

Sygn. akt I ACa 249/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2009 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Sobolewska

Sędzia SA Arina Perkowska

Sędzia SA Barbara Lewandowska (spr.)

Protokolant sekr.sąd. Marta Zaborska

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2009 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa L. O.

przeciwko Z. N. i G. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 23 grudnia 2008r. sygn. akt IC 513/08

I/ zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że oddala powództwo,

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.600,- (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

II/ zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 8.800,- (osiem tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

I ACa 249/09

UZASADNIENIE

Powódka L. O. wносиła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych Z. i G. małżonków N. kwoty 122.000 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu prowizji należnej jej z łączącej strony umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, zawartej na wyłączność na okres 12 miesięcy.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa, podnosząc w pierwszym rzędzie zarzut skutecznego rozwiązania umowy, której cel odpadł wobec samodzielnego znalezienia przez nich kontrahenta, a także podnosząc, że w umowie z powódką występowali jako konsumenci, przez co niekorzystne dla nich postanowienia tej umowy nie są dla nich wiążące.

Ponadto pozwani z ostrożności procesowej zgłosili zarzut przedawnienia co do kwoty 61.000 zł, odnosząc stosunek prawny łączący strony do regulacji umowy agencyjnej i umowy zlecenia.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uwzględnił powództwo w całości. Rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym ustalonym przez Sąd pierwszej instancji:

W dniu 28.10.2005 r. strony zawarły pisemną umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). W myśl § 1 umowy powódka zobowiązała się do dokonywania dla pozwanych, za wynagrodzeniem, czynności faktycznych zmierzających do skojarzenia kontrahentów i zawarcia z nimi umowy sprzedaży powyższej nieruchomości, zaś pozwani powierzyli jej wyłączne pośrednictwo, co według umowy miało oznaczać, że "umówione wynagrodzenie zostanie pośrednikowi zapłacone w każdym wypadku dokonania transakcji z kontrahentem w okresie objętym niniejszą umową", zawartą na czas określony wynoszący 12 miesięcy. Po upływie tego okresu umowa miała ulegać automatycznemu przedłużeniu na czas nieoznaczony bez zastrzeżenia wyłączności. Strony postanowiły nadto, że rozwiązanie umowy w czasie trwania klauzuli wyłączności będzie możliwe tylko w przypadku całkowitej rezygnacji pozwanych ze sprzedaży, wyrażonej pisemnym oświadczeniem woli i po zwrocie pośrednikowi udokumentowanych kosztów poniesionych przez niego przy realizacji umowy, w kwocie jednak nie mniejszej niż 800 zł.

Powódka wykonała swoje zobowiązanie wynikające z powyższej umowy w ten sposób, że zamieszczała ogłoszenia w prasie, rozsyłała też oferty sprzedaży do salonów samochodowych, umawiała i przedstawiała pozwany potencjalnych kontrahentów.

Pozwani prowadzili również negocjacje w sprawie sprzedaży działki bez udziału pośrednika. W taki to sposób, za pośrednictwem centrali R., skojarzony został z nimi T. Z., który ostatecznie nabył od pozwanych powyższą nieruchomość. W dniu 29.03.2006 r. pozwani złożyli powódce oświadczenie o rozwiązaniu umowy, po czym w dniu 12.04.2006 r. zawarli z T. Z. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) w G., zaś w dniu 30.06.2006 r. - umowę przyrzeczoną.

Pismem z dnia 9.02.2007 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty jej prowizji. W odpowiedzi pismem z dnia 21.02.2007 r. pozwani odmówili spełnienia świadczenia.

Mając na uwadze przytoczone ustalenia faktyczne Sąd pierwszej instancji ocenił powództwo jako zasadne. W oparciu o przeprowadzone dowody Sąd orzekający uznał, że pozwani nie udowodnili, by sens klauzuli wyłączności był inny niż ten wynikający z postanowień umowy, a pozwany wiedział, że niezależnie od tego, kto kupi nieruchomość, powódce będzie się należała prowizja. W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka wykazała fakt wykonania swojego zobowiązania poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie i rozesłanie oferty sprzedaży do centrali innych marek samochodowych, przy czym świadek J. Ś., którego zeznaniem w tym zakresie Sąd dał wiarę, potwierdził, że "do R. Polska wpłynęło pismo od pośrednika w sprzedaży" przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy dał także wiarę zeznaniom powyższego świadka w zakresie przebiegu i sposobu negocjacji oraz jego roli w nabyciu nieruchomości przez T. Z., jak również za wiarygodne uznał zeznania świadka T. Z. co do okoliczności i powodów, dla których nabył on nieruchomość od pozwanych, a także co do tego, iż nie wiedział on, że pozwany poprzez usługę pośrednika szuka potencjalnych kontrahentów skłonnych nabyć tę nieruchomość.

Jednocześnie Sąd orzekający nie dał wiary zeznaniom pozwanego i nie podzielił jego rozumienia klauzuli wyłączności zawartej w umowie, zgodnie z którym w razie samodzielnego znalezienia kontrahenta przez pozwanych powódce miałby się należeć jedynie zwrot poniesionych kosztów. Za wiarygodne natomiast uznał Sąd twierdzenia pozwanego, że on sam osobiście przekazał informację o chęci sprzedaży salonu w G. przedstawicielom centrali (...) i że to oni namówili T. Z. do nabycia tej nieruchomości. Sąd pierwszej instancji dał także wiarę twierdzeniom powódki co do faktu wykonania przez nią zobowiązania, jak i co do wykładni zawartej w umowie klauzuli wyłączności zgodnej z wersją przez nią przedstawianą, a także co do tego, że również pozwani w taki sam sposób pojmowali treść i znaczenie tej klauzuli.

Sąd Okręgowy zważył, że umowa zawarta przez strony jest umową pośrednictwa uregulowaną w art.180 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do której w zakresie nieobjętym regulacją w tej ustawie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego. W związku z tym do umowy tej odnosi się, zdaniem Sądu orzekającego, zasada, że terminowe stosunki prawne nie mogą być wypowiedane. Tym samym Sąd nie podzielił poglądu pozwanych co do skutecznego rozwiązania umowy pośrednictwa ich pismem z dnia 29.03.2006 r.

Zdaniem Sądu do umowy stron nie mogą też mieć zastosowania przepisy o umowie agencyjnej czy umowie zlecenia. Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art.180 ust.3a ustawy o gospodarce nieruchomościami do umowy stron odpowiednie zastosowanie ma natomiast przepis art.550 k.c., zakazujący zawierania przez zamawiającego wyłącznie kolejnych umów pośrednictwa z innymi podmiotami trudniącymi się tego rodzaju usługami. Jednakże, w ocenie Sądu pierwszej instancji, w § 3 ust.1 umowy strony postanowiły rozszerzyć ustawowe pojęcie wyłączności i przyjęły fikcję prawną, że każda transakcja zbycia nieruchomości w czasie określonym w umowie będzie traktowana jako wynik starań pośrednika i za taką należne mu będzie wynagrodzenie. W związku z powyższym Sąd orzekający nie podzielił argumentacji pozwanych, jakoby poprzez ograniczenie możliwości sprzedaży salonu w ramach sieci R. i wskazanie przez (...) preferowanego nabywcy w osobie T. Z. odpadł cel umowy zawartej z powódką.

Sąd pierwszej instancji nie zgodził się też z tezą pozwanych, że zawierając sporną umowę posiadali status prawny konsumenta w rozumieniu art.22(1) k.c. Należąca do nich nieruchomość była bowiem wykorzystywana przez przedsiębiorstwo (...) Spółkę z o.o. w K., w której pozwani pozostawali jedynymi udziałowcami, wobec czego posiadali oni odpowiednią wiedzę i doświadczenie jako uczestnicy obrotu gospodarczego.

Za niezasadny uznał nadto Sąd pierwszej instancji podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia, wskazując, że wobec ustawowego uregulowania umowy pośrednictwa jako umowy nazwanej nie mają do niej zastosowania przepisy o umowie agencyjnej czy umowie zlecenia, a tym samym termin przedawnienia roszczeń z takiej umowy wynosi, na zasadach ogólnych, trzy lata. Sąd powołał się przy tym na stanowisko przyjęte w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

Jako podstawę prawną uwzględnienia powództwa Sąd pierwszej instancji wskazał przepisy art.353(1) k.c., art.180 ust.3 i 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art.118 k.c.

Od przedstawionego wyroku pozwani wnieśli apelację, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, przejawiającą się w ustaleniu, że T. Z. powziął informację o możliwości nabycia nieruchomości dzięki staraniom powódki, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że świadek informację tę powziął wcześniej. Skarżący zarzucili nadto naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art.180 ust.3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz.2603 ze zm.) w związku z art.550 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że pośrednik uprawniony jest do wynagrodzenia nawet w sytuacji zawarcia transakcji z klientem zainteresowanym nabyciem nieruchomości jeszcze przed zawarciem umowy pośrednictwa, a także w razie sprzedaży nieruchomości kontrahentowi nie skojarzonemu dzięki działaniom pośrednika, co zdaniem skarżących narusza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego i zasadę ekwiwalentności świadczeń w umowie wzajemnej, jaką jest umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Pozwani zarzucali także naruszenie art.746 § 1 i 3 k.c., ewentualnie art.764(2) § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne, jak również naruszenie art.751 k.c. poprzez jego niezastosowanie mimo podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia powódki co do kwoty 61.000 zł, wreszcie - naruszenie art.22(1) k.c. polegające na jego błędnej wykładni i wyinterpretowaniu pozaustawowych przesłanek negatywnych dla prawno-konsumenckiego statusu strony, a mianowicie posiadanie wiedzy i doświadczenia w profesjonalnym obrocie gospodarczym dostatecznych do zrozumienia sensu poszczególnych postanowień umowy z powódką.

Zdaniem pozwanych wyrok zapadł przy tym z naruszeniem przepisów prawa procesowego, a mianowicie art.233 § 1 k.p.c. w związku z art.65 § 2 k.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i rekonstrukcję treści

wzajemnych zobowiązań stron wynikających z § 1 ust.3 umowy z pominięciem postanowienia § 6 ust.2 jako sprzecznej z dyspozycją przepisu art.65 § 2 k.c., które to naruszenie przepisów prawa procesowego miało istotny wpływ na wynik sprawy, a ponadto poprzez wykładnię sprzeczną z dyspozycją art.65 § 2 k.c., sprowadzającą się do nadania postanowieniu umowy oczywiście niewłaściwego znaczenia.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Apelacja zawiera ponadto wniosek o rozważenie potrzeby przedstawienia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego w przedmiotowej sprawie, sformułowanego w jej treści.

Powódka w odpowiedzi na apelację wносиła o jej oddalenie, oddalenie wniosku o przedstawienie zapytania prawnego Sądowi Najwyższemu i o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie. Zasadny jest zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wynikający z wadliwej z punktu widzenia wymogów art.233 § 1 k.p.c. oceny tego materiału. Sąd pierwszej instancji, dzieląc w istocie prezentowaną przez pozwanych wykładnię art.180 ust.3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym w zakresie znaczenia zastrzeżenia wyłączności przy odpowiednim stosowaniu art.550 k.c., przyjął, że strony umowy o pośrednictwo zawartej w dniu 28.10.2005 r. rozszerzyły rozumienie klauzuli wyłączności na przesłanki pozaustawowe, rażąco niekorzystne dla pozwanych. W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenie takie nie znajduje jednak dostatecznego oparcia w materiale dowodowym.

Sąd Okręgowy, wbrew zarzutowi apelacji, nie ustalił wcale, że T. Z. powziął informację o możliwości nabycia nieruchomości dzięki staraniom powódki i że do zawarcia przez niego umowy z pozwanymi doszło w wyniku tych starań - przeciwnie, z treści uzasadnienia wyroku (s.3 in fine - K.119) wynika, że obecny (...) został skojarzony z pozwanym za pośrednictwem "centrali R.". Mimo takiego ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że okoliczność ta nie ma żadnego znaczenia dla możliwości żądania przez powódkę wynagrodzenia, z uwagi na szersze niż przewidziane w ustawie rozumienie klauzuli wyłączności, nadane jej przez strony w umowie o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Sąd przyjął bowiem za powódką, że wołą stron było wypłacenie powódce przez pozwanych wynagrodzenia, wynoszącego - wobec znacznej wartości nieruchomości - 122.000 zł, w każdym przypadku zawarcia transakcji w ciągu pierwszych 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy o pośrednictwo, niezależnie od tego, czy transakcja ta będzie wynikiem starań pośrednika, czy też nie będzie miała z nimi żadnego związku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego taka wykładnia treści umowy o pośrednictwo jest nieuzasadniona. Nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwani, prowadzący na dużą skalę działalność gospodarczą przedsiębiorcy, godzili się w umowie z innym przedsiębiorcą - powódką na świadczenie na jej rzecz tak znacznej kwoty za samo podjęcie czynności polegających na zamieszczeniu ogłoszeń w prasie i wysłanie korespondencji do kilku potencjalnych adresatów oferty. Przeczy temu sama treść § 1 umowy (K.6), w której powódka zobowiązała się do dokonywania dla pozwanych czynności faktycznych zmierzających do skojarzenia kontrahentów i zawarcia między nimi umowy, a pozwani, powierzając jej wyłączne pośrednictwo, zobowiązali się do zapłaty pośrednikowi umówionego wynagrodzenia w każdym wypadku dokonania transakcji z kontrahentem w okresie objętym umową. W § 1 pkt 3, a także w § 3 umowy mowa jest o kontrahencie jako takim podmiocie, którego oferujący sprzedaż pozyskali w wyniku starań pośrednika. Wspomniany § 3 umowy nakładał na pozwanych obowiązek zawiadomienia powódki w ciągu 3 dni o akceptacji kontrahenta, co jednoznacznie wskazuje, że chodzi o kontrahenta "doprowadzonego" do pozwanych przez pośrednika. Nie sposób bowiem przyjąć, by pozwani mieli zgodnie z tym zapisem umownym obowiązek zawiadomienia powódki, że zaakceptowali jako nabywcę osobę, która o ofercie sprzedaży dowiedziała się z innych źródeł, niezwiązanych z działaniami pośrednika.

Analiza tego zapisu umownego, w powiązaniu z treścią art.180 ust.3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art.550 k.c., wskazuje, że uprawnienie powódki do wynagrodzenia przewidziane w niej zostało dla przypadku każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym przez pośrednika, a nie z jakimkolwiek kontrahentem

pozostającym poza zakresem działań pośrednika. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie bez racji pozwani zarzucają, że przyjęcie tej ostatniej wersji znaczenia klauzuli wyłączności oznaczałoby zastrzeżenie dla powódki świadczeń całkowicie oderwanych od ich wartości - i majątkowej, i "niemajątkowej" wyrażającej się w jej staraniach zwieńczonych zawarciem transakcji. Przy takiej interpretacji umowy zachodziłaby rażąca nieekwiwalentność świadczeń stron umowy wzajemnej. Z tego względu oparcie przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, że pozwani rozumieli zastrzeżenie wyłączności w tej umowie w sposób przedstawiany przez powódkę, o zeznania powódki i jej małżonka świadka Z. O., prowadzącego wspólnie z nią biuro pośrednictwa, jako osób zainteresowanych w sprawie, należy ocenić jako nieprawidłowe. Zeznania powódki i jej małżonka w tym zakresie obciążone są bowiem ich subiektywną oceną, że pozwani podzielają ich interpretację spornego zapisu umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zastrzeżenie na okres 12 miesięcy wyłączności na rzecz powódki miało to znaczenie, że w okresie tym pozwani zobowiązani byli do niewiązania się analogiczną umową z innymi pośrednikami w zakresie oferty sprzedaży tej samej nieruchomości. Taka wykładnia wynika z treści art.550 k.c., mającego odpowiednie zastosowanie do umowy stron. W umowie o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika, powódka występowała jako odpowiednik "kupującego" z art.550 k.c., a pozwani - jako odpowiednik "sprzedawcy", o jakim mowa w tym przepisie.

Istotę umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.11.2004 r. (I CK 270/04, LEX nr 339711), wskazując, że "pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku". W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy podniósł, że "decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, jeżeli rzeczywiście w wyniku tego doszło do zawarcia takiej umowy". Ciężar zaś wykazania, że pośrednik dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży, spoczywa na pośredniku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na gruncie okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy powódka nie wykazała powyższej przesłanki. Należy mieć na względzie, że pozwany Z. N. na oferowanej do sprzedaży nieruchomości prowadził działalność gospodarczą w postaci salonu sprzedaży samochodów marki R., objętą, z uwagi na jej charakter, ścisłą współpracą z "centralą" tej marki, tj. (...) spółką z o.o. w W.. Jak wynika z pisemnej informacji tej Spółki, udzielonej Sądowi pierwszej instancji (v.pismo K.105), utrzymywała ona kontrolę nad tworzeniem i rozwojem sieci Autoryzowanych Partnerów R. w Polsce, w związku z czym spółki zgrupowane w sieci autoryzowanych partnerów tej marki miały obowiązek informowania o zamiarach ewentualnej sprzedaży salonu i jej warunkach. Jednym z autoryzowanych partnerów R. w Polsce jest także T. Z., nabywca przedmiotowej nieruchomości, prowadzący salon sprzedaży tych samochodów w G. pod firmą (...) Spółka z o.o. Zgodnie z powyższym wymogiem pozwany i T. Z. powiadomili (...) spółkę z o.o. w W. o możliwości zawarcia transakcji sprzedaży nieruchomości, na której usytuowany był salon sprzedaży przy ulicy (...) w G.. Jak wynika przy tym z informacji (...) spółki z o.o., nie otrzymała ona oferty sprzedaży tej nieruchomości od powódki w jakiegokolwiek formie (listownie, pocztą elektroniczną).

Powyższa informacja jest zbieżna z treścią zeznań świadków T. Z. oraz J. Ś., dyrektora regionalnego (...) na obszar północno-wschodni. Z dowodów tych wynika, że w środowisku znajdujących się między sobą dealerów marki R. wiadano, iż pozwany zamierza sprzedać salon w G. i że T. Z. wszedł w kontakt z pozwanym w tej sprawie na początku 2006 roku. Świadek prowadził samodzielnie rozmowy z pozwanym nie wiedząc o zaangażowaniu przez niego powódki jako pośrednika w obrocie nieruchomościami. O zamiarze kupna nieruchomości przez T. Z. poinformowana została spółka (...), zainteresowana pozostaniem w tym samym miejscu jej autoryzowanego salonu. W rozmowach pozwanego z przyszłym nabywcą uczestniczył świadek J. Ś., który zamierzał pomóc ewentualnym kontrahentom w osiągnięciu porozumienia co do warunków sprzedaży. Świadek ten o zamiarze sprzedaży salonu przez pozwanego dowiedział się już w maju lub czerwcu 2005 roku od pozwanego. Podejmując się udziału w rozmowach na temat sprzedaży świadek kierował się interesem sieci R. i celem, jakim było zachowanie autoryzowanego salonu w G.. Także świadek Ś. nie miał wiedzy o zawarciu przez pozwanego umowy o pośrednictwo z powódką. W rozmowach tych nie brała ona udziału.

Zeznania obu świadków nie pozostawiają wątpliwości co do tego, że do skojarzenia obu dealerów w sprawie przyszłej umowy doszło poza powódką. Zeznania świadków są w tym zakresie zgodne i wiarygodne - świadek Ś. działał mając na względzie interes swojej firmy, a świadek Z. był od dawna zainteresowany rozszerzeniem działalności i poszukiwał lokalizacji na nowy salon sprzedaży samochodów. Jak wynika przy tym z zeznań świadka J. Ś., T. Z. i pozwani byli w przeszłości konkurentami na tym samym rynku, występowały między nimi na tym tle animozje, które świadek Ś. zamierzał "neutralizować" poprzez swój udział w negocjacjach. Postępowanie pozwanego i wymienionych świadków znajduje w tych warunkach racjonalne uzasadnienie. Można zasadnie uznać, że nie mieli oni (zwłaszcza T. Z.) żadnego interesu w zeznawaniu w sprawie na korzyść pozwanych.

Powódka nie przedstawiła w niniejszym procesie przekonujących dowodów pozwalających na ustalenie, że do skojarzenia obu kontrahentów doszło w wyniku jej działań. Przeczą temu dowody z zeznań pozwanego i świadków T. Z. oraz J. Ś., ale i obiektywna informacja (...) z o.o. w W., natomiast z zeznań pozostałych świadków A. Ś., Z. O. i W. T. wynika jedynie, że niewątpliwie powódka podejmowała czynności faktyczne przewidziane w umowie o pośrednictwo, zamieszczając stosowne ogłoszenia w prasie i wysyłając pisma z ofertą sprzedaży nieruchomości do przedstawicieli innych marek. Powódka nie przedstawiła jednak dowodu przesłania korespondencji w tej sprawie konkretnie do T. Z. bądź jego przedsiębiorstwa. Wobec treści zeznań T. Z. i informacji (...) spółki z o.o. za niewystarczające w tym zakresie należy uznać zeznania świadków A. Ś. i Z. O. - pracownicy i małżonka powódki, którzy twierdzili, że firma (...) była jednym z adresatów ich wystąpień. Świadek W. T., pracownik pozwanych, potwierdził, że strona powodowa podczas rozmowy okazywała mu pisma zawierające takie zawiadomienia, kierowane do innych dealerów, wymieniając T.. Przyznał też, że w sprawie oferty zgłosił się do niego przedstawiciel V.. Okoliczności te stanowią potwierdzenie, że powódka kierowała korespondencją do innych podmiotów z branży samochodowej, jednak nie uzasadniają ustalenia, że jednym z takich adresatów był T. Z.. Wobec pozostałych przytoczonych dowodów nie jest możliwe dokonanie takiego ustalenia jedynie w oparciu o domniemanie, które da się wyprowadzić z dowodów z zeznań świadków Ś., O. i T. w omawianym zakresie.

Z przedstawionych wyżej względów Sąd Apelacyjny podzielił zawarty w apelacji pozwanych podstawowy zarzut naruszenia prawa materialnego - art.180 ust 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art.550 k.c., a także naruszenia prawa procesowego - art.233 § 1 k.p.c. w związku z art.65 k.c. przy dokonywaniu wykładni treści umowy stron. Uwzględnienie powyższego zarzutu uzasadniało odmienną ocenę roszczenia powódki, a w konsekwencji - zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa.

Pozostałe zarzuty skarżących w ocenie Sądu Apelacyjnego nie są zasadne. Trafnie Sąd pierwszej instancji uznał za niemożliwe stosowanie do umowy łączącej strony przepisów art.746 § 1 i 3 k.c., ewentualnie art.764(2) § 1 k.c. oraz art.751 k.c., wskazując, że umowa o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości jest odrębną umową nazwaną, unormowaną w art.180 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapisy tej umowy wskazują, że strony przewidziały możliwość jej wcześniejszego rozwiązania tylko w jednym wypadku - w razie rezygnacji pozwanych z zamiaru sprzedaży nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że po stronie pozwanych zamiar taki nie wystąpił, przeciwnie, podejmowali oni także poza umową z powódką samodzielne działania prowadzące do znalezienia kontrahenta i zawarcia umowy oraz że sprzedaż nieruchomości miała miejsce. Nie zachodziły zatem przewidziane w umowie warunki do wcześniejszego rozwiązania umowy stron.

Sąd orzekający zasadnie przy tym nie przyznał pozwany statusu konsumentów, stwierdzając, że zwrócenie się do powódki o podjęcie czynności w celu znalezienia nabywcy nieruchomości objętej umową bezpośrednio wiązało się z ich działalnością zawodową, skoro na nieruchomości tej prowadzone było ich przedsiębiorstwo, a sprzedaż salonu wynikała z zamiaru likwidacji działalności gospodarczej na terenie G., a pozostawienia drugiego salonu w K.. Zdaniem Sądu dla przyjęcia, że w omawianej czynności prawnej pozwani mieliby występować jako konsumenci nie ma znaczenia fakt, że strony umowy o pośrednictwo prowadziły działalność zawodową w różnych dziedzinach, jeśli dla każdej ze stron transakcja miała bezpośredni związek z jej zakresem działalności.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art.386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art.108 § 1 k.p.c. w związku z art.98 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust.1

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 ze zm.)