

Sygn. akt II Ca 1656/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach - II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Rafał Adamczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko R. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 24 października 2016 r., sygn. akt I C 352/16 upr.

oddala apelację i zasądza od R. B. na rzecz M. P. kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

II Ca 1656/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 października 2016 r. Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim zasądził od pozwanego R. B. na rzecz powoda M. P. kwotę 3118,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 września 2015 r.

do dnia zapłaty oraz kwotę 1317 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 28 lipca 2015 r. w O. R. B. zawarł z M. P. umowę wyłączną pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, opisaną w § 1 umowy jako mieszkanie własnościowe trzypokojowe na pierwszym piętrze po remoncie, położenie: Os. (...), O., a proponowana cena ofertowa i minimalna cena oczekiwana została określona na kwotę 169000 zł. Strony umowy w § 5 postanowiły, że umowa jest zawarta na wyłączność, co oznacza, iż zamawiający oddaje sprawę sprzedaży nieruchomości do prowadzenia wyłącznie przedsiębiorcy i w przypadku zawarcia umowy sprzedaży przez

zamawiającego z osobą trzecią, zobowiązuje się uiszczyć wyłącznie przedsiębiorcy wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 umowy, a podpisana umowa wyklucza

podpisanie umowy z innym pośrednikiem nieruchomości w okresie do 90 dni

po wygaśnięciu obowiązywania umowy. Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy, w przypadku zawarcia aktu notarialnego kupna – sprzedaży nieruchomości, zamawiający

korzystający z usług przedsiębiorcy zobowiązuje się do wypłaty wynagrodzenia

na rzecz przedsiębiorcy określonego na 1,5 % ceny nieruchomości + VAT,

tj. kwoty 3118,05 zł, płatnej na wezwanie przedsiębiorcy nie później niż do dnia

zawarcia umowy, a w przypadku niedotrzymania terminu zapłaty wynagrodzenia zamawiający zapłaci przedsiębiorcy odsetki ustawowe od nieuregulowanej kwoty.

Strony postanowiły, że wszelkie negocjacje cenowe pomiędzy kupującym

a zamawiającym winny się odbywać w obecności przedsiębiorcy lub za pośrednictwem przedsiębiorcy. Obniżenie

ceny w wyniku negocjacji bez udziału lub wiedzy przedsiębiorcy nie wpływa na wysokość jego wynagrodzenia

i będzie naliczane od oceny ofertowej (§ 6 ust. 2 umowy). W przypadku zawarcia umowy (aktu notarialnego)

zbycia nieruchomości w trakcie jej trwania lub po wygaśnięciu umowy, zamawiający jest zobowiązany przedstawić przedsiębiorcy umowę notarialną

(do wglądu) w terminie 7 dni od jej zawarcia, celem weryfikacji danych nabywcy,

a nieprzedstawienie aktu notarialnego będzie traktowane jako próba uchylecia się

od zapłaty prowizji i potwierdzenie przyjęcia przez zamawiającego obowiązku zapłaty ustalonej prowizji z tytułu sprzedaży nieruchomości przy pomocy przedsiębiorcy

(§ 7 ust. 1). W § 8 ust. 1 strony postanowiły, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z zachowaniem prawa do wypowiedzenia, przy czym ze względu

na charakter umowy oraz realia rynku nieruchomości, wypowiedzenie umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności na 90 dni naprzód przed planowanym terminem rozwiązania umowy, przed końcem

miesiąca poprzedzającego okres wypowiedzenia. Strony postanowiły również, iż mając

na uwadze rodzaj nieruchomości oraz sytuację rynkową, w przypadku rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia

umowy, zamawiający nadal jest zobowiązany zapłacić wynagrodzenie przedsiębiorcy, jeżeli dokonał transakcji z

klientem skojarzonym przez przedsiębiorcę. Za klienta skojarzonego przez przedsiębiorcę uważa się klienta, któremu

przedstawiono adres nieruchomości oraz kontakt do właściciela lub osoby

upoważnionej do prezentacji nieruchomości w formie pisemnej (notatka)

przez bezpośrednią prezentację, pocztą e-mail lub telefonicznie oraz każdą osobę fizyczną lub prawną, która weszła w

posiadanie tych informacji przez kontakt z klientem, dla której jest on członkiem rodziny, krewnym, pracownikiem,

współwłaścicielem, udziałowcem lub doradcą z wolnej stopy. Pozwany wypowiedział umowę pośrednictwa sprzedaży

nieruchomości zawartą z powodem w dniu

7 września 2015 r. Pismo z oświadczeniem o wypowiedzeniu M. P. otrzymał tego samego dnia. W dniu 28 września

2015 r. R. B. zawarł umowę sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w O.

(...) na Osiedlu (...) z M. B. za cenę 155000 zł. O ofercie sprzedaży mieszkania nabywca powziął wiadomość od swojego

ojca, który parkował samochód w miejscu znajdującym się obok garażu sąsiada R.

B. i garażu samego pozwanego. M. P. nie był obecny przy negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży

ani przy jej zawieraniu. R. B. nie przedstawił powodowi do wglądu umowy sprzedaży prawa do lokalu. M. B. nie jest

członkiem rodziny R. B., nie jest też jego pracownikiem, udziałowcem ani doradcą z wolnej stopy. R. B. i M. B. nie są

także współwłaścicielami żadnej rzeczy. Pismem z dnia

8 grudnia 2015 r. M. P. wezwał R. B. do zapłaty kwoty

3118,05 zł nieuiszczonej prowizji z tytułu sprzedaży nieruchomości. W odpowiedzi

na wezwanie, w piśmie datowanym na 18 grudnia 2015 r. R. B. odmówił uregulowania należności.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji odwołał się do art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu 28 lipca 2015 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 782) i wskazał, że strony łączyła umowa wyłączna pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, a pozwany zbył

przysługujące mu prawo do lokalu mieszkalnego w dniu 28 września 2015 r., czyli w okresie obowiązywania umowy – bowiem nie uległa ona rozwiązaniu już z chwilą złożenia przez R. B.

oświadczenia o jej wypowiedzeniu, ale dopiero po 90 dniach od tej daty. W tej sytuacji znajdują zastosowanie postanowienia § 5 umowy, zgodnie z którymi zamawiający (pозwany) jest obowiązany uiścić powodowi (przedsiębiorcy) wynagrodzenie określone w umowie. W ocenie Sądu Rejonowego, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje podnoszony przez pozwanego zarzut nienależytego wykonania zobowiązania przez powoda, gdyż R. B., reprezentowany przez fachowego pełnomocnika,

nie zaoferował na tę okoliczność żadnych dowodów. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, w sprawie nie znajdzie zastosowania § 8 ust. 2 umowy, który uzależnia obowiązek zapłaty wynagrodzenia przez zamawiającego od zawarcia umowy sprzedaży jedynie

z klientem skojarzonym przez przedsiębiorcę, bowiem ta regulacja umowna odnosi się wyłącznie do sprzedaży w razie rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy pośrednictwa, a więc wówczas gdy umowa z przyczyn podanych w tym paragrafie

nie łączy już stron – czyli w sytuacji odmiennej od zachodzącej w niniejszej sprawie

(w dacie zawarcia umowy sprzedaży, tj. w dniu 28 września 2015 r., umowa pośrednictwa nadal łączyła strony, gdyż nie upłynął jeszcze okres wypowiedzenia). Sąd Rejonowy zauważył, iż osoba, z którą pozwany zawarł umowę sprzedaży nie była klientem skojarzonym, ale ta okoliczność nie miała wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Sąd podkreślił też, że skoro pozwany obniżył cenę sprzedaży lokalu bez udziału i wiedzy powoda (co jest w sprawie bezsporne), nie wpływa to na wysokość należnego powodowi wynagrodzenia, naliczanego – stosownie do § 6 ust. 2 i § 7 ust. 1 zdanie drugie umowy, od ceny ofertowej. Ponadto, zdaniem Sądu pierwszej instancji, nieprzedstawienie powodowi przez pozwanego do wglądu aktu notarialnego – umowy sprzedaży było postępowaniem niezgodnym z § 7 ust. 1 umowy, co z kolei uprawniało powoda do potraktowania takiego zachowania jako próby uchylecia się od zapłaty prowizji i potwierdzenia przyjęcia przez pozwanego obowiązku zapłaty prowizji ustalonej w umowie pośrednictwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy podał przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Pozwany wniósł apelację od powyższego wyroku. Zaskarżył orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 1 i § 2 k.c. przy interpretacji zapisu § 8 pkt 1 i 2 umowy z dnia 28 lipca 2015 r., polegające na przyjęciu, iż powodowi należy się wynagrodzenie w dochodzonej kwocie, podczas gdy pozwany wypowiedział tę umowę i następnie zawarł umowę sprzedaży nieruchomości z klientem niespełniającym definicji „klienta skojarzonego”;

- naruszenie prawa procesowego w zakresie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez niewłaściwą ocenę przez Sąd pierwszej instancji materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania i przyjęcie, że pozwany nie wykazał nienależytego wykonania zobowiązania przez powoda, mimo iż powód nie przedstawił dowodów na podjęcie jakichkolwiek czynności w celu realizacji umowy, co skutkowało brakiem ekwiwalentności świadczeń.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w całości i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem pierwszej i drugiej instancji według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zarzutowi skarżącego, Sąd pierwszej instancji dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego, z poszanowaniem reguł określonych

w art. 233 § 1 k.p.c. i w oparciu o jej wyniki poczynił właściwe ustalenia faktyczne,

które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje jako własne. Prawidłowa jest również analiza prawna Sądu Rejonowego, prowadząca do uwzględnienia żądania pozwu.

Trzeba podkreślić, że pozwany, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie zgłosił w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzutów co do nienależytego wykonania umowy przez powoda, a jedyny wniosek dowodowy zawarty w sprzeciwie odnosił się do zeznań świadka M. B. na okoliczności związane z nabyciem należącego do R. B. lokalu, położonego w O. na Osiedlu (...) (k. 28). Nie można przy tym uznać, aby zamieszczone w sprzeciwie pozwanego sformułowanie dotyczące „zaprzeczenia wszelkim twierdzeniom, okolicznościom i zarzutom podniesionym przez powoda, poza tymi wyraźnie przyznanymi” oraz „kwestionowania roszczenia powoda co do zasady oraz co do wysokości” (k. 27) sprawiło, iż wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy stały się sporne i jako takie wymagały dowodu (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 229 i art. 230 k.p.c.). Ogólnikowe zaprzeczenie wszystkim faktom powołanym przez stronę przeciwną jest puste semantycznie i przez to pozbawione jakiegokolwiek znaczenia procesowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r., III CSK 341/08, LEX nr 584753; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 78/14, LEX nr 1567490). Ponadto, na rozprawie w dniu 19 września 2016 r. Sąd zobowiązał pełnomocników stron do złożenia pism przygotowawczych, w których wskażą wszelkie twierdzenia i dowody – w terminie dwutygodniowym, pod rygorem ich pominięcia jako spóźnionych (k. 42v). Pozwany nie złożył w tym terminie wymienionego pisma. Zgłoszone dopiero w apelacji twierdzenia pozwanego o niepodjęciu przez powoda jakichkolwiek czynności w celu realizacji umowy są więc spóźnione w świetle art. 381 k.p.c. Jedynie na marginesie wypada dostrzec, że M. P. przedstawił dokumentację obrazującą jego działania związane z realizacją umowy zawartej z R. B. – notatkę z prezentacji nieruchomości (k. 57) i potwierdzenia prezentacji oferty w serwisie internetowym (dołączone do odpowiedzi na apelację - k. 88 - 93).

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 65 k.c. Stosownie do tego przepisu, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2). Konsekwencją unormowania z art. 65 k.c. jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach, to jest ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2016 r., V CSK 83/16, LEX nr 2182666). Wykładnia umów powinna przede wszystkim uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę, co wymaga zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości, przy wzięciu pod uwagę logiki pełnego tekstu (kontekst umowny) oraz wcześniejszych i późniejszych oświadczeń i zachowań stron (kontekst sytuacyjny) – zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 9/12, LEX nr 1228778.

Pozwany nie kwestionował, że zawarta przez niego z powodem umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości miała charakter wyłączny (zeznania R. B. – k. 52v), co wynikało bezpośrednio z § 5 umowy, który stanowił, iż zamawiający oddaje sprawę sprzedaży nieruchomości do prowadzenia tylko i wyłącznie przedsiębiorcy i w przypadku zawarcia umowy sprzedaży przez zamawiającego z osobą trzecią zobowiązuje się uścić wyłącznie przedsiębiorcy wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 umowy. Zgodnie z § 8 ust. 1, umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym przewidziano możliwość jej wypowiedzenia

w formie pisemnej pod rygorem nieważności na 90 dni naprzód przed planowanym terminem rozwiązania umowy, przed końcem miesiąca poprzedzającego okres wypowiedzenia. Brzmienie tych postanowień umownych nie pozostawia wątpliwości,

że w wypadku sprzedaży nieruchomości przez zamawiającego osobie trzeciej w okresie obowiązywania umowy, pośrednikowi należało się bezwarunkowo wynagrodzenie

z § 6 ust. 1 umowy. Powoływany przez skarżącego § 8 ust. 2 umowy, ograniczający obowiązek zapłaty tego wynagrodzenia do transakcji z klientem skojarzonym

przez przedsiębiorcę (gdy sprzedaż jest wynikiem uprzednich działań pośrednika), reguluje natomiast sytuację wyłącznie po zakończeniu obowiązywania umowy,

a zawarte w nim sformułowanie „w przypadku rozwiązania, wypowiedzenia

lub wygaśnięcia” odnosi się do trzech różnych możliwości zakończenia stosunku umownego - rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, rozwiązania umowy wskutek dokonanego wypowiedzenia oraz wygaśnięcia umowy z mocy prawa.

Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że w niniejszej sprawie pozwany zawarł umowę sprzedaży M. B. prawa do lokalu mieszkalnego w dniu 28 września 2015 r., kiedy umowa pośrednictwa nadal łączyła strony, gdyż nie upłynął jeszcze okres jej wypowiedzenia – stąd § 8 ust. 2 umowy nie miał zastosowania i wynagrodzenie

z § 6 ust. 1 umowy było należne pośrednikowi bez względu na to, czy sprzedaż

nastąpiła na rzecz klienta skojarzonego przez przedsiębiorcę. Oczywistym jest, iż w okresie wypowiedzenia pośrednik był nadal obowiązany do podejmowania działań zmierzających do znalezienia nabywcy nieruchomości, a ta powinność

ustała dopiero z upływem okresu wypowiedzenia. Przedstawiona przez pozwanego interpretacja § 8 ust. 2 umowy, dokonywana w oderwaniu od innych jej postanowień, czyniłaby bezprzedmiotowymi zapisy § 5 i § 8 ust. 1

umowy i byłaby nieuprawniona również w kontekście celu zawartej umowy pośrednictwa o charakterze wyłącznym, mającej umożliwić szybsze znalezienie nabywcy nieruchomości, ale także zmniejszenie ryzyka uniknięcia zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika przez zamawiającego.

Niezależnie od tego, prawidłowe jest stanowisko Sądu pierwszej instancji,

że nieprzedłożenie powodowi przez pozwanego do wglądu aktu notarialnego

– umowy sprzedaży, jako niezgodne z § 7 ust. 1 umowy, upoważniało M. P.

do potraktowania takiego zachowania jako próby uchylecia się od zapłaty prowizji

i potwierdzenia przyjęcia przez pozwanego obowiązku zapłaty prowizji ustalonej

w umowie pośrednictwa.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804, ze zmianami). Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powoda - radcy prawnego w kwocie 450 zł.

ZARZĄDZENIE

(...)