



Sygn. akt IV CSK 464/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 29 kwietnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)*

*SSN Wojciech Katner*

*SSA Jan Futro (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa L. O.

przeciwko Z. N. i G. N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 kwietnia 2010 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 kwietnia 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz pozwanych 1800 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w G. zasądził solidarnie od pozwanych Z. N. i G. N. na rzecz powódki L. O. 122 000 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat w nim wskazanych.

Orzekając o kosztach postępowania zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 9 700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał, że strony łączyła zawarta 28 października 2005 r. umowa o pośrednictwo finansowe sprzedaży nieruchomości, na której znajdował się salon samochodowy. Zgodnie z nią powódka wykonywała swoje obowiązki.

Pozwani jednak wbrew postanowieniom umowy zbyli bez udziału powódki nieruchomość Tadeuszowi Zdunkowi i odmówili zapłacenia powódce prowizji w dochodzonej i zasądzonej kwocie.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2009 r. uwzględniając apelację pozwanych oddalił powództwo.

Z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego wynika, że Sąd ten ustalił, iż powódka zobowiązała się do dokonywania dla pozwanych za wynagrodzeniem czynności faktycznych zmierzających do skojarzenia kontrahentów i zawarcia z nimi umowy sprzedaży nieruchomości, zaś pozwani powierzyli jej wyłączne pośrednictwo, co miało oznaczać, że „umówione wynagrodzenie zostanie pośrednikowi zapłacone w każdym wypadku dokonania transakcji z kontrahentem w okresie objętym niniejszą umową”.

Biorąc pod uwagę inne jeszcze postanowienia umowy Sąd Apelacyjny uznał, że kontrahent, którego strony miały na myśli, to podmiot, który zostanie pozyskany w wyniku starań pośrednika, zatem uprawnienie powódki do wynagrodzenia przewidziano na wypadek każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym przez pośrednika, a nie z jakimkolwiek kontrahentem pozostającym poza zakresem działań pośrednika. Odnośnie do „zastrzeżenia wyłączności” Sąd Apelacyjny uznał, że na podstawie odpowiednio stosowanego art. 550 k.c. wyłączność w tym wypadku oznacza, że pozwani w okresie trwania umowy o pośrednictwo nie zawrą żadnej innej umowy o pośrednictwo sprzedaży tej samej nieruchomości. Następnie Sąd Apelacyjny powołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04 i podzielił pogląd, że decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia umowy przez kontrahentów

umowy sprzedaży nieruchomości, jeżeli rzeczywiście w wyniku działań pośrednika doszło do zawarcia tej umowy. Ponadto Sąd Apelacyjny uznał, że na pośredniku żądającym zapłaty wynagrodzenia spoczywa ciężar wykazania, iż stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży.

W konkluzji Sąd Apelacyjny uznał, że powódka nie wykazała okoliczności, które na to wskazują, zaś udowodnione zostały okoliczności, zgodnie z którymi skojarzenie kontrahentów zawartej umowy sprzedaży (nieruchomość została nabyta przez innego dealera, a w negocjacjach brała udział R.(...) sp. z o.o.) nastąpiło bez związku z działaniami powódki.

Od tego wyroku skargę kasacyjną wniosła powódka.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 65 k.c. w zw. z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez ich błędną wykładnię i dokonanie nieprawidłowej egzegezy oświadczenia woli zawartego w umowie pośrednictwa z dnia 28 maja 2005 r. o treści „umówione wynagrodzenie zostanie pośrednikowi wypłacone w każdym wypadku dokonania transakcji z kontrahentem w okresie objętym niniejszą umową”, jako mające znaczenie, iż dotyczy wyłącznie nabywców (kontrahentów), z którymi pośrednik podjął rozmowy w związku z wykonywaniem zlecenia oraz dokonał czynności zmierzających do zawarcia umowy.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie art. 229 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń w sposób sprzeczny z oświadczeniem pozwanych o przyznaniu faktu twierdzonego przez powódkę.

Podnosząc te zarzuty wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnieśli o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozpatrzenia zarzutów skargi wskazać trzeba, że zgodnie z art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów. Z tego względu wskazany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. jako zmierzający wprost do zakwestionowania ustalonego stanu faktycznego jest niedopuszczalny.

Przechodząc natomiast do zarzutów naruszenia prawa materialnego zauważyć należy, że umowa pośrednictwa kupna-sprzedaży nieruchomości jest umową uregulowaną w art. 179-183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603). Zgodnie z art. 180 tej ustawy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umów nabycia lub zbycia nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lub dzierżawy nieruchomości, a przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia powyższych umów, zaś zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, przy czym zakres czynności pośrednictwa oraz sposób ustalenia i wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa.

Biorąc pod uwagę zagwarantowaną w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasadę swobody umów, można przyjąć, że strony umowy pośrednictwa mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne, jedynie przy uwzględnieniu zasad wskazanych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jeżeli przepisy te nie regulują określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwala na dowolne ich uregulowanie w umowie, w zgodzie jedynie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego.

Umowa pośrednictwa jest, jak wynika z wskazanych wyżej przepisów, umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu. Tak też strony uczyniły w § 4 zawartej umowy ustalając, że „Oferujący zapłaci Pośrednikowi po wykonaniu niniejszej umowy wynagrodzenie w kwocie 2% plus 22 % VAT uzyskanej ceny nieruchomości...”

Skoro – jak ustalono – umowa nie została wykonana powódce nie przysługuje roszczenie o stanowiące ekwiwalent jej działań umówione wynagrodzenie i to niezależnie od okoliczności wskazywanych przez Sąd Apelacyjny.

W § 1 pkt 3 umowy zawarto także postanowienie w brzmieniu: „Oferujący powierza pośrednikowi wyłączne pośrednictwo, co oznacza, że umówione wynagrodzenie zostanie pośrednikowi zapłacone w każdym wypadku dokonania transakcji z kontrahentem w okresie objętym umową.” Jest oczywiste, że postanowienie to nie dotyczy wynagrodzenia w rozumieniu wskazanym wyżej. Wykładnia językowa znajduje wprawdzie usprawiedliwienie w wyrazie „wynagrodzenie”, ale nie uwzględnia ona, że przysporzenie winno mieć swoją przyczynę (*causa*). Należy przyjąć, że

postanowienie to ma charakter dopuszczalnej klauzuli mającej zapewnić powódce odszkodowanie w sytuacji gdy pozwani naruszają umówioną zasadę wyłączności.

Zauważyć też trzeba, że powódka w pozwie wskazała jako podstawy faktyczne roszczenia zarówno umowę oraz jej wykonanie jak i odszkodowanie wynikające z niewykonania zobowiązania umownego przez pozwanych. Później jednak podobnie jak i w skardze kasacyjnej domagała się umówionego „wynagrodzenia” ograniczając się do zarzutu naruszenie art. 65 k.c. w zw. z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez ich błędną wykładnię. Zarzuty te dotyczą wyłącznie wadliwego zrozumienia (wykładni) dozwolonych postanowień umowy, podczas gdy odszkodowanie może przysługiwać w oparciu o przepis art. 471 k.c. (w związku z właściwymi przepisami prawa i postanowieniami umowy), tj. w przypadku spełnienia przesłanek w nim przewidzianych.

Zarzut naruszenia jednak tego przepisu przez brak jego zastosowania nie był wskazany, jako podstawa skargi, więc kwestia wymyka się spod rozważań Sądu.

Nie ma też ani potrzeby ani – z uwagi na granice postępowania kasacyjnego określone zarzutami – możliwości badania, czy doszło do naruszenia umowy stanowiącego podstawę roszczenia odszkodowawczego, powstania określonej szkody i łączącego te dwie przesłanki związku przyczynowego.

Niezrozumiały jest także zarzut dotyczący art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten dotyczy zakresu czynności pośrednika w obrocie nieruchomościami i jego obowiązków. Tymczasem roszczenie wywodzone było z – jak twierdziła powódka – niezgodnych z umową działań pozwanych.

Z tych względów, skoro skarga kasacyjna nie znajduje uzasadnionych podstaw, należało ją oddalić (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z przepisami art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 4 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348).