

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny-Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Anna Kulczewska-Garcia

Protokolant : protokolant sądowy Anna Szymanowicz

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2023 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa P. R.

przeciwko H. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wolsztynie

z dnia 29 stycznia 2021 r., sygnatura akt I C 485/20

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

a) w pkt. 1 zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 42.435 zł (czterdzieści dwa tysiące czterysta trzydzieści pięć) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot :

- 27.675 zł (dwadzieścia siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć) od dnia 5 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,

- 14.760 zł (czternaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt) od dnia 30 stycznia 2021r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie,

b) w pkt. 2 kosztami postępowania obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.722 zł,

2. w pozostałym zakresie oddala apelację,

3. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.722 zł.

sędzia Anna Kulczewska-Garcia

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2021 r. Sąd Rejonowy w Wolsztynie w pkt. 1 oddalił powództwo P. R. przeciwko H. R. o zapłatę, a w pkt. 2 nie obciążył powoda kosztami postępowania na rzecz pozwanego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając Sądowi Rejonowemu :

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie merytorycznych zarzutów powoda i zaniechanie przez Sąd I instancji przeprowadzenia postępowania dowodowego i nieustalenie treści oświadczenia woli pozwanego (a raczej ustalenie jej przeciwko osnowie dokumentu), celem wyjaśnienia podstawy żądania pozwu, a mianowicie bezskutecznego wypowiedzenia umowy pośrednictwa przez pozwanego, pozorności oświadczenia woli pozwanego w tym zakresie, a w konsekwencji brak ustalenia nieskuteczności złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa przez pozwanego z dnia 01 czerwca 2018 r., co winno doprowadzić do ustalenia, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości z Sprzedającą Spółką wskazaną przez pośrednika nastąpiło w trakcie trwania umowy pośrednictwa, uznania wypowiedzenia umowy za bezskuteczne i konieczności uwzględnienia powództwa w całości.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 k.c. w zw. z § 10 ust. 2 w zw. z § 7 i § 8 Umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 26.04.2018 polegające na:

- niewłaściwym dokonaniu wykładni oświadczenia woli pozwanego H. R. dotyczącego „wypowiedzenia umowy pośrednictwa z dnia 01 czerwca 2018 r.” i przyjęcia, że wypowiedzenie Umowy pośrednictwa z dnia 26.04.2018 r. było skuteczne, a oświadczenie pozwanego winno być traktowane jako oświadczenie o rozwiązaniu umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia zgodnie z § 10 ust. 2 umowy pośrednictwa, w sytuacji, gdy nie wynika to z treści dokumentu a prawidłowa wykładnia oświadczenia woli pozwanego z dnia 01 czerwca 2018 r. w zakresie przyczyn i podstawy wypowiedzenia umowy pośrednictwa winna doprowadzić do oceny, że podstawą prawną wypowiedzenia umowy przez pozwanego, która również została przez niego wprost podana w piśmie z dnia 01 czerwca 2018 r., jest art. 746 § 1 i 3 kc, a nie § 10 ust. 2 umowy, a zatem przyczyną wypowiedzenia była utrata zaufania do pośrednika, w sytuacji, gdy przyczyna ta była pozorna, pozwany nie wykazał ważnego powodu w postaci utraty zaufania do pośrednika, a co za tym idzie oświadczenie jest bezskuteczne;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 kc polegające na niewłaściwym dokonaniu wykładni oświadczenia woli pozwanego zawartego w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy z dnia 01 czerwca 2018 r. i błędnej jego wykładni przez Sąd, poprzez przyjęcie iż w oświadczeniu z dnia 01.06.2018 r. o wypowiedzeniu umowy na podstawie art. 746 § 3 kc pozwany zawarł również oświadczenie o rozwiązaniu umowy pośrednictwa z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia w trybie § 10 ust. 2 umowy pośrednictwa, a tym samym przyjęcie wbrew osnowie dokumentu, że na tej podstawie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy pośrednictwa, co skutkowało oddaleniem powództwa w całości, podczas gdy Sąd dokonał nieuprawnionej i błędnej wykładni oświadczenia woli pozwanego w tym zakresie, gdyż pozwany nie oświadczył nawet z ostrożności, że rozwiązuje umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia na podstawie postanowień umowy, a tym samym Sąd bezpodstawnie, dowolnie, bez ustalenia treści oświadczenia woli i wbrew tej treści, co leży w gestii ustaleń faktycznych, błędnie przeniósł, dyssymulował oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w trybie natychmiastowym na oświadczenie o rozwiązaniu umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego, która miała wpływ na treść wyroku, tj. art. 233 §1 kpc w zw. z art. 235 (2) § 1 kpc poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a nadto brak przeprowadzenia dowodu z przesłuchania powoda i pozwanego oraz świadka A. K. celem ustalenia treści oświadczenia woli pozwanego, i tym samym braku wszechstronnego zgromadzenia i rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez w szczególności pominięcie istotnej części zeznań strony pozwanej H. R., a złożonych w postępowaniu przed Sądem Rejonowym Szczecin - Centrum w Szczecinie w dniu 29 listopada 2019 r., w sprawie o sygn. akt XI GC 989/19 o treści: „Ja umowę pośrednictwa wypowiedziałem ponieważ żona nie zgodziła się na kupno.” vide karta 115, protokół z dnia 29.11.2019 r., sygn. akt XI GC 989/19], a nie jak pozwany oświadczył w piśmie z dnia 01 czerwca 2018 r., że przyczyną wypowiedzenia była utrata zaufania, które należy traktować jako bezskuteczne, co potwierdza, że wskazana przyczyna wypowiedzenia umowy mająca rzekomo polegać na utracie zaufania (nie wiadomo na czym miałyby zostać ta utrata zaufania) jest wymyślona i pozorna i nigdy nie miała odzwierciedlenia rzeczywistości, a tym samym wypowiedzenie należy traktować jako całkowicie bezskuteczne, co winno skutkować uwzględnieniem powództwa w całości.

co w konsekwencji doprowadziło do błędnych ustaleń stanu faktycznego sprawy, że:

- umowa pośrednictwa z dnia 26.04.2018 r. została skutecznie rozwiązana i nie należy się wynagrodzenie na rzecz powoda;
- umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w trakcie nieobowiązywania umowy pośrednictwa z dnia 26.04.2018 r.;

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o :

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,
2. ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości,
3. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 27 września 2021 r. sygn. akt II Ca 478/21 Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Wolsztynie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na skutek zażalenia pozwanego Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 23 lutego 2022 r., sygn. akt III Cz 74/22 uchylił wyrok Sądu Okręgowego pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny :

W kwietniu 2018 r. pozwany H. R. rozpoczął poszukiwania apartamentu nad morzem w celach rekreacyjnych. Wysłał do powoda zapytanie za pośrednictwem portalu O. dotyczące apartamentu w R.. O wpływie zapytania w dniu 8 kwietnia 2018 r. pracownik powoda A. K. (2) poinformował powoda. Później nastąpił kontakt telefoniczny i pozwany umówił się z A. K. (2) na obejrzenie apartamentu w dniu 26 kwietnia 2018 r. Przed obejrzeniem apartamentu została podpisana umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w biurze powoda w R.. Klient przeczytał umowę i został poinformowany jaka jest prowizja za pośrednictwo. Nie kwestionował jej wysokości. Biura nieruchomości pobierają zwykle od 3 do 5% prowizji za zakup nieruchomości nad morzem. Prowizja powoda wyniosła 5% netto, czyli 6,15% brutto. Wysokość prowizji wynikała z faktu, iż koszty promocji nieruchomości nadmorskich są wyższe aniżeli w mieście np. w S..

Pozwany oglądał lokal w R. i bardzo mu się ten lokal podobał, widać było, że jest zainteresowany. W lokalu wraz z A. K. (2) pozwany ustalił wstępnie cenę nabycia na kwotę 660.000 zł (cena ofertowa wynosiła 680.000 zł). To był najdroższy apartament sprzedawany wtedy w R.. Apartament miał własne zejście na plażę i posadowiony był bezpośrednio w linii brzegowej morza. Następnie pozwany kilkakrotnie kontaktował się z biurem powoda, negocjowano szczegóły, czyli cenę, termin wydania, kwestię kosztów nabycia apartamentu. Nie było żadnych sygnałów o niezadowoleniu H. R. z przebiegu negocjacji. Klient był zachwycony apartamentem. Kontakt ten zakończył się na kilka dni przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy. A. K. (2) oglądał z H. R. księgę wieczystą nieruchomości, a nadto na nieruchomości widniał również baner właścicieli. W budynku, w którym znajdował się apartament była również siedziba spółki sprzedającej apartament. Powód informował spółkę będącą właścicielem apartamentu o potencjalnym nabywcy – pozwanym.

Pozwany przekazał żonie A. R. umowę pośrednictwa w zakupie nieruchomości, zawartą z powodem, gdzie znajdował się zapis o bardzo wysokiej prowizji dla pośrednika, a także inne, niejasne dla A. R. postanowienia. A. R. była

zszokowana wysokością prowizji. A. R. poprosiła męża, aby skontaktował się prawnikiem, gdyż umowa bardzo się jej nie podobała. Umowa była już przez pozwanego podpisana. Państwo R. skontaktowali się z prawnikiem i prawnik stwierdził, iż umowa ma wady. Problemem była wysoka prowizja oraz postanowienia, co do których nie było wiadomo, czy dotyczą konsumenta, czy przedsiębiorcy. Pozwany przygotował wypowiedzenie umowy i przesłał je powodowi, który nie ustosunkował się do niego.

O wysokości prowizji należnej powodowi od spółki sprzedającej apartament pozwany dowiedział się już po wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo z powodem. Wynosiła ona ok. 4%. Prowizja przysługująca powodowi od pozwanego wynosiła 6,15% brutto i była dla pozwanego lichwiarska pomimo tego umowa pośrednictwa została zawarta przez pozwanego.

Oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa pismem z dnia 1 czerwca 2018r. wpłynęło do biura powoda w poniedziałek, a jeszcze w poprzedzający go piątek klient kontaktował się w sprawie zakupu apartamentu. Oświadczenie pozwanego powoływało się na utratę zaufania do pośrednika pomimo, że przebieg negocjacji takiego stanowiska nie uzasadniał.

Po złożeniu przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa prezes spółki będącej właścicielem apartamentu poinformowała powoda o wycofaniu apartamentu ze sprzedaży.

Pozwany szukał dalej apartamentu wraz z żoną w różnych miejscowościach nadmorskich. Wynajął lokal w R. na weekendowy wypoczynek i pojechał tam wraz z żoną. Wynajmującym była spółka, którą reprezentowała pani D. G.. Pozwany wraz z żoną w grudniu 2018 r. zdecydowali się na kupno tego lokalu za kwotę 690 tys. zł bezpośrednio od właściciela, z pominięciem pośrednika - powoda. Akt notarialny umowy kupna sprzedaży został zawarty w dniu 20 grudnia 2018r. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 450.000 zł W dniu 11 lutego 2019r. pozwany oraz D. G. zawarli akt notarialny obejmujący zmianę umowy z dnia 20 grudnia 2018r w zakresie ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu. §7 umowy otrzymał nowe brzmienie, w którym strony określiły cenę sprzedaży na kwotę 690.000zł. Wskazano także że cena ta została już w całości zapłacona.

O zakupie apartamentu bez udziału pośrednika powód dowiedział się przeglądając księgę wieczystą nieruchomości. A. K. (2) pojechał do Sądu wieczystoksięgowego i uzyskał odpis aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży apartamentu. Cena w akcie wynosiła 450 tys. zł. Cena ta nie odpowiadała wartości apartamentu.

O sprzedaży apartamentów, w tym przedmiotowego, powód informował za pośrednictwem ogłoszeń na portalach internetowych, w biurach powoda i na fanpage'u. Powód zorganizował sesję fotograficzną apartamentu, były kręcone filmy, używano drona, apartamenty były promowane na różnych kanałach, w tym internetowych, ponoszone były duże nakłady na promocję projektu, między innymi na pozycjonowanie ogłoszeń na portalach internetowych.

Wzór umowy o pośrednictwo był badany przez UOKiK, który nie stwierdził nieprawidłowości.

Dowód – zeznania świadka A. R. (elektroniczny protokół rozprawy k. 319), zeznania świadka A. K. (2) (elektroniczny protokół rozprawy k. 319), zeznania powoda (elektroniczny protokół rozprawy k. 319), zeznania pozwanego (elektroniczny protokół rozprawy k. 319).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej zeznań świadków oraz stron. Uzupełnienie ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego było konieczne z uwagi na odmienną ocenę prawną złożonego przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, o czym szerzej będzie jeszcze mowa. Podkreślić jedynie w tym miejscu należy, że Sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę merytorycznie i obowiązany jest poczynić własne ustalenia faktyczne i poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego. Kierując się tym obowiązkiem Sąd Okręgowy poczynił własne, dodatkowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonych w postępowaniu apelacyjnym dowodów.

Oceniając te dowody Sąd Okręgowy podzielił pogląd powoda, iż oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa miała charakter pozorny, w tym sensie, iż nie zaistniały żadne przesłanki pozwalające uznać, aby w okresie od zawarcia umowy pośrednictwa do złożenia przedmiotowego oświadczenia zaszły okoliczności uzasadniające stwierdzenie, iż pozwany utracił zaufanie do powoda. Kwestia wysokości umówionej prowizji była jasna od samego początku i jeśli pozwany uważał, że jest zbyt wysoka, jak na stawki rynkowe, mógł umowy o pośrednictwo nie podpisywać, a jeśli podpisał, nie kupować oferowanej nieruchomości. Tymczasem sposób działania pozwanego wynikający z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego wskazuje na to, że celem uniknięcia obowiązku zapłaty prowizji pozwany najpierw wypowiedział umowę o pośrednictwo, a następnie skontaktował się z właścicielem apartamentu celem jego nabycia z pominięciem pośrednika. Charakterystyczny jest fakt, iż oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo nosi datę 1 czerwca 2018 r. (k. 59), wpłynęło do biura powoda w dniu 11 czerwca 2018 r. (k. 60), tj. w poniedziałek, a pozwany kontaktował się z A. K. (2) w piątek pytając, czy apartament jest jeszcze dostępny i nie informując powoda o złożonym oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa. Pokazuje to, iż celem pozwanego było omińnięcie pośrednika i próba bezpośredniego zakupu apartamentu od właściciela mimo, iż to dzięki staraniom powoda pozwany w ogóle dowiedział się o przedmiotowym lokalu w R.. Nie pozwala to podzielić stanowiska pozwanego, iż bezpośredni kontakt z właścicielem lokalu podjął przypadkowo wynajmując lokal już po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa. Musiał bowiem mieć świadomość, iż jest to ten sam lokal, który oglądał już wcześniej, w czasie, gdy obowiązywała umowa o pośrednictwo. Jednocześnie, jeśliby stracił zainteresowanie apartamentem z uwagi na wysoką prowizję pośrednika, to powstaje pytanie, w jakim celu w ogóle złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa ze skutkiem natychmiastowym. Odpowiedź może być tylko jedna, iż zamierzał kupić apartament – którym jak sam wskazuje, był zachwycony – na własną rękę bezpośrednio od właściciela.

Z tego punktu widzenia zeznania samego pozwanego oraz jego żony A. R. zasługują jedynie na częściową wiarygodność. Niewątpliwie prowizja pośrednika była dla nich zbyt wysoka i to też stanowiło przyczynę zakupu nieruchomości bezpośrednio od właściciela. Nie można jednak podzielić stanowiska pozwanego i jego żony, jakoby nie mieli informacji, kto jest właścicielem lokalu i że o tym dowiedzieli się dopiero wówczas, gdy przypadkowo wynajęli ten lokal na krótki pobyt od właściciela budynku. Sekwencja zdarzeń, gdzie zarówno pozwany, jak i właściciel lokalu wypowiadają umowę pośrednictwa w podobnym czasie wskazuje na to, że w prowadzone były już wówczas rozmowy mające na celu bezpośrednią finalizację umowy sprzedaży między pozwanym a spółką (...) Sp. z o.o. Umowy, której strony, co należy podkreślić, zostały skojarzone dzięki staraniom powoda.

Dlatego też zeznania świadka A. K. (2) i samego powoda zasługują na pełną wiarygodność. Sąd Okręgowy nie dopatrył się w nich żadnych sprzeczności czy niejasności, a przedstawiona przez świadka oraz powoda wersja wydarzeń i ich interpretacja jest w pełni przekonująca.

Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 17 lutego 2023 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność rynkowych stawek prowizji pośredników w obrocie nieruchomościami w województwie (...) z uwagi na fakt, iż teza dowodowa dotyczy faktów nieistotnych dla sprawy (art. 235(2) §1 pkt. 2 k.p.c.). Nie ulega wątpliwości, iż pozwany podpisał umowę o pośrednictwo, znana mu była wysokość prowizji, która stanowiła główne świadczenie stron umowy pośrednictwa, w związku z czym fakt, czy prowizja ta miała charakter rynkowy, nie ma zasadniczego znaczenia dla sprawy. Pozwany bowiem wyraził na nią zgodę, a jeśli uważał, że jest zbyt wysoka, mógł po prostu umowy nie zawierać bądź ją negocjować. Podkreślenia przy tym wymaga, iż nieruchomość będąca przedmiotem obrotu znajduje się w pasie nadmorskim, gdzie stosowane są wyższe stawki prowizji pośredników niż w innych miejscowościach z uwagi na wyższe koszty promocji takich nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja była zasadna.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy wskazuje, że podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i uznaje je za własne na podstawie art. 382 k.p.c.

Wymagały one jednak uzupełnienia o ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Okręgowy uznał bowiem za uzasadniony zarzut naruszenia art. 235(2) §1 k.p.c. przez Sąd Rejonowy poprzez oddalenie dowodu z przesłuchania świadków A. R., A. K. (2) oraz przesłuchania stron, gdyż w ocenie Sądu Okręgowego zachodziła konieczność zbadania poprzez m.in. te dowody, czy złożone przez pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest oparte o ważne powody i czy istnieją w związku z tym przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wobec powoda.

Sąd Okręgowy nie podziela w związku z tym oceny prawnej zgłoszonego przez powoda roszczenia dokonanej przez Sąd Rejonowy.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż strony, tj. powód oraz pozwany, zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na czas nieokreślony (§10 ust. 1 umowy k. 12). Jednocześnie przewidziały możliwość jej rozwiązania za wypowiedzeniem z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu (§10 ust. 2 umowy). Oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo opierało się jednak na art. 746 §3 k.c. Cały przepis art. 746 k.c. ma brzmienie następujące : (§1) Dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Powinien jednak zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia; w razie odpłatnego zlecenia obowiązany jest uiścić przyjmującemu zlecenie część wynagrodzenia odpowiadającą jego dotychczasowym czynnościom, a jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, powinien także naprawić szkodę., (§2) Przyjmujący zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. Jednakże gdy zlecenie jest odpłatne, a wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, przyjmujący zlecenie jest odpowiedzialny za szkodę. (§3) Nie można zrzec się z góry uprawnienia do wypowiedzenia zlecenia z ważnych powodów.

Sąd Najwyższy wyjaśnił w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 maja 2002 r. V CKN 1030/00, Legalis, że analiza treści art. 746 k.c. prowadzi do wniosku, że umowa zlecenia może być rozwiązana w trojaki sposób:

- 1) jeżeli umowa nie stanowi inaczej, można ją wypowiedzieć w każdym czasie, a więc ze skutkiem natychmiastowym (art. 746 § 1 i 2 zdanie pierwsze k.c.);
- 2) za wypowiedzeniem, jeżeli taką możliwość przewidziano w umowie - w takiej sytuacji strony zrzekają się możliwości wypowiedzenia umowy w każdym czasie;
- 3) nawet jeżeli umowa określa terminy wypowiedzenia, można ją wypowiedzieć w każdym czasie, a więc ze skutkiem natychmiastowym - jednak tylko wtedy, jeżeli istnieją ku temu ważne powody. Takiego uprawnienia w umowie nie można się z góry zrzec (art. 746 § 3 k.c.).

W sytuacji określonej w punkcie 1 i 3 wypowiadający zlecenie ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą jeżeli wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu (art. 746 § 1 i 2 k.c. zd. drugie). W sytuacji określonej w punkcie 2 kwestia przyczyn wypowiedzenia nie ma natomiast znaczenia. Brak ważnych powodów nie wyłącza tu możliwości wypowiedzenia, ani nie rodzi odpowiedzialności odszkodowawczej - dochodzi po prostu do rozwiązania umowy w sposób w niej przewidziany.

Jak wynika z treści oświadczenia pozwanego o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa z dnia 1 czerwca 2018 r. (k. 59), miało ono skutek natychmiastowy, a jego przyczyną był ważny powód w postaci utraty zaufania do pośrednika. W orzecznictwie zauważa się, że skuteczność oświadczenia o wypowiedzeniu nie zależy od wskazania przyczyny wypowiedzenia w jego treści ani nawet od tego, czy taka przyczyna obiektywnie istniała. Z art. 746 § 1 zdanie pierwsze k.c. wynika, że umowa zlecenia może być skutecznie wypowiedziana przez każdą ze stron „nawet bez powodu”. Natomiast, gdy wypowiedzenie przez dającego zlecenie nastąpi bez ważnego powodu, to zgodnie z art. 746 k.c., po jego stronie powstanie obowiązek naprawienia szkody doznanej przez zleceniobiorcę, odpowiadającej wysokości utraconego przez niego wynagrodzenia (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2020 r., V ACa 432/19, Legalis). W doktrynie przyjmuje się, że niezapłacone wynagrodzenie w każdej postaci (godzinowe, ryczałtowe, za sukces) w przypadku wypowiedzenia zlecenia bez ważnych powodów, w szczególności w przypadku

udowodnienia, że wykonanie zlecenia miałyby miejsce (lub osiągnięcie sukcesu), może stanowić odszkodowanie na podstawie art. 746 § 2 k.c. (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088. Wyd. 3, Warszawa 2022, Komentarz do art. 746 k.c., Nb 16, Legalis).

W ocenie Sądu Okręgowego złożone przez pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa z uwagi na utratę zaufania do pośrednika nastąpiło bez ważnego powodu. Powoływana przez pozwanego „lichwiarska” stawka prowizji za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami mieści się, jak wynika z zeznań świadka A. K. (2), w stawkach rynkowych, które w odniesieniu do nieruchomości nadmorskich oscylują w granicach 3-5% netto. Stawka zaproponowana przez powoda wynosiła zaś właśnie 5% netto. Podkreślić należy, iż powód poniósł wysokie koszty promocji apartamentu. O sprzedaży lokalu powód informował za pośrednictwem ogłoszeń na portalach internetowych, w biurach powoda i na fanpage’u. Powód zorganizował sesję fotograficzną apartamentu, były kręcone filmy, używano drona, apartamenty były promowane na różnych kanałach, w tym internetowych, ponoszone były duże nakłady na promocję projektu, między innymi na pozycjonowanie ogłoszeń na portalach internetowych. Z tego też punktu widzenia zasadne jest twierdzenie, iż koszty promocji apartamentu, którego dotyczy spór, znacznie przewyższają nakłady na promocję typowych nieruchomości zlokalizowanych w innych częściach kraju. Dlatego nie sposób zgodzić się z pozwanym, aby zaferowana prowizja była „lichwiarska”.

Jednocześnie jeśli pozwany nie wyrażał zgody na wysokość prowizji mógł po prostu umowy o pośrednictwo nie zawierać. Pozwany wyraził dobrowolną zgodę na zawarcie umowy o pośrednictwo, nie był w żaden sposób przymuszany, a sama prowizja stanowiła główne świadczenie umowy o pośrednictwo i była sformułowana w sposób jednoznaczny, wymyka się zatem badaniu pod kątem abuzywności (art. 385(1) §1 zd. 2 k.c.). Z tego też punktu widzenia nie sposób podzielić zarzutów pozwanego, który następczo kwestionuje jej wysokość.

Zauważyć przy tym należy, że pozwany kwestionuje wysokość prowizji za pośrednictwo w zakupie nieruchomości w sytuacji, gdy wynegocjowana przezeń z pośrednikiem cena za zakup apartamentu (660 tys. zł), była niższa od tej, którą ostatecznie zapłacił właścicielowi (690 tys. zł), co może budzić wątpliwości co do rzeczywistych intencji pozwanego.

Wreszcie podkreślenia wymaga, iż w toku prowadzonych rozmów z pośrednikiem w przedmiocie zakupu nieruchomości nie zaistniały żadne okoliczności, które uzasadniałyby twierdzenie o utracie zaufania do pośrednika, na co wskazywał sam pozwany. Jego wątpliwości budziła jedynie wysokość prowizji, jednak także w tej kwestii postępowanie powoda było transparentne i czytelne, poinformował on pozwanego o wysokości prowizji, nie ukrywając niczego przed pozwanym, a ten wyraził dobrowolną zgodę na ten zapis umowy.

W braku zatem ważnych powodów do wypowiedzenia umowy o pośrednictwo ze skutkiem natychmiastowym pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w postaci wynagrodzenia, które powód uzyskałby, gdyby nie wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wynagrodzenie to równa się wysokości umówionej prowizji, tj. 6,15% brutto wartości transakcji. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż szkoda powoda, którą poniósł w wyniku niezasadnego wypowiedzenia umowy, w postaci wynagrodzenia prowizyjnego za sprzedaż nieruchomości, pozostaje w normalnym związku przyczynowym z wypowiedzeniem umowy (art. 361 §1 k.c.). Gdyby bowiem nie wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym, wedle wszelkiego prawdopodobieństwa doszłoby do zawarcia umowy sprzedaży lokalu przez pozwanego z jego właścicielem, a powód uzyskałby prowizję. Słuszność tego rozumowania potwierdza fakt, iż ostatecznie do zawarcia transakcji doszło, choć bez udziału pośrednika.

Jednocześnie trafnie podkreśla powód w apelacji, iż czym innym jest złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy zlecenia z zachowaniem okresu wypowiedzenia na podstawie zawartej w umowie klauzuli, a czym innym jest złożenie tego oświadczenia ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na ważny powód na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego. Są to dwa odrębne oświadczenia składane na podstawie odmiennych przesłanek. Badaniu w postępowaniu sądowym podlega skuteczność tego oświadczenia woli, które zostało złożone, na podstawie przepisów umownych bądź ustawowych przewidujących możliwość jego złożenia. Jeśli zatem pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na ważny powód w postaci utraty zaufania do pośrednika, to Sąd bada skuteczność tego właśnie oświadczenia w świetle powołanej przez

pozwanego podstawy prawnej. Nie może zatem uznać, iż złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie przepisów k.c. jest w istocie oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia na podstawie postanowień umowy. W tym zatem zakresie nie sposób zgodzić się z wywodem Sądu Rejonowego, a zarzut naruszenia art. 65 §1 i 2 k.c. uznać należy za uzasadniony.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż złożone przez pozwanego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo było wprawdzie skuteczne, tym niemniej wobec braku ważnego powodu rodzi jego odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powoda. Odpowiedzialność ta odpowiada wysokości wynagrodzenia, jakie powód uzyskałby, gdyby nie złożone wypowiedzenie, a więc w kwocie 6,15% od wartości transakcji, która wyniosła ostatecznie 690.000 zł. Powodowi należy się zatem kwota łącznie 42.435 zł brutto, którą należy zasądzić na rzecz powoda. Zatem wyrok Sądu I instancji podlegał na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w tym zakresie zmianie.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zgłoszonego roszczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. przyjmując jako ich datę początkową dzień po upływie terminu płatności z faktury pro forma 1/01/2019 z dnia 28 stycznia 2019 r. (k. 14) – w zakresie kwoty widniejącej na tej fakturze tj. 27.675 zł. Wymagalność roszczenia odszkodowawczego powstaje bowiem w momencie wezwania dłużnika do zapłaty (art. 455 k.c.), zatem dopiero wraz z otrzymaniem tegoż wezwania wraz z fakturą i upływem wyznaczonego 7 –dniowego terminu pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Nie ma tu zastosowania §7 ust. 3 umowy o pośrednictwo, gdyż została ona wypowiedziana i nie obowiązuje. Stąd też odsetki ustawowe za opóźnienie należą się powodowi od dnia 5 lutego 2019 r. od kwoty 27.675 zł. Co do pozostałej kwoty 14.760 zł datą początkową odsetek jest dzień po doręczeniu stronie pozwanej odpisu pozwu rozszerzającego powództwo, co nastąpiło na rozprawie w dniu 29 stycznia 2021 r., zatem odsetki ustawowe za opóźnienie przysługują powodowi od tej kwoty od dnia 30 stycznia 2021 r.

W pozostałym zakresie, tj. co do roszczenia odsetkowego żądanie pozwu i tym samym apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed Sądem I instancji Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. oraz art. 108 §1 k.p.c. oraz na podstawie §2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), uznając, iż powód uległ jedynie co do nieznacznej części żądania (tj. co do części odsetek). Na koszty postępowania należne powodowi złożyły się opłata od pozwu (1.384 zł + 738 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego (3.600 zł §19 rozporządzenia)

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. oraz art. 108 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz na podstawie §2 pkt. 5 w zw. z §10 ust. 1 pkt. 1 oraz w zw. z §10 ust. 2 pkt. 2 ww. rozporządzenia. Na koszty postępowania należne powodowi złożyły się opłata od apelacji (2.122 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (1.800 zł), a także koszty zastępstwa procesowego strony powodowej w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem Najwyższym (1.800 zł).

SSO Anna Kulczewska-Garcia