

Sygn. akt II Ca 391/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Paweł Hochman (spr.)
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR del. Aleksandra Szymorek - Wąsek
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa B. O. Biuro (...) w B.

przeciwko J. P., K. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 5 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 267/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach:

a. ***pierwszym sentencji w ten sposób, że zasądza od pozwanych K. P. (1) i J. P. na rzecz powódki B. O. właścicielki Biura (...) w B. solidarnie kwotę 23.063 (dwadzieścia trzy tysiące sześćdziesiąt trzy) złote z odsetkami w wysokości określonej w ustawie za opóźnienie od dnia 17 lutego 2015 roku do dnia zapłaty;***

b. ***drugim sentencji w ten sposób, że zasądza od pozwanych K. P. (1) i J. P. na rzecz powódki B. O. właścicielki Biura (...) w B. solidarnie kwotę 3.571 (trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;***

2. zasądza od pozwanych K. P. (1) i J. P. na rzecz powódki B. O. właścicielki Biura (...) w B. solidarnie kwotę 3.554 (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

SSO Paweł Hochman

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR del. Aleksandra Szymorek – Wąsek

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Belchatowie po rozpoznaniu sprawy z powództwa B. O. Biuro (...) w B. przeciwko K. P. (1) i J. P. o zapłatę kwoty 23.063,- zł oddalił powództwo oraz zasądził od powódki B. O. Biuro (...) w B. na rzecz pozwanych K. P. (1) i J. P. kwotę 2.417,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Rejonowego.

W dniu 5 marca 2013 K. P. (2) i K. P. (1) zawarli z powódką B. O. prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami umowę w której zlecili pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości o powierzchni 164 m² położonej w D. za kwotę jeden milion dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych. Zarówno zlecający jak i pośrednik umówili się że wynagrodzenie za dokonane czynności wyniesie 23.062,60 zł brutto. W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej przedmiotowej nieruchomości zamawiający miał zapłacić pośrednikowi 50% wynagrodzenia określonego w dniu zawarcia umowy. Pozostała kwota miała zostać zapłacona przy zawarciu umowy. Nadto strony uzgodniły, iż wynagrodzenie, należne będzie za okazanie nieruchomości i przygotowanie nieruchomości pod względem prawnym.

W dniu 23 lipca 2013 roku J. P. zawarł z Biurem (...) w B. umowę o pośrednictwo w sprzedaży domu położonego w (...) G.

W dniu 8 stycznia 2014 roku pośrednik nieruchomości I. D. pracownik biura powódki i jej siostra okazała dom pozwanych p. R.. Miało to miejsce w godzinach popołudniowych. Po okazaniu nieruchomości zlecała pracownikowi biura zbadanie stanu nieruchomości. Podczas przypadkowego spotkania na mieści z p. R. uzyskała odpowiedź iż są zainteresowani domem parterowym i będą budować dom.

W tym czasie E. R. (1) wspólnie z mężem przygotowywali się do remontu własnego domu. Dom pozwanych E. R. (2) oglądała przypadkowo w celu uzgodnienia rozwiązań technicznych. Początkowo dom okazywała prywatnie I. D. a następnie dom został okazany przez pośrednika Biura (...).

W styczniu 2014 roku wspólnie z mężem nie była zainteresowana kupnem przedmiotowego domu, bowiem zamierzała dokonać remontu swojego domu. Nie zlecała powódce zbadania stanu prawnego nieruchomości.

W dniu 31 marca 2014 roku E. R. (1) zawarła z biurem (...) umowę pośrednictwa sprzedaży domu położonego w B. przy ulicy (...) za kwotę 550.000,- zł. Ostatecznie dom pozwanych położony w D. został sprzedany E. R. (1) i jej mężowi. Pośrednikiem, który sfinalizował umowę sprzedaży nieruchomości pozwanych było pracownik biura (...).

W następstwie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż wniesione przez powódkę powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że z okoliczności sprawy wynika, iż strony zawarły umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości pozwanych położonego w (...). Powołał art. 180. 1. Ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazując, że umowa regulująca warunki umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów i że zawarta przez strony umowa dotyczyła zbycia praw do nieruchomości pozwanych położonej w (...).

W zawartej przez strony umowie pośrednictwa pośrednik (w przedmiotowej sprawie powódka) w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Czynnościami w ramach zawartej

przez strony było po stronie pośrednika przedsięwzięcie czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości zaś obowiązkiem sprzedającego nieruchomości było uiszczenie należnej pośrednikowi kwoty w przedmiotowej sprawie kwoty 23.062,50 zł. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Istotnym elementem zawartej przez umowy było ustalenie, iż wynagrodzenie w wysokości 50% stawki należy się również za okazanie nieruchomości oraz sprawdzenie i przygotowanie dokumentacji pod względem prawnym. Poczynając od dnia 1 stycznia 2014 roku ustawodawca uchylił z dniem 1 stycznia 2014 roku część art. 180 ustawy o gospodarce gruntami pozostawiając w mocy przepis określający formę czynności prawnej co skutkowało pozostawienie stronom możliwości układania stosunku zobowiązaniowego swobodnie umów. Zastrzegając jedynie formę czynności prawnej pośrednictwa - umowę w formie pisemnej zastrzegając rygor nieważności.

Strony zawarły umowę o pośrednictwo przedmiotowej nieruchomości, w której powódka zobowiązała się do podjęcia czynności zmierzających do sprzedania nieruchomości pozwanych. W umowie tej zastrzegła sobie prawo żądanie wynagrodzenia w przypadku okazania nieruchomości patrz (pkt 3 umowy). Jednakże w ocenie sądu w przedmiotowej sprawie powódka i jej pracownicy nie wypełnili przedmiotowego obowiązku. Powódka z uporem próbowała dowieść iż w styczniu 2014 roku dokonała skutecznego okazania przedmiotowej nieruchomości przyszłym właścicielom E. i R. małżonkom R.. Zgodzić się należy, iż rzeczywiście w dniu 14 stycznia 2014 r. I. - pracownica powódki okazała małżonkom R. przedmiotową nieruchomość jednakże powyższe działania należy traktować z punktu widzenia koleżeńkiego spotkania a nie zawodowego. Z tego też spotkania nie sporządziła protokołu, który podpisałyby strony, który w ocenie sądu skutkował by po stronie powodowej żądania wypłaty 50 % wynagrodzenie o którym mowa w pkt 3 umowy. Jedynym dowodem, jaki strona przedstawiła to sporządzona kserokopii oświadczenia pracownika o okazaniu nieruchomości. Jednakże zawarte w tym piśmie oświadczenie w całokształcie okoliczności przedstawionych przez małżonków R. w tym podjęte dopiero w dniu 31 marca 2014 działania dotyczące sprzedaży nieruchomości położonej w B. ul. (...) nie dadzą się pogodzić i wywieść z nich wole kupna w styczniu 2014 roku nieruchomości pozwanych a jedynie chęć przyjrzenia się rozwiązaniom jakie posiadali pozwani w swoim domu. Czynności przeprowadzonych przez pracownika powódki - badanie księgi wieczyste dokonane w dniu 7 marca 2016 miały w ocenie sądu jedynie uzupełnić wiedze pośrednika o stanie prawnym nieruchomości. Sąd Rejonowy zgodził się z zeznaniami E. R. (1), iż w styczniu 2014 roku nie była zainteresowana sprzedażą własnego domu a jedynie jego remontem. Za uznaniem zeznań świadka za wiarygodne przemawia przedstawiona sądowi umowa o sprzedaży własnego domu, która została zawarta w dniu 31 marca 2014 roku a więc dwa miesiące po okazaniu przez I. D. domu pozwanych. Nie mogła, więc w ocenie Sądu Rejonowego I. D. sporządzić umowy okazania przy uwzględnieniu podpisów E. i R. B.. Z tego powodu zeznania świadka I. D. nie zasługują na to aby uznać je za wiarygodne w tym zakresie. Nie bez znaczenia dla oceny nienależnego powódce wynagrodzenia za wykonane czynności ma brak klauzuli wyłączności na sprzedaż nieruchomości pozwanych, co miało zaznaczenie dla braku podstaw do zasądzenia na rzecz powódki wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji postanowienie na podstawie art 353¹ k.c. w związku z art 550 k.c.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasada odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik powódki zaskarżając go w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik postępowania tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest dowodu w postaci umowy o pośrednictwo w kupnie nr (...), wiadomości sms z dnia 08.01.2014 r., notatki służbowej z dnia 08.01.2014 r. sporządzonej przez I. D. notatki służbowej z dnia 07.03.2013 r. sporządzonej przez B. C., wypisu z ewidencji gruntów z dnia 15.01.2014 r., przedwstępnej umowy sprzedaży, wyciągu z bilingów rozmów telefonicznych za okres od 18.11.2013 r. do 15.01.2014 r., zeznań świadka I. D., zeznań powódki z których wynika, że powódka dokonała w dniu 8.01.2014 r. okazania nieruchomości Państwu R.,

zgodnie z treścią pkt. 3 umowy pośrednictwa przy sprzedaży zawartej w dniu 05.03.2013 r., a w konsekwencji wizyta z dnia 8 stycznia 2014 r. miała charakter zawodowy, a nie jak przyjął sąd koleżeński, a w rezultacie iż celem wizyty było okazanie domu w sposób umożliwiający jego prezentację pod kątem sprzedaży domu, a nie w celu poszukiwania inspiracji w zakresie dekoracji wnętrz,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wskazanie przyczyn, dla których Sąd I instancji oparł się tylko na zeznaniach E. R. (1) (wniosek z środka dowodowego w postaci z umowy zawartej w dniu 31 marca 2014 r., na omawianą okoliczność jest sprzeczny z zasadni logicznego myślenia), natomiast odmówił wiarygodności dowodom wskazanym w pkt. 1 w szczególności umowy o pośrednictwo w kupnie nr (...), wiadomości sms i zeznaniom świadka I. D., z których to jednoznacznie wynikało, iż celem wizyty Państwa R. w domu pozwanych było okazanie nieruchomości potencjalnym klientom ze wszelkimi cechami właściwymi dla tego okazania takimi jak okazanie części mieszkalnej, strychu, działki i jej zagospodarowania, pomieszczeń technicznych (kotłownia) spiżarnia piwnicy, garażu, a nie jak przyjął sąd - poszukiwanie inspiracji w zakresie dekoracji wnętrz;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 353¹ k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu, że elementem koniecznym do uznania roszczenia powódki było zamieszczenie w umowie pośrednictwa przy sprzedaży z dnia 05.03.2013 r. tzw. klauzuli na wyłączność, podczas gdy wymóg taki nie wynika ani z treści art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązującej przed dniem 1 stycznia 2014 r., ani po tej dacie, a ponadto jego istnienie stoi w bezpośredniej sprzeczności z treścią art. 353¹ k.c., a w rezultacie uznanie, iż powódce nie przysługuje wynagrodzenie za wykonanie zobowiązania;

- art. 550 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na nieprawidłowym przyjęciu, iż artykuł ten znajduje zastosowanie w realiach niniejszej sprawy, natomiast ani umowa zawarta przez powódkę z pozwanymi, ani inne umowy pośrednictwa zawarte przez pozwanych nie zawierały tej klauzuli.

Biorąc pod uwagę powyższe apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 23.063,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Skarga apelacyjna zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy przedstawić uwagę natury ogólnej sprowadzającą się do prośby kierowanej do Sądu pierwszej instancji. Uzasadnienie orzeczenia winno uwzględniać wynikające z reguł języka polskiego wymogi stylistyczne. Dla ich zachowania z reguły wystarcza korekta sporządzonego już uzasadnienia. Tymczasem analiza uzasadnienia Sądu pierwszej instancji wskazuje, że w przedmiotowej sprawie zabrakło tej niezbędnej jak się wydaje czynności co doprowadziło do pozostawieniu w tym urzędowym dokumencie szeregu błędów gramatycznych i stylistycznych, które w istotny sposób utrudniają jego lekturę.

Przechodząc do meritum stwierdzić należy, że wydając zaskarżony wyrok Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Wskazane naruszenie wynika z błędnej, zdaniem Sądu Okręgowego oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przyjmując prezentowaną przez stronę pozwaną wersję zdarzeń związanych z wykonaniem umowy łączącej strony Sąd Rejonowy uchybił bowiem zasadom doświadczenia życiowego. W przedmiotowej sprawie bezsporne było, że w dniu 8 stycznia 2014 roku pośrednik nieruchomości I. D., pracownik biura powódki okazywała dom pozwanych małżonkom R.. W opinii Sąd Okręgowy przyjąć należy, że wskazana czynność faktyczna została

dokonana w wykonaniu umowy jaka łączyła strony przedmiotowego procesu. Przypomnieć należy, że małżonkowie R. w dniu 1 lipca 2014 r. (a więc niespełna sześć miesięcy po okazaniu) nabyli dom pozwanych. Jednocześnie w/w jeszcze w 21 sierpnia 2013 r. zawarli z innym niż biuro powódki biurem obrotu nieruchomości umowę pośrednictwa, która przewidywała pomoc przy zakupie nieruchomości (umowa k. 86). Powyższa okoliczność dostatecznie wskazuje na zamiar kupna nieruchomości a co za tym idzie dokonanie oględzin w celu oceny przedstawionej oferty. Wskazane okoliczności w sposób skuteczny podważają wiarygodność zeznań E. R. (1) i R. R. (3) w takim zakresie w jakim wyjaśnili, że jedyną intencją jaka przyświecała im w związku z wizytą u pozwanych było zapoznanie się z rozwiązaniami architektonicznymi jakie zastosowali pozwani w swoim domu, które miały posłużyć jako inspiracja dla planowanego przez nich remontu ich własnego domu. O zainteresowaniu wyżej wymienionych zakupem domu świadczy również, na co słusznie wskazuje skarżący w uzasadnieniu skargi apelacyjnej okoliczność, że w wiadomości sms potwierdzającej termin oględzin pracownik biura zamieścił informację o ustalonej przez pozwanych cenie, za którą byliby gotowi sprzedać swój dom.

Poczynione przez Sąd pierwszej instancji a zakwestionowane przez Sąd Okręgowy ustalenie pozostaje w częściowej sprzeczności z wnioskami wynikającymi z zeznań R. R. (3). Wynika z nich, że oględziny domu obejmowały również pomieszczenia z reguły nie okazywane postronnym. Trudno biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego znaleźć racjonalną odpowiedź na pytanie jakich inspiracji poszukiwali małżonkowie R. oglądając poddasze w domu pozwanych. Przypomnieć należy, że dom pozwanych jak wynika z zeznań wskazanego świadka miał inną bryłę niż dom małżonków R. – był wolnostojący podczas gdy dom świadka był usytuowany w zabudowie szeregowej.

Ustalenia jakie poczynił Sąd pierwszej instancji odnoszące się do charakteru omawianej czynności faktycznej pozostają jednocześnie w sprzeczności z zeznaniami I. D. oraz B. C., które to zeznania Sąd Okręgowy uznaje za bardziej wiarygodne i przekonujące. Zasady logicznego rozumowania karzą przyjąć za prawdziwą wersję przedstawioną przez I. D. skoro spotkanie z domu pozwanych zostało poprzedzone poinformowaniem E. R. (1) o cenie nieruchomości, którą wspólnie z mężem mieli oglądać.

Jednocześnie za zupełnie niewiarygodne uznać należy zeznania pozwanej K. P. (1) wskazujące, że nie wiedziała o tym że I. D. okazując nieruchomość reprezentuje powódkę. Pozwana sama przyznała, że to właśnie wymieniony świadek sporządzała dokumentację fotograficzną nieruchomości w związku realizacją zawartej z powódką umowy pośrednictwa. Już ta okoliczność stanowi oczywisty dowód związku(...)z powódką i co ważniejsze potwierdza jej czynny udział w wykonaniu umowy łączącej strony.

Skuteczne podważenie zeznań wskazanych wyżej świadków oraz zeznań pozwanych pozwala na przyjęcie, że podczas oględzin w dniu 8 stycznia 2014 r. reprezentująca powódkę I. D. działała w wykonaniu umowy pośrednictwa łączącej strony. Pozwala również na wniosek, że jej działania doprowadziły do skojarzenia pozwanych z nabywcami ich domu i już ta czynność wystarczała dla uznania, że powódce należało się wynagrodzenie za wykonanie umowy.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy pozostaje jednocześnie okoliczność, że w rezultacie pośrednictwo przejęła konkurencyjna dla powódki firma. Umowa jaka łączyła strony nie przewidywała wyłączności co nie oznacza, że skorzystanie z usług innego biura uzasadniało zwolnienie pozwanych od obowiązku zapłaty wynagrodzenia. W ocenie Sądu Okręgowego w takich okolicznościach o obowiązku zapłaty wynagrodzenia decyduje okoliczność, że to działania pracowników powódki w pierwszej kolejności skojarzyły pozwanych z nabywcami ich nieruchomości.

Z treści art. 180 ust. 1 i 3-5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) wynika, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa może jednak również zostać zawarta bez takiego zastrzeżenia. Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa zobowiązuje się do dokonywania

dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia wskazanej wyżej umowy dotyczących nieruchomości, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, przy czym w razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Z powołanych przepisów wynika, że po pierwsze - umowa pośrednictwa jest umową starannego działania, a nie umową rezultatu, zaś po drugie - jest to umowa odpłatna. Oznacza to, iż ustawodawca przewidział, że pośrednikowi należy się wynagrodzenie za samo „dokonywanie dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących nieruchomości”, niezależnie od tego, czy ostatecznie dojdzie do zawarcia umowy, czy też nie. Wówczas to działanie konsumenta, zmierzające do uniknięcia zapłaty wynagrodzenia, należy uznać za niełojalne.

W ocenie Sądu Okręgowego stanowiącą podstawę dochodzonego wynagrodzenia umowa jaką strony zawarły w dniu 5 marca 2013 r. nie zawierała postanowień sprzecznych z przedstawionymi regułami. Brak tym samym jakichkolwiek podstaw aby podważać jej ważność i skuteczność. W orzecznictwie wskazuje się jednocześnie, że strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą ukształtować swoje stosunki umowne jedynie przy uwzględnieniu zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz jeżeli przepisy te nie regulują określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwala na dowolne ich uregulowanie w umowie, o ile pozostaje to w zgodzie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. Wskazanych wyżej zasad powołana umowa również nie narusza.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy trudno się dziwić powódce, że nie chce zrezygnować z wynagrodzenia w sytuacji, gdy dokonane przez jej pracownika czynności zmierzające do zawarcia umowy doprowadziły do znalezienia odpowiedniego kontrahenta, lecz pozwany w celu uniknięcia zapłaty, odwleka moment zawarcia umowy do czasu jej rozwiązania, a następnie zawiera umowę z kontrahentem wskazanym przez pośrednika. Pośrednik wykonał bowiem swoje zobowiązanie w całości, skoro przedstawiła zamawiającemu kontrahenta, który okazał się odpowiedni, o czym świadczy fakt zawiera z nim umowę. Zdaniem Sądu Okręgowego, w tej sytuacji słuszne jest, aby pośrednik otrzymał należne mu wynagrodzenie.

W ocenie Sądu Okręgowego, ani sam obowiązek zapłaty wynagrodzenia, ani 1 -roczny okres karencji, nie były dla pozwanych uciążliwe. Podnieść należy, że podjęcie decyzji o zawarciu umowy dotyczącej nieruchomości zależy wyłącznie od woli zamawiającego, na co pośrednik nie ma wpływu, a w konsekwencji nie ma wpływu również na to, czy za podjęte czynności otrzyma umówione wynagrodzenie. Dlatego postanowienie przewidujące obowiązek zapłaty przez zamawiającego wynagrodzenia (prowizji) w razie zawarcia umowy z osobą bezpośrednio lub pośrednio skojarzoną przez pośrednika, i to także w okresie po wygaśnięciu umowy pośrednictwa, odpowiada istocie umowy pośrednictwa bądź wynika z jej charakteru, a więc nie ma podstaw do uznania go za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Na koniec wskazać należy, że w przedmiotowej sprawie brak było podstaw aby analizować powstały na skutek zawartej między stronami umowy stosunek prawny w oparciu o treść przepisu art. 350 k.c. skoro umowa zawarta między stronami nie przewidywała wyłączności.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł o zmianie zaskarżonego wyroku i zasądzeniu dochodzonej pozewm należności.

Podstawą orzeczenia Sądu Okręgowego był art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

SA w SO Stanisław Łęgosz SSO Paweł Hochman SSR Aleksandra Szymorek – Wąsek