

Sygn. akt II Ca 794/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Urszula Wynimko
-----------------	---------------------

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2013 roku w Białymstoku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko A. I.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 23 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I C 1941/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powódka M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. I. kwoty 6 900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 16 sierpnia 2012 roku w sprawie I Nc 6330/12 Sąd Rejonowy w Białymstoku uwzględnił powództwo w całości.

Na powyższe pozwana A. I. wniosła sprzeciw, w którym domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanej A. I. na rzecz powódki M. S. kwotę 6 900 zł z odsetkami ustawowymi w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 8 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1 217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Z poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń wynikało, że w dniu 27 lutego 2012 roku pozwana zawarła z powódką jako pośrednikiem prowadzącym (...) M. S. z siedzibą w B. umowę pośrednictwa kupna nieruchomości. Na jej podstawie

powódka zobowiązała się do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do kupna przez zamawiającego odpowiedniej nieruchomości, zaś zamawiający zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 3% ceny sprzedaży (brutto). Strony uzgodniły, że czynności pośrednictwa polegają na staraniach zmierzających do wyszukania nieruchomości, kojarzenia stron, pomocy organizacyjnej, udzielaniu informacji, dokonywaniu prezentacji nieruchomości, a także na życzenie strony umowie udziale w negocjacjach. Umówiły się przy tym, że wynagrodzenie przysługuje pośrednikowi, jeżeli zamawiający zawrze umowę kupna lub inną umowę uprawniającą do korzystania z nieruchomości wskazanej przez pośrednika. Z dalszych ustaleń wynikało, że w dniu 27 lutego 2012 roku powódka przedstawiła pozwanej ofertę lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w B.. Sąd I instancji przyjął następnie, że pozwana wypowiedziała powódce umowę uzasadniając to utratą zaufania, przy czym w dniu 5 marca 2012 roku pozwana zawarła umowę pośrednictwa z Agencją (...) W. K. i Spółka, Spółka jawna, na podstawie której powierzyła pośrednikowi wykonanie czynności zmierzających do kupna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) w B.. Ostatecznie, w dniu 17 kwietnia 2012 roku pozwana zawarła z jego właścicielem W. K. (2) umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do wymienionego lokalu.

Powołując się następnie na przepis art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Rejonowy wskazał, że umowa łącząca strony stanowiła umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości. Wskazując się na postanowienie § 4 ust. 1 i 2 tej umowy, Sąd stwierdził, że w okolicznościach sprawy nie doszło do zawarcia umowy, o której mowa w tym zapisie. Wyjaśnił jednak, że do rozstrzygnięcia pozostała w takim wypadku kwestia, czy do zawarcia umowy sprzedaży doszło w wyniku pośrednictwa powódki. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wykazała zdaniem Sądu I instancji, że powódka podjęła się wykonywania czynności wchodzących w zakres przedmiotowej umowy. W tym celu wyszukała nieruchomość odpowiadającą wymaganiom powódki (położoną przy ulicy (...) w B.), przekazała adres oferty, a więc skojarzyła pozwaną z właścicielem mieszkania. Powódka przygotowała również projekt umowy przedwstępnej sprzedaży. W ocenie Sądu I instancji, powódka jako pierwsza zaprezentowała pozwanej przedmiotowe mieszkanie i przechodząc do innego pośrednika pozwana знаła już tę ofertę. Sąd uznał, że jedyną przyczyną zawarcia nowej umowy była po prostu niższa prowizja tam wymagana, co nie może zwalniać pozwanej z wcześniej zaciągniętego wobec powódki zobowiązania. Następnie, Sąd wskazał, że podstawą dla ustalenia należnego powódce wynagrodzenia był przepis § 5 ust. 1 umowy z dnia 27 lutego 2012 roku.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego oraz przepisów prawa procesowego:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego i należytego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz poczynieniu ustaleń sprzecznych z zebraniem materiałem dowodowym poprzez błędne przyjęcie, że:

a) do zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w B. doszło w wyniku działania powódki w sytuacji, gdy powódka nie dokonywała osobiście prezentacji sprzedawanego mieszkania, a dokonywał jej właściciel; gdy istotne elementy umowy przedwstępnej i zasadniczej zostały uzgodnione przy osobistym udziale i na skutek działania agenta z (...), a nie pani S. (naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., gdyż powódka nie wykazała wykonania czynności pośrednictwa, w świetle zeznań świadka W. K. (2));

b) nie wzięcia pod uwagę przez Sąd I instancji, że koniecznym elementem dla zobaczenia samego mieszkania (a nie jego kupienia) było podpisanie wzorca umowy pośrednictwa z panią S. i jest to już w tym miejscu działanie pośrednika niezgodne z zasadami współżycia społecznego oraz skutkuje w danym zakresie nieważnością umowy;

c) uznania przez Sąd I instancji, że to pani S. wyszukała mieszkanie dla pozwanej, kiedy stoi to w sprzeczności z zeznaniami pozwanej, że wyszukała je na internecie osobiście, tym bardziej, że powódka utrzymuje, że też inne mieszkania były proponowane pozwanej, ale w spisie mieszkań złożonym przez powódkę widnieją tylko te wyszukane przez pozwaną, co uwiarygodnia zeznania w tym przedmiocie pozwanej (sama sobie przeczy);

d) powódka wykonała wszystkie niezbędne czynności w ramach zawartej umowy pośrednictwa i tym samym przyczyniła się do zawarcia umowy kupna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, gdy czynności, o których mówi powódka i wymienia Sąd są zwykłymi czynnościami wpisanymi w działalność gospodarczą każdego pośrednika i są wpisane w ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej i nie zawsze gwarantują powodzenie – sprzedaż;

e) wyłączną przyczyną wypowiedzenia umowy pośrednictwa przez pozwaną była chęć zaoszczędzenia środków finansowych z tytułu prowizji pośrednika i niezauważenie przez Sąd I instancji, że cena mieszkania w sprzedaży za pośrednictwem Agencji (...) była znacznie niższa od tej u pani S. oraz niezauważenie przez Sąd I instancji, że umowa została wypowiedziana nim pozwana trafiła do Agencji (...), czyli nie mogła kierować się niższą prowizją, niedostrzeżenie przez Sąd, że A. I. na etapie kontaktów z powódką miała zaciągnięte pożyczki i nie dysponowała pieniędzmi oraz nie wzięcie pod uwagę, że nagabywanie przez S. skutkowało utartą zaufania do powódki;

f) pozwana A. I. przychodząc do Agencji (...) posiadała niezbędną wiedzę o lokalu dzięki uprzednio wykonanym czynnościom przez powódkę, gdy na przykład cena mieszkania znacząco odbiegała od tej w Agencji powódki od ceny w Agencji (...);

g) pominięcie przez Sąd I instancji załącznika do protokołu z ostatniej rozprawy i nie wzięcie pod uwagę podczas wyrokowania dołączonych do protokołu kserokopii protokołu ze sprawy I C 2051/12 Sądu Rejonowego w Białymstoku I Wydziału Cywilnego – brak w treści uzasadnienia odniesienia się do tych dokumentów i podania przyczyn ewentualnego ich pominięcia:

2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których m.in. zeznaniom W. K. (2) w zakresie, kto ustalał istotne elementy umowy kupna – sprzedaży, kto prezentował mieszkanie dla pani I., niejako Sąd nie dał wiary, pominał te zeznania, gdyż milczy w tym zakresie w swoim uzasadnieniu, a gdzie pani S. nie podała żadnego świadka na te okoliczności i tym samym Sąd dopuścił się uchybienia art. 6 k.c.;

3. art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i niedostrzeżenie w świetle zeznań świadka Pana I. i pozwanej, iż poza procentowym określeniem prowizji powódki żaden element umowy nie był indywidualnie negocjowany. O braku negocjacji świadczy dodatkowo treść postanowień umowy w zakresie przedmiotu umowy, gdzie jest m.in. wpisana ekspektatywa; tym samym skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji niedostrzeżenie nieważności przedmiotowej umowy, a zarzut nieważności umowy był podnoszony przed Sądem Rejonowym;

4. art. 181 ust. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 355 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię w zakresie ustalenia należytej staranności pośrednika w dokonywanych czynnościach, gdzie w świetle § 21 standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami pośrednik dokumentuje wykonane czynności – w tym przypadku brak takiego udokumentowania;

5. art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię w zakresie ustalenia czynności dokonanych przez pośrednika.

Wskazując na powyższe, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych; ewentualnie wniosła o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Ponowna ocena okoliczności sprawy dokonana przez Sąd Odwoławczy pozwala na stwierdzenie, że zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu. Sąd Rejonowy poczynił niezbędne w sprawie ustalenia faktyczne, które pozostają pod ochroną zasady swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Poczynione na tej podstawie wnioski, chociaż prawidłowe, to wymagają jednak uporządkowania i doprecyzowania przez Sąd Okręgowy. Niemniej jednak, wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać.

Na aprobatę zasługuje pogląd Sądu I instancji, że zawarta między stronami w dniu 27 lutego 2012 roku umowa stanowi umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości. Umowa ta jest umową nazwaną, uregulowaną w przepisach art. 179 – 183a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 z późn. zm., dalej: u.g.n.). Regulacja ta nie jest wystarczająca i w sprawach nieuregulowanych w ustawie do umów pośrednictwa odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 180 ust. 4 u.g.n. przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wskazanych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia. Obowiązki pośrednika polegają więc na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak aby mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „następczo sposobności do zawarcia umowy” (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2003 roku, II CKN 240/01, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 roku, I CK 270/04 i z dnia 20 grudnia 2005 roku, V CK 295/05, niepubl.). (...) polega bowiem na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych. Pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, a bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, ale stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe. Pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy.

Uzupełniając następnie wywody Sądu I instancji w przedmiocie łączącej strony umowy pośrednictwa wskazać trzeba, że umowa ta ma charakter umowy rezultatu, który strony określiły w § 4 ust. 2 jako zawarcie umowy kupna lub innej umowy (np. najmu) uprawniającej do korzystania z nieruchomości wskazanej przez pośrednika. Faktem pozostaje, że ten warunek umowy nie został spełniony, ale nieuprawnione jest stanowisko pozwanej, która zupełnie neguje udział powódki w dokonanej przez nią transakcji kupna. Prawidłowe pozostają bowiem ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, z których wynika, że to powódka skojarzyła pozwaną z potencjalnym sprzedającym w osobie W. K. (2). Co więcej, to powódka doprowadziła do ich spotkania i wspólnych oględzin przedmiotowego mieszkania. Wprawdzie, nie zaowocowało ono natychmiastowym zawarciem umowy sprzedaży (choć powódka sporządziła nawet projekt przedwstępnej umowy sprzedaży), ale niekwestionowanym jest, że ostatecznie pozwana zawarła tę umowę właśnie z W. K. (2) (umowa w sprawie I C 2051/12 innej treści). Zdarzenie to skutkowało wygaśnięciem łączącej strony umowy pośrednictwa z datą zawarcia umowy kupna-sprzedaży lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy zwraca przy tym uwagę, że tym samym powódka wykazała, iż jako pośrednik faktycznie stworzyła pozwanej sposobność do zawarcia umowy kupna lokalu mieszkalnego. W tych okolicznościach, apelacja pozwanej stanowi jedynie polemikę bez przytoczenia jakiegokolwiek argumentacji. W ocenie Sądu Odwoławczego takowej nie dostarczają również zeznania W. K. (2), z których wynika, że powódka nie brała udziału w ustalaniu zasadniczych postanowień ostatecznej umowy sprzedaży należącego do niego lokalu mieszkalnego. Skupiając się na tych okolicznościach pozwana nie dostrzega bowiem, że nie mają one żadnego znaczenia dla oceny, czy powódka stworzyła jej sposobność do zawarcia tej umowy. Zauważyć

trzeba, że wymienione czynności zdecydowanie wykraczają poza zakres jedynie stworzenia sposobności do zawarcia umowy, stanowiąc już krok dalej idący w kierunku faktycznego jej zawarcia.

W ocenie Sądu Okręgowego, skarżąca nie ma racji powołując się na dokonane na piśmie wypowiedzenie przedmiotowej umowy pośrednictwa, z którego wywodziła następnie okoliczność braku związania jej postanowieniami. Zgodnie z postanowieniem § 6 ust. 2 umowy, umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron poprzez jednostronne oświadczenie w formie pisemnej. Wprawdzie, z zeznań męża pozwanej S. I. wynika, że faktycznie takie pismo zostało skierowane do powódki, ale na ich podstawie nie można już ustalić daty jego złożenia. Jednocześnie świadek, ciotka pozwanej H. Z. zeznała już, że pozwana telefonicznie wypowiedziała umowę pośrednictwa. Dokonując oceny wiarygodności przywołanych zeznań nie wolno tracić z pola widzenia, że osoby te łączą z pozwaną bliskie więzi rodzinne, które powodują, że one również pozostają zainteresowane wynikiem sprawy. Wobec tego, że pozwana, na której ciążył w tym zakresie zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu, nie zaoferowała Sądowi innych dowodów potwierdzających jej stanowisko w sprawie, to nie mogło ono zyskać aprobaty. Tym bardziej, że przedłożony przez pozwaną dokument zawierający jej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nie był opatrzony żadną datą, która miałaby miarodajne znaczenie w kontekście zapisu § 4 ust. 3 umowy (k. 54).

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że w przedstawionych okolicznościach zaktualizował się jednak przepis § 4 ust. 3 umowy pośrednictwa, ponieważ wobec zawarcia przez pozwaną z W. K. (2) umowy sprzedaży, łącząca strony postępowania umowa pośrednictwa wygasła. Zgodnie z jego treścią wygaśnięcie lub wypowiedzenie niniejszej umowy nie zwalnia zamawiającego z obowiązku zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, jeżeli zamawiający dokona transakcji dotyczącej nieruchomości wskazanej przez pośrednika przed rozwiązaniem lub wypowiedzeniem umowy. Skoro pozwana dokonała transakcji z klientem skierowanym przez powódkę przed rozwiązaniem i wypowiedzeniem umowy łączącej strony, to mimo wygaśnięcia łączącej ich umowy, nie budzi wątpliwości zasadność należnego powódce wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 4 ust. 1 umowy jako 3% ceny sprzedaży.

W ocenie Sądu Okręgowego, zupełnie chybione są również zarzuty apelacji pozwanej koncentrujące się na wykazaniu braku staranności powódki przy wykonywaniu czynności zawodowych pośrednika. Aprobując pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 12 stycznia 2007 roku, w sprawie IV CSK 267/06 (vide: OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 14), stwierdzić trzeba, że umowa jest podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika, przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wykonanie tego zobowiązania jest oceniane przy uwzględnieniu umownie określonych obowiązków i ogólnych kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 k.c., a wymagany stopień staranności jest zdeterminowany zawodowym charakterem działalności pośrednika (art. 355 § 2 k.c. oraz art. 181 ust. 1 zd. 1 u.g.n.). Przy ocenie wykonania umowy przez pośrednika należy też mieć na uwadze obowiązek szczególnej lojalności i sumienności wobec zamawiającego, wynikający wprost z art. 181 ust. 1 u.g.n. nakładającego na pośrednika obowiązek kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których działa. W przekonaniu Sądu Odwoławczego, postępowanie powódki jako pośrednika było prawidłowe, a zatem należy jej się umówione wynagrodzenie.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. również należy uznać za bezzasadny. Przepis art. 328 § 2 k.p.c. wymienia konstrukcyjne elementy uzasadnienia wyroku, które wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane. Skoro uzasadnienie jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Sąd Okręgowy nie dostrzegł w uzasadnieniu sprzeczności. Sąd Rejonowy wytłumaczył motywy rozstrzygnięcia, by w wyższej instancji mogła zostać oceniona jego prawidłowość.

Mając powyższe na uwadze, apelacja jako niezasadna, podlegała oddaleniu w całości na mocy artykułu 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, Nr 490).