wynika obowiązek uzyskania przez powoda określonych dokumentów, w tym zaświadczeń z administracji budynku, ale jedynie pomoc z uzyskaniu tych dokumentów. Powód zresztą te zaświadczenia uzyskał, jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy. Pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu na wykazanie przeciwności i nie przeprowadziła celnej krytyki dowodów, na których oparł się Sąd Rejonowy, według kryteriów z art.233 § 1 k.p.c.

Powód nie był obowiązany do doradzania pozwanej, w szczególności w sprawach budowlanych, wielkości pomieszczeń, zadłużenia byłych właścicieli mieszkania czy innych walorów lokalu, nadto odnośnie samej treści aktu notarialnego. Mimo braku takiego obowiązku umownego, powód przesłał pozwanej projekt aktu notarialnego 17.09.2019 r. za pomocą poczty elektronicznej (k.114). W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 13.8.2009 r. (I SA/Wa 755/09, Legalis) słusznie podkreślono, że pośrednik w obrocie nieruchomościami nie odpowiada za treść umowy czy przyszłe zachowanie zbywcy związane z wykonaniem zawartej umowy sprzedaży (por. wyr. NSA z 7.7.2009 r., II GSK 1070/08, Legalis). Treść aktu notarialnego winny weryfikować strony umowy, akt ten jest czytany przez notariusza, któremu można zadawać pytania, domagać się wyjaśnień. Nie należy to jednak do pośrednika. Zarzut o błędzie w akcie jest o tyle nietrafiony, że błąd został niezwłocznie sprostowany przez samego notariusza, bez konieczności angażowania stron umowy.

Długie oczekiwanie u notariusza na sporządzenie aktu notarialnego obciąża sprzedających, a nie pośrednika i nie ma znaczenia dla zasadności roszczenia powoda. Powód nie zobowiązywał się do załatwienia kwestii wymeldowania jakichkolwiek osób z lokalu. Podobnie bez znaczenia pozostaje kwestia aroganckiego zachowania powoda, co zresztą nie zostało udowodnione. Bez znaczenia jest kwestia wyboru notariusza czy kwestia braku podpisania przez powoda umowy z córką pozwanej.

Podsumowując, wynagrodzenie należy się powodowi, bo przedstawił lokal pozwanej do kupna i doprowadził do osiągnięcia celu umowy w postaci nabycia lokalu przez pozwaną. Samo wykonanie przez powoda czynności opisanych w § 2 ust.2 umowy, nie ma znaczenia zasadności i dla wymagalności wynagrodzenia, jakkolwiek z materiału dowodowego i okoliczności sprawy wynika, że czynności te zostały przez powoda wykonane.

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.

Koszty postępowania apelacyjnego ponosi pozwana, bo przegrała w całości, na podstawie art.98 § 1 i 3 w zw. z art.391 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda wynosi 450 zł na podstawie § 2 pkt 3) w zw. z § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Marcin Miczke