

Sygn. akt: I C 113/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2018 roku

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSR Małgorzata Banaszewska |
| Protokolant: | Starszy sekretarz sądowy Monika Nalewajk |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 października 2018 roku w S.

sprawy z powództwa L. G., J. G.,

przeciwko U. C.,

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej U. C. na rzecz powodów L. G., J. G. kwotę 5.000 (pięć tysięcy) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 października 2017 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 592 (pięćset dziewięćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu, łącznie kwotę 1.184 (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt cztery) złote

Sygn. akt I C 113/18

UZASADNIENIE

Powodowie L. G. i J. G. w pozwie przeciwko U. C. domagali się zasądzenia kwoty 5.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 października 2017 roku do dnia zapłaty. Nadto, żądali zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu twierdzili, że w 2015 roku strony zawarły umowę na podstawie której pozwana jako osoba fizyczna zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a stanowiącej własność powodów. Strony w umowie ustaliły, że w razie nastąpienia rezultatu w postaci przeniesienia prawa własności nieruchomości na nabywcę pozwana otrzyma od powodów wynagrodzenie w wysokości 5.000 złotych. Pozwana w maju 2015 roku skontaktowała potencjalnych nabywców z powodami i w dniu 16 maja 2017 roku doszło do zawarcia między nimi przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Z uwagi na przekonanie powodów i zapewnienia pozwanej, że w tej sytuacji na pewno dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, przekazali pozwanej wynagrodzenie w wysokości 5.000 złotych. W dniu 20 czerwca 2017 roku nabywcy odstąpili od zawarcia umowy. Wobec czego powodowie zażądali od pozwanej zwrotu kwot 5.000 złotych jako świadczenia nienależnego (art. 410 § 2 k.c.). Pozwana odmówił zwrotu tej kwoty twierdząc, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej bez jej winy, a za czynności które wykonała należało się jej wynagrodzenie.

Pozwana U. C. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyznała, że zawarła z powodami ustną umowę, na podstawie której zobowiązała się do podjęcia czynności zmierzających do zbycia nieruchomości stanowiącej własność powodów. Twierdziła, że ustne uzgodnienia są treścią najbardziej odpowiadającą cechom charakteryzującym umowę zlecenia, która jest umową należytej staranności, a nie umową rezultatu, jak w przypadku umowy o dzieło. Pozwana zawierając umowę z powodami, nie zobowiązała się do sprzedaży nieruchomości a jedynie do pośrednictwa obejmującego kojarzenie kontrahentów, kontaktowanie klientów z właścicielami nieruchomości, wskazanie adresu, pomoc w przygotowaniu niezbędnych dokumentów i innych danych dotyczących przedmiotu transakcji. Pozwana dołożyła należytej staranności w realizację umowy zlecenia zwartej z powodami i nie może ponosić ujemnych konsekwencji za decyzje podjęte przez osoby trzecie, które zdecydowały się na odstąpienie od umowy przedwstępnej. Nadto, pozwana twierdziła, że powodowie nie ponieśli żadnej szkody, a wręcz przeciwnie zostali wzbogaceni o kwotę 10.000 złotych, którą zatrzymali tytułem zadatku po odstąpieniu przez państwa G. od umowy przedwstępnej. Treść umowy przedwstępnej została opracowana przez pozwaną, która zamieściła w niej zapisy dotyczące zadatku jako formy zabezpieczenia powodów przed ewentualnym odstąpieniem od umowy przez nabywców. Powodowie jak twierdziła pozwana godzili się na obowiązujące ustalenia ustne co uzewnętrzni w trakcie podpisywania umowy przedwstępnej przekazując pozwanej kwotę umówionego wcześniej wynagrodzenia. Wobec powyższego, powodowie nie mogą powoływać się na nienależne świadczenie, gdyż spełnili wobec pozwanej swoje zobowiązanie, które czyni zadość zasadom współżycia społecznego (art. 411 pkt 2 k.c.).

Umowa zlecenia zgodnie z generalną zasadą jest umową odpłatną. Pozwana wykonała szereg czynności zmierzających do skojarzenia powodów z kupującymi – zbadała stan prawny nieruchomości, prowadziła konsultacje z notariuszem, przeprowadziła oględziny nieruchomości, wystawiła nieruchomość na sprzedaż, uczestniczyła w rozmowach z kupującymi i powodami i sporządziła umowę przedwstępną. Czynności te odpowiadają kwocie otrzymanego od powodów wynagrodzenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w S., która postanowili sprzedać. Podjęta przez nich próba sprzedaży nieruchomości za pośrednictwem biura pośrednictwa nieruchomości okazała się nieskuteczna. W tym czasie pozwana była zatrudniona w innym biurze pośrednictwa nieruchomości. Znajomy powoda polecił mu pozwaną jako osobę, która może mu pomóc w sprzedaży nieruchomości. Powód w sierpniu 2015 roku skontaktował się z pozwaną telefonicznie, która zgodziła się na pośredniczenie w sprzedaży nieruchomości za wynagrodzeniem w wysokości 5.000 złotych. Powodowie przystali na ten warunek i strony zawarły umowę w formie ustnej. Wynagrodzenie miało być wypłacone pozwanej po sprzedaży nieruchomości.

(dowód z przesłuchania stron k. 52v-54v- nagranie 00:10:08 – 01:35:40, zeznania świadka D. G. (1) k. 49-49v, zeznania świadka I. K. k. 49v)

Pozwana podczas spotkania w domu powodów, kiedy doszło do zawarcia umowy dokonała oglądu nieruchomości, wykonała zdjęcia nieruchomości, w oparciu o rozmowy z powodami opracowała treść ogłoszenia dotyczącego oferty sprzedaży nieruchomości powodów, które zawierało opis nieruchomości, oferowaną cenę oraz zdjęcia nieruchomości. W celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości pozwana kontaktowała się również z notariuszem M. H., dokonała sprawdzenia księgi wieczystej. Po stwierdzeniu, że w księdze wieczystej ujawniona jest hipoteka skontaktowała się z powodem, którego poinformowała o konieczności podjęcia działań mających na celu wykreślenie hipoteki. Powodowie podjęli te czynności i następnie złożyli wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. Następnie powódka ogłoszenie dotyczące sprzedaży nieruchomości powodów zamieściła w Internecie, w tym na portalach otodom, allegro, olx. W ogłoszeniu dotyczącym sprzedaży nieruchomości powodów pozwana wskazała jako dane kontaktowe swoje imię i nazwisko oraz swój numer telefonu. W kwietniu 2017 roku z pozwaną w sprawie ogłoszenia skontaktowali się małżonkowie K. i A. G.. K. G. odbył kilka rozmów telefonicznych z pozwaną, dopytując w kwestii

roku budowy domu, spraw technicznych dotyczących ogrzewania, hydrauliki. Pozwana udzielała wyczerpujących informacji na temat stanu prawnego nieruchomości. Podczas pierwszej rozmowy telefonicznej pozwana informowała K. G. o istniejącej służebności drogi koniecznej na nieruchomości. Następnie ustaliła z powodami i państwem G. termin, kiedy nieruchomość mogła zostać okazana państwu G.. W ustalonym w ten sposób terminie państwo G. przybyli na nieruchomość wspólnie z pozwaną. Nieruchomość została im okazana i w czynności tej uczestniczyła również pozwana. Przez pewien okres czasu państwo G. kontaktowali się z powodami za pośrednictwem pozwanej, a następnie po uzyskaniu bezpośredniego kontaktu telefonicznego z powodem w kontaktach tych nie uczestniczyła już pozwana. Po upływie około 2 miesięcy - dnia 16 maja 2017 roku powodowie oraz K. G. i A. G. zawarli w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Projekt umowy przygotowała pozwana, która wyjaśniała powodom oraz państwu G. poszczególne zapisy umowy. Zgodnie z zawartą umową K. G. i A. G. w dniu zawarcia umowy przedwstępnej przekazali powodom tytułem zadatku kwotę 15.000 złotych. Powodowie po podpisaniu umowy przedwstępnej z kwoty tej przekazali pozwanej 5.000 złotych tytułem wynagrodzenia. W umowie przewidziano, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi nie później niż do dnia 30 sierpnia 2017 roku. Powodowie nie mieli żadnych zastrzeżeń do podejmowanych przez pozwaną czynności w ramach zawartej umowy.

(dowód z przesłuchania stron k. 52v-54v - nagranie 00:10:08 - 01:35:40, umowa przedwstępna k. 10-11, zeznania świadka K. G. k. 47v-48, zeznania świadka A. G. k. 48-48v, zeznania świadka R. G. k. 48v-49, zeznania świadka D. G. (1) k. 49-49v, zeznania świadka I. K. k. 49v, zeznania świadka D. G. (2) k. 49v, zeznania świadka M. H. k. 52-52v – nagranie 00:02:20-00:07:00)

Po pewnym czasie państwo G. zdecydowali o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. K. G. poinformował powoda o tej decyzji i następnie wspólnie z żoną A. G. złożył pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wskazując jako przyczynę odstąpienia od umowy powody osobiste. Zadatek dany przy zawarciu umowy przedwstępnej powodowie zatrzymali. Oświadczenie zostało złożone w obecności powodów i pozwanej, a jego treść została opracowana przez pozwaną. Powodowie tego samego dnia zwrócili się do pozwanej o zwrot kwoty 5.000 złotych. Pozwana odmówiła zwrotu tej kwoty.

(dowód z przesłuchania stron k. 52v-54v - nagranie 00:10:08 - 01:35:40, oświadczenie o odstąpieniu od umowy k. 12, zeznania świadka K. G. k. 47v-48, zeznania świadka A. G. k. 48-48v, zeznania świadka R. G. k. 48v-49, zeznania świadka D. G. (1) k. 49-49v, zeznania świadka I. K. k. 49v, zeznania świadka D. G. (2) k. 49v, płyta CD k. 13)

Powodowie w dniu 4 lipca 2017 roku złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie zwrotu kwoty 5.000 złotych. Posiedzenie sądu w sprawie tego wniosku odbyło się 3 października 2017 roku. Na posiedzenie sądu stawiły się strony. Nie doszło do zawarcia ugody.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd ustalenia stanu faktycznego czynił głównie w oparciu o przesłuchanie stron, jak również zeznania świadków oraz dokumenty, których prawdziwości żądana ze stron nie kwestionowała. Strony zawarły umowę w formie ustnej i ustalenia dotyczące warunków tej umowy były czynione jedynie w obecności stron. Świadcowie wiedzę odnośnie tych ustaleń czerpali jedynie z przekazów stron. Strony zaś zgodnie opisywały charakter wzajemnych zobowiązań, wysokość ustalonego i przekazanego pozwanej wynagrodzenia. Strony również zgodnie twierdziły, że powodowie nie zgłaszali zastrzeżeń do czynności podejmowanych przez pozwaną w ramach zawartej umowy. Spór koncentrował się zaś wokół oceny charakteru umowy zawartej pomiędzy stronami i warunków od zaistnienia których uzależniały strony wypłatę pozwanej wynagrodzenia.

W myśl ogólnej zasady wyrażonej w przepisie art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Zgodnie z umową jaką strony zawarły pozwana zobowiązała się do podjęcia czynności, które zmierzać miały do zawarcia przez powodów umowy sprzedaży nieruchomości, której byli współwłaścicielami. Pozwana opracowała ogłoszenie z ofertą sprzedaży nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną, dokonała sprawdzenia treści księgi wieczystej i w celu wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości kontaktowała się z notariuszem, informowała powodów o potrzebie złożenia wniosków do wydziałów ksiąg wieczystych w celu wykreślenia hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej, to z pozwaną kontaktowali się potencjalni nabywcy, gdyż w ogłoszeniu sprzedaży to jej dane kontaktowe zostały wskazane. Pozwana przeprowadzała rozmowy telefoniczne, a z państwem G. i powodami odbyła kilka spotkań bezpośrednich, których terminy to pozwana ustalała. To pozwana opracowała dokument umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i uczestniczyła przy jej zawieraniu. To ona również opracowała oświadczenie o odstąpieniu państwa G. od umowy przedwstępnej.

Podejmowane przez pozwaną czynności na przestrzeni prawie 2 lat skoncentrowane były na celu jakim była sprzedaż nieruchomości powodów. Ten cel był znany i akceptowany przez obie strony umowy.

Pozwana wielokrotnie podczas procesu podnosiła że zobowiązała się do pośredniczenia w sprzedaży nieruchomości powodów, a nie do sprzedaży nieruchomości. W ten sposób starała się wykazać, że zawarta przez nią i powodów była umową zlecenia. Z tym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Pozwana w ramach zawartej umowy nie wykonywała żadnych czynności prawnych, nie była pełnomocnikiem powodów. Bezpośrednim celem działań podejmowanych przez pozwaną nie było wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy było możliwe z udziałem powodów i nabywców nieruchomości. Takim celem nie było zawarcie umowy przedwstępnej, a sprzedaż nieruchomości, a więc zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Pozwana w ramach zawartej z powodami umowy działała samodzielnie i nie miała obowiązku stosowania się do zaleceń powodów, za wyjątkiem co oczywiste ustalonej przez powodów ceny sprzedaży nieruchomości. Powodowie polegali na doświadczeniu pozwanej, z którą zawarli umowę po tym jak została ona im polecona jako osoba sprawna i skuteczna. Wiedzieli, że ma doświadczenie w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

Zakres praw i obowiązków stron, a zwłaszcza pozwanej jest najbardziej zbliżony do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności (art. 180 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami). Strony zawarły umowę ustnie i z tego powodu nie sposób uznać, aby zawarta umowy była umową pośrednictwa w rozumieniu wyżej wskazanej ustawy. Jednakże strony w ramach swobody umów tak ukształtowały zakres swych praw i obowiązków, że w zasadzie jest on tożsamy z zakresem praw i obowiązków stron umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Sama pozwana twierdziła, że zobowiązała się w stosunku do powodów nie do sprzedaży nieruchomości lecz do pośrednictwa obejmującego kojarzenie kontrahentów, kontaktowanie klientów z powodami, wskazanie adresu, pomoc w przygotowaniu niezbędnych dokumentów lub innych danych dotyczących przedmiotu transakcji. (...) w obrocie nieruchomości polega więc na dokonywaniu czynności faktycznych, a bezpośrednim celem działań pośrednika jest stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe.

Nie sposób więc uznać, że zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowiło cel zawartej przez strony umowy, albowiem ten cel był określony przez strony przy zawieraniu umowy i była nim finalna sprzedaż nieruchomości, a nie dokonanie czynności faktycznych, która poprzedzają zawarcie takiej umowy.

Pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem ryzyko spoczywa na pośredniku. Powyższe m.in. sprawia, że

do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomości trudno stosować, jak stwierdził Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 23 listopada 2004 roku I CK 270/04, w wyroku z dnia 5 grudnia 2013 roku V CSK 33/13 nawet odpowiednio przepisy dotyczące umowy zlecenia.

Zwrócić należy uwagę, że o ile w momencie zawierania umowy pozwana nie prowadziła działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa nieruchomości, to w tym czasie była zatrudniona w biurze pośrednictwa nieruchomości i w trakcie trwania umowy rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej w tym samym zakresie. Działo się to jeszcze przed zawarciem przez powodów i państwa G. umowy przedwstępnej. Tak więc jeśli strony przewidywały wypłatę wynagrodzenia dla pozwanej przed zawarciem finalnej umowy, to pozwana jako profesjonalista mająca doświadczenie w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości winna postarać się o potwierdzenie takich warunków wypłaty wynagrodzenia w formie pisemnej. Nadto, w trakcie rozmów stron, które miały miejsce po odstąpieniu przez państwa G. od umowy przedwstępnej pozwana proponowała powodom zawarcie kolejnej umowy, na podstawie której już nieodpłatnie zobowiązałyby się do dalszego pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Powyższe w sposób oczywisty wskazuje, że zawarta umowa pomiędzy stronami w zakresie wypłaty wynagrodzenia przewidywała jego wymagalność w razie zaistnienia rezultatu w postaci zawarcia przez powodów z kontrahentami umowy sprzedaży nieruchomości. Gdyby ustalenia stron w tym zakresie były inne to znaczy przewidywały wymagalność wynagrodzenia pozwanej za podejmowane przez nią czynności faktyczne zmierzające do zawarcia umowy przenoszącej własność, stwarzające warunki do zawarcia umowy, to brak byłoby racjonalnego wytłumaczenia dla propozycji, którą złożyła pozwana powodom po odstąpieniu przez państwa G. od umowy sprzedaży.

Zgodnie z przepisem art. 410 § 1 w zw. z art. 405 k.c. kto uzyskał świadczenie nienależne obowiązany jest je zwrócić. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.) W razie nieosiągnięcia zamierzonego celu powstaje roszczenie o zwrot świadczenia na podstawie art. 410 § 2 k.c., mimo że świadczący wiedział o braku zobowiązania (wyrok SN z dnia 14 listopada 2013 roku, II CSK 104/13)

Powodowie w dniu zawarcia umowy przedwstępnej przekazali pozwanej wynagrodzenie w wysokości 5.000 złotych. Jednakże zawarcie przez powodów z państwem G. umowy przedwstępnej nie było celem zawartej przez strony umowy. Cel ten był określony przez strony przy zawieraniu umowy i była nim finalna sprzedaż nieruchomości. Tak więc jeśli po przekazaniu kwoty 5.000 złotych następnie nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność to uznać należy, że zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, a pozwana zobowiązana jest do zwrotu spełnionego na jej rzecz świadczenia.

Pozwana twierdziła, że powodowie nie mogą żądać zwrotu świadczenia z uwagi na fakt, że spełnienie świadczenia czyniło zadość zasadom współzycia społecznego (art. 411 pkt 2 k.c.). Przepis ten ma zastosowanie w sytuacji, gdy ten, kto spełnił świadczenie, nie był prawnie zobowiązany, lecz można mu przypisać moralny obowiązek wobec przyjmującego świadczenie. W takiej sytuacji spełnienie świadczenia czyni zadość zasadom współzycia społecznego. Przeważnie przyjmuje się, że może mieć on zastosowanie w odniesieniu do świadczeń quasi-alimentacyjnych czy związanych ze stosunkiem pracy (wyrok SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 286/10). Nie sposób zaś uznać, aby powyższe miało zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 410 w zw. z art. 405 k.c. i art. 455 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 października 2017 roku do dnia zapłaty.

Powodowie domagali się zasądzenia odsetek za opóźnienie od dnia następnego po dniu, w którym odbyło się posiedzenie Sądu w sprawie z wniosku powodów o zawezwanie do próby ugodowej. Zawezwanie do próby ugodowej (art. 185 k.p.c.) jest równoznaczne z wezwaniem do zapłaty (art. 455 k.c.), jeżeli zawiera oznaczenie przedmiotu i wysokości żądania oraz tytułu z jakiego ma wynikać (wyrok SN z dnia 5 sierpnia 2014 roku, I PK 20/14). Powyższe

warunki spełnia wniosek złożony przez powodów. Sąd będąc związany żądaniem pozwu zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia 4 października 2017 roku do dnia zapłaty.

Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 592 złote, łącznie kwotę 1.184 złote tytułem zwrotu kosztów procesu. Na kwotę tą złożyły się: opłata od pozwu - 250 złotych, opłaty skarbowe od pełnomocnictwa – 34 złote (2 x 17), wynagrodzenie pełnomocnika – 900 złotych (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie – Dz.U. poz. 1800 ze zm.)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3.(...)

S., (...)