

Sygn. akt VI ACa 570/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Stefańska (spr.)

Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz

Sędzia SO del. – Grażyna Kramarska

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) w P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

z dnia 22 stycznia 2013 r.

sygn. akt XVII AmC 6773/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

1. oddala powództwo;

2. zasądza od (...) w P. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji;

II. zasądza od (...) w P. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 660 zł (sześćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 570/13

UZASADNIENIE

(...) w P. wniosło o uznanie za niedozwolone postanowienia wzorca umownego stosowanego w obrocie z konsumentami przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. o następującej treści: „Zamawiający zobowiązany jest zapłacić (...) wynagrodzenie na powyższych zasadach także wtedy, gdy w ciągu 1 roku po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, Zamawiający zbędzie Obiekt kontrahentowi wskazanemu przez (...) (o ile wskazanie miało miejsce w okresie obowiązywania niniejszej Umowy)”.

Powód podał, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług pośrednictwa w obrocie nieruchomości. Przy prowadzeniu działalności gospodarczej pozwany posługuje się wzorcem umownym zawierającym postanowienie wskazane w petitum pozwu, które znajduje zastosowanie także do umów zawieranych z

konsumentami. W ocenie powoda wskazane postanowienie należy uznać za klauzulę abuzywną, albowiem kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (art. 385¹ § 1 k.c.), skoro po rozwiązaniu umowy zobowiązuje konsumenta do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, pomimo niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego zobowiązania.

Pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wnosił o oddalenie powództwa podając, że zakwestionowane postanowienie nie stanowi klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 385¹ k.c. w zw. z art. 385³ k.c., gdyż nie wprowadza ono dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta, a wręcz przeciwnie, przewiduje dla niego rozwiązania korzystniejsze od przewidzianych przez ustawodawcę dla umowy pośrednictwa. Wskazał, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową rezultatu i dlatego tylko pośrednik ponosi całe ryzyko gospodarcze związane z jej zawarciem. Kwestionowany zapis ma na celu zagwarantowanie przedsiębiorcy prawa do wynagrodzenia w sytuacji, gdy skutek wykonania przez niego usługi powstały warunki do dokonania transakcji, jednakże zamawiający zdecyduje się na zawarcie umowy już po rozwiązaniu umowy pośrednictwa, aby pozbawić pozwanego należnego mu wynagrodzenia. Zdaniem pozwanego przewidziany postanowieniem roczny okres karencji nie jest nazbyt długi i chroni interesy przedsiębiorcy przed działaniami nieuczciwych konsumentów.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględnił powództwo w całości.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W prowadzeniu działalności gospodarczej posługuje się wzorcem umownym o nazwie „Umowa pośrednictwa zbycia nieruchomości na wyłączność nr ...”, który w art. 3 ust. 3 zawiera postanowienie o treści: „Zamawiający zobowiązany jest zapłacić (...) wynagrodzenie na powyższych zasadach także wtedy, gdy w ciągu 1 roku po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej Umowy, Zamawiający zbędzie Obiekt kontrahentowi wskazanemu przez (...) (o ile wskazanie miało miejsce w okresie obowiązywania niniejszej Umowy).”

W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowe postanowienie umowne podlega badaniu pod względem abuzywności, albowiem nie określa ono głównych świadczeń stron, ani nie zostało uzgodnione z konsumentem indywidualnie. Sąd pierwszej instancji uznał, że pozostaje ono w sprzeczności z dobrymi obyczajami i w konsekwencji rażąco narusza interesy konsumentów, przez co spełnia przesłanki określone w art. 385¹ § 1 k.c.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że kwestionowana klauzula została zawarta we wzorcu umowy pośrednictwa, która jest umową nazwaną, uregulowaną w art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dlatego do umowy tej nie można stosować, na podstawie art. 750 k.c., przepisów o umowie zlecenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., sygn. akt IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 14). Istota tej umowy została określona w art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w art. 180 ust. 1 ustawy, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotową klauzulą przedsiębiorca wprowadza okres karencji, trwający przez rok po wygaśnięciu stosunku umownego łączącego go z klientem. W ciągu tego okresu przedsiębiorca nakłada na klienta obowiązek zapłaty przewidzianego umową wynagrodzenia, jeżeli zbędzie on wskazany w umowie obiekt kontrahentowi wskazanemu przez przedsiębiorę w okresie obowiązywania umowy. Tak skonstruowane postanowienie powoduje, że na kliencie, którym może być konsument, spoczywa obowiązek świadczenia na rzecz przedsiębiorcy, pomimo wygaśnięcia wiążącego strony węzła zobowiązaniowego. Przy tym, świadczenie to ma charakter zbliżony do odszkodowania bądź kary umownej zastrzeżonej na wypadek rozwiązania umowy. Oznacza to, że przedsiębiorca a priori określa we wzorcu umownym wysokość należnego mu odszkodowania, nie uzależniając jej od wysokości

poniesionej szkody, ani nakładu pracy niezbędnego do realizacji zlecenia konsumenta, co Sąd Okręgowy uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że dochodzenie odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy wymaga ustalenia zaistnienia szkody i jej rozmiaru, faktu niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania oraz związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania. Tymczasem przedsiębiorca wprowadzając do wzorca umownego powyższe postanowienie próbuje z góry ustalić wysokość należnego mu odszkodowania na poziomie równym 100% przewidzianego w umowie wynagrodzenia.

Natomiast gdyby przyjąć, że przewidziane w zakwestionowanej klauzuli świadczenie stanowi nie odszkodowanie, lecz karę umowną, to w ocenie Sądu Okręgowego jest ona nadmiernie wygórowana, skoro obejmuje całe należne przedsiębiorcy wynagrodzenie. Możliwa jest bowiem sytuacja, gdy dochodzi do rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia jej przez konsumenta niezadowolonego z poziomu świadczonych usług, gdy przedsiębiorca nie podjął jeszcze żadnych istotnych działań mających na celu realizację zobowiązania, oprócz wskazania potencjalnego kontrahenta. Wówczas, gdyby konsument doszedł do porozumienia z tym kontrahentem i zawarł z nim umowę, byłby zobowiązany do zapłaty na rzecz pozwanego kary umownej w wysokości 100 % wynagrodzenia wynikającego z nieobowiązującej już umowy.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

Pozwany zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pozwany zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 385¹ § 1 k.c. poprzez oparcie wyroku o błędną wykładnię - nieprawidłowe zrozumienie treści oraz znaczenia normy, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie poprzez uznanie, iż postanowienie umowne będące przedmiotem niniejszej sprawy można uznać za niedozwolone postanowienie umowne, podczas gdy nie kształtuje ono praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy;

- art. 385² k.c. poprzez niestosowanie i w konsekwencji zaniechanie zbadania postanowień wzorca umownego, a wobec tego niedokonanie oceny rozkładu ryzyka kontraktowego oraz praw i obowiązków stron we wzorcu umowy;

- art. 483 § 1 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię i całkowicie bezzasadne zastosowanie, wobec przyjęcia, iż zastrzeżone w kontrolowanym postanowieniu umownym prawo do wynagrodzenia w istocie miałyby stanowić rażąco wygórowaną karę umowną; a więc błąd w subsumcji poprzez uznanie, iż w niniejszej sprawie na zastosowania instytucja kary umownej;

- art. 5 k.c. poprzez niezastosowanie, wobec pominięcia przez Sąd faktu nadużycia przez powoda prawa podmiotowego;

2) nierozpoznanie istoty sprawy wobec zaniechania zbadania treści wzorca, w którym znajduje się zakwestionowane postanowienie umowne, a w konsekwencji zaniechanie zbadania okoliczności, których ustalenie warunkuje przeprowadzenie prawidłowej oceny zaistnienia przesłanek wymienionych w art. 385¹ § 1 k.c. (w tym rozkładu ryzyka kontraktowego oraz praw i obowiązków we wzorcu umowy) i nieodniesienie się do zarzutów merytorycznych przedstawionych w odpowiedzi na pozew;

3) wadliwość podstawy faktycznej, będąca wynikiem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegająca na zaniechaniu wyjaśnienia i ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności, braku wszechstronnej oceny całokształtu dowodów, czyli

nieprzeprowadzeniu pełnego i prawidłowego postępowania dowodowego i w konsekwencji nierozważeniu w sposób bezstronny i wszechstronny materiału sprawy;

- zaniechanie ustalenia rzeczywistej treści badanego postanowienia umownego oraz postanowień wzorca, w którym przedmiotowe postanowienie zostało zawarte, brak rozważenia treści klauzuli w odniesieniu do treści samego wzorca umowy, nie ustalenie rzeczywistego charakteru umowy pośrednictwa oraz specyfiki usług świadczonych przez pozwanego na rzecz konsumentów;

- pominięcie części materiału, w postaci dowodów zgłoszonych przez pozwanego; uzasadnienie nie spełnia ponadto wymagań zawartych w art. 328 § 2 k.p.c. wobec braku w uzasadnieniu wyroku oceny dowodów odnoszących się do kosztów wykonania usługi pośrednictwa oraz czynności podlegających wykonaniu na podstawie umowy pośrednictwa, jak również związanych z zarzutem nadużycia przez powoda, faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

- częściowa sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, jak również wadliwą ocenę dowodu z dokumentów, w tym przekroczenie granic oceny dowodów.

Powód wnosił o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, przy czym uzupełnił je o dodatkowe ustalenia co do treści badanego wzorca umownego, na podstawie dowodu z dokumentu w postaci wydruku wzorca. Natomiast dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna żądania pozwu jest wadliwa.

Ma rację pozwany zarzucając w apelacji, że Sąd Okręgowy naruszył art. 385¹ § 1 k.c. wadliwie uznając, że kwestionowane postanowienie wzorca umownego kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, co rażąco narusza jego interesy. W ocenie Sądu Apelacyjnego błąd ten był konsekwencją dokonania przez Sąd pierwszej instancji oceny zaskarżonej klauzuli w oderwaniu od treści pozostałych postanowień wzorca, a także uregulowanych przez ustawodawcę praw i obowiązków stron umowy pośrednictwa.

Z art. 180 ust. 1 i 3-5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. 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: (1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; (2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; (3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; (4) bądź innych umów mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa.

Umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa, a wówczas do umowy tej stosuje się odpowiednio przepis art. 550 k.c. (dotyczący umowy sprzedaży). Przepis ten stanowi, że jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżona została na rzecz kupującego wyłączność bądź w ten sposób, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, bądź też w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odprzedawcą zakupionych rzeczy na oznaczonym obszarze, sprzedawca nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu. Oznacza to, że w razie zawarcia umowy pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz określonego pośrednika, zamawiający nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów dotyczących nieruchomości, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi.

Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia wskazanych wyżej umów 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. Skoro więc ustawodawca uznaje za modelowe zawieranie umów pośrednictwa kształtujących w powyższy sposób wzajemne prawa i obowiązki stron (w tym konsumentów), zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania za abuzywną klauzuli, która przewiduje prawo pośrednika do wynagrodzenia w sytuacji, gdy nie tylko dokonał on dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów (staranne działanie), lecz nawet osiągnął rezultat w postaci znalezienia kontrahenta do zawarcia umowy. Wówczas to działanie konsumenta, zmierzające do uniknięcia zapłaty wynagrodzenia, należy uznać za nielojalne.

W orzecznictwie wskazuje się, 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. W szczególności, pomimo że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, strony mogą przekształcić ją w umowę rezultatu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 r., sygn. akt IV CSK 464/09, Lex nr 677903). Analizując treść wzorca umownego zawierającego kwestionowane postanowienie należy zauważyć, że pozwany proponuje zamawiającym (w tym konsumentom) zawarcie umowy rezultatu (zamiast umowy starannego działania), skoro w art. 3 ust. 1 i 2 wzorca przewiduje zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonania usługi pośrednictwa jedynie w sytuacji, gdy dojdzie co najmniej do zawarcia umowy przedwstępnej zbycia obiektu. Oznacza to, że pozwany proponuje zamawiającym (w tym konsumentom) nieodpłatne dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia umów (rezygnując z wynagrodzenia), w sytuacji, gdy nie jest w stanie znaleźć dla nich odpowiednich kontrahentów. Jest to niewątpliwie działanie na korzyść konsumentów, jak słusznie twierdzi pozwany w apelacji.

Natomiast pozwany nie chce zrezygnować z wynagrodzenia w sytuacji, gdy dokonane przez niego czynności zmierzające do zawarcia umowy doprowadziły do znalezienia odpowiedniego kontrahenta, lecz zamawiający (w tym konsument) w celu uniknięcia zapłaty, odwleka moment zawarcia umowy do czasu jej rozwiązania, a następnie zawiera umowę z kontrahentem wskazanym przez pośrednika. Pośrednik wykonał wówczas swoje zobowiązanie w całości, skoro przedstawił zamawiającemu kontrahenta, który okazał się odpowiedni, jeżeli zamawiający (już po rozwiązaniu umowy pośrednictwa) zawiera z nim umowę. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w tej sytuacji słuszne jest, aby pośrednik otrzymał należne mu wynagrodzenie i dlatego kwestionowana klauzula nie może być uznana za abuzywną.

W szczególności nie ma racji Sąd Okręgowy wskazując na możliwość rozwiązania umowy przed wykonaniem zobowiązania przez pośrednika, skoro wskazanie kontrahenta zamawiającemu kończy czynności wykonywane przez pośrednika na jego rzecz. Do czasu wskazania kontrahenta, a więc wykonania zobowiązania w całości, zamawiający nie jest zobowiązany do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia za wykonaną usługę na podstawie kwestionowanego postanowienia wzorca umowy. W sytuacji zaś, gdy usługę wykonano w 100% (pośrednik nie może zrobić nic więcej, albowiem zawrzeć umowę może wyłącznie zamawiający), lecz zamawiający przesuwając w czasie zawarcie umowy na czas po rozwiązaniu umowy, żądanie przez pośrednika od niego zapłaty wynagrodzenia w 100% nie powinno być uznane za przejaw braku równowagi kontraktowej stron. Brak tej klauzuli powodowałby bowiem, że zamawiający mógłby

jednostronnie decydować o tym, czy zapłaci pośrednikowi wynagrodzenie, czy zmusi go do nieodpłatnego świadczenia usług.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ani sam obowiązek zapłaty wynagrodzenia, ani 1 –roczny okres karencji, nie są dla konsumenta uciążliwe. W sytuacji, gdy zamawiający rzeczywiście rozmyślił się z zawarcia umowy, nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, pomimo że skorzystał z jego usług, uzyskując od niego świadczenie wykonane nawet w 100%. Obowiązek taki nie ciąży na nim także wówczas, gdy po upływie roku ponownie zdecydował się na transakcję, nawet gdy dokonuje jej z kontrahentem uprzednio wskazanym przez pośrednika. 1- roczny okres karencji jest na tyle niedługi, że pełni funkcję gwarancyjną dla pośrednika, który zabezpiecza w ten sposób zapłatę wynagrodzenia przez ewentualnych nieuczciwych zamawiających, więc kwestionowane postanowienie nie może być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, a przez to rażąco naruszające interes konsumenta.

Słusznie wskazuje pozwany w apelacji, 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 w judykaturze wskazuje się, że 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 (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2003 r., sygn. akt II CKN 240/01, Lex nr 121708).

Przy tym, nie ma racji Sąd Okręgowy przyjmując, że świadczenie zastrzeżone w kwestionowanym postanowieniu umownym ma charakter odszkodowania, bądź kary umownej (art. 483 § 1 k.c.). W ocenie Sądu odwoławczego jest to wynagrodzenie za wykonanie przez pośrednika usługi, przy czym płatne po rozwiązaniu się łączącej strony umowy, w razie ziszczenia się w terminie 1 roku warunku w postaci zawarcia przez zamawiającego umowy z kontrahentem wskazanym przez pośrednika. Jest ono należne pośrednikowi w wysokości 100%, skoro wykonał on na rzecz zamawiającego zobowiązanie w 100%, przy czym wynagrodzenie to miałyby taką samą wysokość, gdyby było płatne w czasie trwania umowy, niezależnie od nakładu pracy i kosztów poniesionych przez pośrednika. W we wzorcu umownym bowiem zastrzeżono wynagrodzenie ryczałtowe, którego wysokość zależy od wartości objętej umową pośrednictwa nieruchomości.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.