

## Wyrok z dnia 10 czerwca 2003 r., I CKN 414/01

**Umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług (art. 750 k.c.).**

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący)*

*Sędzia SN Marian Kocon*

*Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Ewy G. przeciwko Ewie G. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 czerwca 2003 r. kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 stycznia 2001 r.

oddalił kasację i zasądził od pozwanej Ewy G. na rzecz powódki Ewy G. kwotę 1000 zł kosztów procesu za instancję kasacyjną.

### Uzasadnienie

Oddalając – zaskarżonym wyrokiem – apelację Ewy G., Sąd Apelacyjny aprobował ustalenia dokonane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i jednocześnie wskazał na istotne elementy stanu faktycznego. Do tych elementów – stanowiących podstawę rozstrzygnięcia – należało zlecenie poszukiwania przez Tomasza B. nabywców jego nieruchomości, przekazane powódce pod koniec 1996 r. Powódka była wówczas pracownikiem Agencji "E.". W odpowiedzi na umieszczone przez nią ogłoszenie prasowe zgłosiła się pozwana Ewa G. Strony z udziałem zbywcy Tomasza B. spotkały się na przewidzianej do sprzedaży nieruchomości w B. i ustaliły wszystkie istotne warunki przyszłej umowy sprzedaży. Na wniosek powódki, która nie była już pracownikiem Agencji "E.", pozwana podpisała dnia 30 października 1997 r. umowę, w której zleciła Agencji Nieruchomości reprezentowanej przez Ewę G. pośrednictwo w kupnie domu w B. przy ul. B. nr 6. Sporządzając umowę, powódka posłużyła się egzemplarzem umowy z nadrukiem własnej firmy. Drugi egzemplarz tej umowy został sporządzony na druku firmowym Agencji "E.", której pracownikiem w przeszłości była powódka.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że umowa z dnia 30 października 1997 r. jest w swojej treści zbliżona do umowy zlecenia, tj. pośrednictwa w sprzedaży i za wykonanie tej umowy powódce należy się wynagrodzenie w wysokości określonej w tej umowie (art. 750 w związku z art. 734 k.c.). Pozwana w apelacji nie zakwestionowała zastosowania przepisów o zleceniu.

Kasację złożyła pozwana Ewa G., wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego z dnia 10 marca 2000 r. i odrzucenie pozwu oraz umorzenie postępowania (...) albo o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Zarzuciła naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 750 k.c. oraz niezastosowanie art. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. Nr 47, poz. 211 ze zm. – dalej: "u.z.n.k."), jego niewłaściwą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, skutkujące sprzecznością ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym, czego efektem jest przyjęcie przez Sąd drugiej instancji, że umowa pośrednictwa zawarta z obrazą przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji podlega ochronie prawnej. Zarzuciła również obrazę prawa procesowego (art. 328 § 2 k.p.c.) przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego podstawy prawnej orzeczenia oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i nieodniesienie się do zarzutów apelacji w zakresie zasad starannego działania wymaganych od przyjmującego zlecenie, a także obrazę art. 3, 5, 11 i 26 u.z.n.k.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 353<sup>1</sup> k.c. pozwala stronom zawierającym umowę ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Powszechnie przyjmuje się, że na treść zasady swobody umów składa się swoboda zawarcia umowy, swoboda doboru kontrahenta, swoboda kształtowania treści umowy a także swoboda rozwiązania stosunku prawnego. Przytoczona zasada odnosi się do wszystkich stosunków zobowiązaniowych w obrocie profesjonalnym i nieprofesjonalnym.

Strony korzystając z tej swobody zawarły w dniu 30 października 1997 r. umowę określoną jako umowa zlecenia pośrednictwa, zgodnie z którą zleciodawczyni pozwana Ewa G. powierzyła, a zleciobiorczyni powódka Ewa G. przyjęła zlecenie pośrednictwa w kupnie domu. Z umowy wynika, że za zlecenie

strony uznały – wbrew odmiennym twierdzeniom kasacji – nieuregulowaną w kodeksie cywilnym umowę pośrednictwa. Skarżąca nie zarzuciła w kasacji, że wykreowany przez strony zobowiązaniowy stosunek prawny wykraczał poza normy obowiązującego porządku prawnego w świetle ustawowych kryteriów dotyczących ograniczeń zasady swobody umów, a w szczególności, że umowa ze względu na zawarte w niej elementy narusza naturę zobowiązania. Powódka zobowiązała się do zebrania ofert i przedstawienia ich pozwanej, udzielania jej niezbędnej informacji dotyczących warunków kupna sprzedaży i doprowadzenia do zawarcia zamierzonej umowy sprzedaży. Wysokość należnego zleceniobiorcy wynagrodzenia strony określiły na 2,5% wartości umowy nabycia domu, płatnego w dacie zawarcia umowy przedwstępnej.

Zarzucając naruszenie art. 750 k.c., skarżąca pominęła elementy pozwalające na odgraniczenie zlecenia od innych umów o świadczenie usług. Strony tej umowy nie były w stanie dokładnie określić rezultatu świadczenia, a decydującą rolę odgrywa zaufanie do wykonawcy. Postanowienia umowy wskazują, że nie stwarzała ona ani stosunku podporządkowania, ani trwałego związania; chodziło o wykonanie określonej usługi. Można w świetle przeważających poglądów doktryny i orzecznictwa przyjąć, że przepisy o zleceniu obejmują wszystkie rodzaje świadczenia usług, które nie mieszczą się w granicach typów umów przewidzianych w kodeksie cywilnym. Artykuł 750 k.c. pozwala na podciągnięcie pod pojęcie zlecenia wykształconych w obrocie, a nie uregulowanych w ustawie, postaci umów o świadczenie usług.

Treść art. 750 k.c. pozwala ustalić, że zamiarem ustawodawcy było uregulowanie w sposób zbliżony umowy zlecenia oraz pośrednictwa. Do umowy zatem o wykonywaniu usługi w postaci skojarzenia dwóch stron umowy (umów), stworzenia sposobności do zawarcia umowy przez zleceniodawcę z inną osobą lub wyszukiwania potencjalnych partnerów zamierzonej transakcji mają – w braku przepisów szczególnych – odpowiednie zastosowanie przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.).

Powyższą podstawę prawną przyjęły Sądy obu instancji. W kasacji, w zakresie odnoszącym się do zarzutu naruszenia art. 750 k.c. przez błędną jego wykładnię, i zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej rozstrzygnięcia, dostrzegalna jest sprzeczność polegająca na zwalczaniu zasadności przyjętej podstawy prawnej

rozstrzygnięcia i jednoczesnym twierdzeniu, że Sąd Apelacyjny tej podstawy nie wskazał. Jeżeli Sąd Apelacyjny, oddalając apelację pozwanej, akceptował zarówno dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, jak i przyjętą podstawę prawną zaskarżonego orzeczenia, to przytoczenie – jak to uczynił Sąd drugiej instancji – w uzasadnieniu wydanego orzeczenia przepisu art. 385 k.p.c. jako podstawy prawnej rozstrzygnięcia jest wystarczające (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 60). Innych zarzutów co do motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia skarżąca nie przytoczyła w kasacji. Nie wskazała także innych przepisów postępowania, mogących wypełnić podstawę kasacji z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c.

Zarzut niezastosowania art. 5 u.z.n.k., będący – jak można wnioskować z wielowątkowej treści kasacji i sposobu sformułowania tego, jak i pozostałych zarzutów – następstwem niewłaściwej wykładni, jest wynikiem pominięcia przez skarżącą przedmiotu i przesłanek ochrony oznaczeń odróżniających w tym przepisie określonych. Zarzut niezastosowania lub niewłaściwego zastosowania prawa wymagał odniesienia się przez skarżącą do ustalonego i niepodważonego stanu faktycznego, który wyklucza zastosowanie także dalszych powołanych w kasacji przepisów ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, tj. art. 3, 11 i 26. Przedmiotem ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji jest w najszerszym zakresie, działalność przedsiębiorcy przed zamachami przeciwko niej skierowanymi. Odwoływanie się do klauzuli ogólnej zawartej w art. 3 u.z.n.k. jak i poszczególnych deliktów nieuczciwej konkurencji stanowi – oderwany od przedmiotu sporu – pogląd autora kasacji, nie wymagający bliższego ustosunkowania się poza stwierdzeniem, że zarzuty kasacji w tym zakresie są bezzasadne.

Z powyższego wynika, że kasacja nie ma usprawiedliwionych podstaw i dlatego podlega oddaleniu (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).