



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

19 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Krzysztof Grzesiowski (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 19 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi A. D. o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z 22 lipca 2021 r., II Ca 231/21,
wydanego w sprawie z powództwa J. O.
przeciwko A. D.
o zapłatę

**1. oddala skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku,**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 1800 zł (tysiąc
osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania przed Sądem
Najwyższym.**

Krzysztof Grzesiowski Jacek Grela Agnieszka Jurkowska-Chocyk

UZASADNIENIE

1. Wyrokiem z 22 lipca 2021 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, po rozpoznaniu apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 21.750 zł wraz z należnymi odsetkami i rozstrzygnął o kosztach procesu.

2. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy i zaakceptowanych przez Sąd Okręgowy wynikało, że strony łączyła umowa pośrednictwa z 8 stycznia 2018 r. Na umowie pozwana potwierdziła odbiór ofert dotyczących nieruchomości położonych przy ul. [...] oraz przy ul. [...] Pozwana w dniu 19 stycznia 2018 r. już bez pośrednictwa powódki zawarła z K. K. - właścicielką nieruchomości przy ul. [...] umowę przedwstępną, a następnie w dniu 21 czerwca 2018 r. umowę sprzedaży. Spór pomiędzy stronami dotyczył zasadności roszczenia powódki o zapłatę wynagrodzenia (prowizji) z tytułu zawartej umowy pośrednictwa.

3. Sąd Okręgowy nie podzielił oceny prawnej Sądu Rejonowego w zakresie wykładni umowy pośrednictwa uznając, że wnioski sądu pierwszej instancji są sprzeczne z treścią umowy. W ocenie Sądu Okręgowego z brzmienia umowy wynika, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika (powódki) powstawał z samego faktu nabycia nieruchomości, której adres został przedstawiony nabywcy (pозwanej). Zdaniem Sądu Okręgowego powszechnie w obrocie gospodarczym stosuje się taki typ umowy pośrednictwa, w którym do powstania obowiązku zapłaty wynagrodzenia wystarczające jest umożliwienie nawiązania kontaktu ze zbywcą nieruchomości. W ocenie sądu drugiej instancji udostępnienie adresu nieruchomości umożliwiło pozwanej podjęcie dalszych czynności prowadzących ostatecznie do nabycia nieruchomości, co zaktualizowało obowiązek zapłaty wynagrodzenia. Ponadto Sąd Okręgowy nie dopatrył się w zawartej umowie pośrednictwa klauzuli o charakterze niedozwolonym, ponieważ wysokość ustalonej prowizji nie odbiegała od standardów rynkowych, a warunki jej zapłaty stanowiły jedynie zabezpieczenie przed nielojalnością kontrahenta.

4. Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez pozwaną skargą o stwierdzenie niezgodności z prawem. Jako podstawę skargi wskazano oczywiste naruszenie prawa materialnego powodujące niezgodność orzeczenia z prawem, a konkretnie przepisów:

a) art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 179 b i art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez ich błędną wykładnię,

b) art. 353¹ i art. 385¹ § 1 k.c. w związku z art. 385² pkt. 22 k.c. poprzez ich błędną wykładnię.

5. W odpowiedzi na skargę powódka wniosła o oddalenie skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku oraz zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

6. Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia nie należy do katalogu zwyczajnych środków zaskarżenia i zgodnie z art. 424¹ § 1 k.p.c. przysługuje ona, co do zasady, od prawomocnych wyroków sądów drugiej instancji. Nie służy jednak zaskarżaniu tych orzeczeń. Wprowadzenie tej instytucji procesowej do Kodeksu postępowania cywilnego podyktowane było potrzebą znalezienia rozwiązania umożliwiającego realizację roszczeń odszkodowawczych za szkody wyrządzone przez niezgodne z prawem wykonywanie władzy publicznej. Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia przewidziana w art. 424¹ k.p.c. stanowi instrument badania legalności działalności jurysdykcyjnej sądów powszechnych, służący jednostce zamierzającej dochodzić od państwa wynagrodzenia poniesionej szkody.

7. Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie definiują pojęcia „niezgodności z prawem”. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że wyjaśnienia tego pojęcia należy poszukiwać w całokształcie tej instytucji, przy uwzględnieniu istoty i sensu odpowiedzialności państwa przewidzianej w art. 417¹ § 2 k.c. w związku z art. 77 Konstytucji. W odniesieniu do jurysdykcyjnej działalności sądu konieczne jest stosowanie autonomicznej, swoistej definicji bezprawności, korygowanej specyfiką władzy sądowniczej oraz jej ustrojem. Korekta ta nakazuje przyjąć, że orzeczenie niezgodne z prawem w rozumieniu art. 424¹ § 1 k.p.c., to orzeczenie, które jest niewątpliwie sprzeczne z niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć albo jest wynikiem niewłaściwego zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawniczej. Innymi słowy, niezgodność z prawem powodująca powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa musi mieć charakter kwalifikowany, elementarny i oczywisty, tylko bowiem w takim przypadku orzeczeniu sądu można przypisać cechy bezprawności (zob. wyroki SN z 5 września 2008 r., I CNP 27/08 i z 20 września 2007 r., II CNP 87/07).

8. Sformułowane w skardze zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się niezasadne, ponieważ wyrokowi Sądowi Okręgowemu nie można zarzucić „rażąco błędnej” wykładni prawa (zob. wyrok SN z 15 grudnia 2016 r., II CNP 11/16; postanowienie SN z 13 czerwca 2013 r., IV CNP 80/12). Niezgodność orzeczenia z prawem powodująca odpowiedzialność odszkodowawczą państwa musi bowiem polegać na oczywistej obrazie prawa. Nie jest nią natomiast wybór jednej z możliwych interpretacji przepisów prawa, choćby nawet *a posteriori* okazała się

nieprawidłowa. Niezgodność prawomocnego orzeczenia z prawem może wynikać tylko z oczywistych błędów sądu, spowodowanych rażącym naruszeniem zasad wykładni lub stosowania prawa (zob. wyrok SN z 10 czerwca 2008 r., I BP 54/07).

9. Sąd Okręgowy dokonał wykładni umowy pośrednictwa zgodnie z regułami wynikającymi z art. 65 k.c., co znalazło szerokie wyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd Najwyższy podzielił dokonaną ocenę, że zawarta przez strony umowa była umową pośrednictwa z art. 180 ust. 3 w zw. z art. 179 b ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie której powódka zobowiązała się do wykonania czynności zmierzających do wyszukiwania ofert nieruchomości zgodnych z oczekiwaniami pozwanej w celu doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży. Przy czym umowa ta została ukształtowana jako umowa rezultatu, ponieważ wynagrodzenie należało się powódce wyłącznie w przypadku, gdy pozwana zawrze umowę zakupu nieruchomości z podmiotem wskazanym przez pośrednika. Powódka przekazała pozwanej ofertę konkretnej nieruchomości wraz z danymi właściciela, a następnie pozwana zawarła umowę sprzedaży dotyczącą tej nieruchomości, co sąd *meriti* właściwie uznał za wypełnienie umownych warunków zapłaty wynagrodzenia. W tych okolicznościach nie można uznać, że doszło do naruszenia art. 65 k.c.

10. Sąd Okręgowy ocenił treść umowy pośrednictwa pod kątem abuzywności postanowień (art. 385¹ k.c.), jak i granic swobody umów (art. 353¹ k.c.). Ocena ta, zdaniem Sądu Najwyższego, nie razi dowolnością i znajduje wyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wbrew zarzutom skarżącej zawarta umowa nie wskazuje na „znaczną dysproporcję między świadczeniami stron”. Przede wszystkim, jak stwierdził Sąd Okręgowy, wysokość ustalonej prowizji (1,5%) nie odbiega od standardów rynkowych, a warunki zapłaty wynagrodzenia są powszechnie stosowane w tego typu umowach, których celem jest jedynie zabezpieczenie przed nielojalnością kontrahenta. W związku z powyższym nie sposób uznać, że doszło do naruszenia art. 385¹ lub art. 353¹ k.c.

11. W pozostałym zakresie zarzuty naruszenia prawa materialnego są niedopuszczalne, ponieważ pośrednio kwestionują ustalenia faktyczne sądów *meriti*. Z art. 424⁴ k.p.c. jednoznacznie wynika, że podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Ocena dowodów pozostaje wyłączną domeną sądów powszechnych i nie może być dokonywana oraz kontrolowana przez Sąd Najwyższy (zob. postanowienie SN z 31 sierpnia 2022 r., I CNP 136/22). Ograniczenie powyższe oznacza, że wszelkie zarzuty z zakresu prawa materialnego muszą być osadzone na faktach ustalonych przez sąd *meriti*, a nie projektowanych przez skarżącą stronę.

12. W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. oddalił skargę, ponieważ brak było podstaw do stwierdzenia, że zaskarżony wyrok jest niezgodny z prawem.

13. O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5, § 10 ust. 5 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Krzysztof Grzesiowski Krzysztof Grzesiowski Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Na mocy art. 330 § 1 k.p.c. stwierdzam
niemożność podpisania uzasadnienia
wyroku przez sędziego SN Jacka Grełę
z powodu długotrwałej nieobecności.

ł.n

r.g.