

Sygnatura akt II Ca 1623/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)
-----------------	--

Protokolant: starszy protokolant sądowy A. Z.

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w K.

przeciwko H. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 23 marca 2017 r., sygnatura akt VI C 1227/16/S

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Serafin – Tabor

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 października 2017 r.

W niniejszej sprawie strona powodowa dochodziła zapłaty kwoty 2.150 zł, tytułem uzupełnienia kwoty wynagrodzenia, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2014 r. do dnia zapłaty, w oparciu o łączącą ją z pozwaną umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności nr (...), zawartą w dniu 17 maja 2013 r. Z uwagi na powyższe – tj. okoliczność, że roszczenie wynikało z umowy, a wartość przedmiotu sporu nie przekraczała 10.000 zł, Sąd Rejonowy zobligowany był do rozpoznania sprawy w postępowaniu uproszczonym (art. 505¹ i n. k.p.c.). Również Sąd Okręgowy, jak sąd drugiej instancji, rozpoznał sprawę w postępowaniu uproszczonym.

Sąd Odwoławczy nie prowadził postępowania dowodowego, zatem na podstawie art. 505¹³ § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku obejmować będzie jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazuje, że akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za podstawę rozstrzygnięcia apelacyjnego. Wbrew stanowisku pozwanej, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia.

Wskazać należy, że skuteczne zgłoszenie przez stronę zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., tj. przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 122/05, Lex nr 187124).

Sąd Okręgowy w całości akceptuje ocenę dowodów, dokonaną przez Sąd Rejonowy jako zgodną z doświadczeniem życiowym i zasadami logiki, a zatem pozostającą pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. Strony wiązała bowiem umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączości nr (...), zawarta w dniu 17 maja 2013 r. Przedmiotem umowy było pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości położonej w M., składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,1314 ha objętej księgą wieczystą (...).

Art. 353¹ k.c. stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Przepis ten wprost wysławia zasadę swobody umów (wolności kontraktowej), stanowiącą fundament prawa zobowiązań, zgodnie z którą wszystkim podmiotom prawa cywilnego przyznana została kompetencja do zawierania umów zobowiązujących o dowolnie ukształtowanej treści. Stanowi on normatywną podstawę do zawierania umów nazwanych, których treść odbiega od przepisów *iuris dispositivi* regulujących dany typ umowy, jak również umów nienazwanych, które zawierają postanowienia o treści oryginalnie przez strony ukształtowanej albo stanowiącej zespolenie rozwiązań ustanowionych w przepisach *iuris dispositivi* dla różnych typów umów.

Umowa pośrednictwa stanowi umowę nazwaną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 roku, III CSK 346/14, LEX nr 1677755), jednakże z uwagi na jej bardzo ograniczoną regulację ustawową, konieczne jest w praktyce sięganie do przepisów regulujących podobne kontrakty. Jak przyjmuje się w judykaturze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., V CSK 295/05, nie publ.) unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758-764⁹k.c.). Chodzi w niej bowiem o dokonywanie czynności faktycznych, a nie prawnych, jak ma to miejsce w umowie zlecenia, a poza tym pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy jest możliwe z udziałem samych zainteresowanych, a prawo do wynagrodzenia nabywa tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą do zawarcia umowy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1999 r., II CKN 530/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 88, z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04, nie publ., z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 295/05, nie publ., z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 14; odmiennie: w wyroku z dnia 10 czerwca 2003 r., I CKN 414/01, OSNC 2004, nr 9, poz. 139).

Zgodnie z § 3 ust. 1 łączącej strony umowy pośrednictwa, za czynności objęte umową, zamawiająca zobowiązała się do zapłaty przedsiębiorcy wynagrodzenia określonego w sposób kwotowy – w wysokości 6.150,00 zł brutto. Z treści umowy nie wynika, że strony określiły wynagrodzenie w formie procentowej od ceny sprzedaży jako 3% oraz, że

było ono jakkolwiek uzależnione od ostatecznej ceny. Okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w innym środku dowodowym, niż dowód z przesłuchania pozwanej, który nie korespondował z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym z dokumentem prywatnym w postaci umowy pośrednictwa, którego prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony. Odnotowania wymaga fakt, że sama konstrukcja łączącej strony umowy – tj. wzór, który został wypełniony przez strony – oprócz możliwości ustalenia wynagrodzenia w sposób kwotowy (§3 ust. 1), w §3 ust. 2 zawierał możliwość określenia wynagrodzenia w sposób procentowy, jako odpowiedni procent wartości transakcji. Strony nie zdecydowały się jednak na skorzystanie z takiego rozwiązania, dokonując w tym zakresie rozstrzygnięcia negatywnego – poprzez określenie wynagrodzenia w § 3 ust. 1 umowy w sposób kwotowy oraz zakreślenie odpowiedniej rubryki w § 3 ust. 2 umowy. Wskazać należy, że pozwana podpisała umowę, co oznacza, że złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie i okoliczność ta nie była przez strony kwestionowana.

Określanie przez biura pośrednictwa stawki wynagrodzenia w sposób kwotowy w żaden sposób nie pozostaje w sprzeczności z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego. Nie sprzeciwia się także właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wynagrodzenie takie może być bowiem ustalone albo w sposób wyraźny, czyli przez określenie jego wysokości, albo przez podanie podstaw do jego ustalenia w przyszłości (np. przez określenie procentu od wartości dokonanej transakcji), albo też – w przypadku braku jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie, zważając, iż *ex definitione* jest to zawsze umowa odpłatna - może być to wynagrodzenie przyjęte zwyczajowo w danych stosunkach. W przedmiotowej sprawie strony określiły wynagrodzenie wprost, w związku z czym za chybiony należało uznać zarzut odejścia przez stronę powodową od przyjętej zwyczajowo – zdaniem pozwanej – stawki prowizji w wysokości 3% kwoty transakcji.

Pozwana miała zatem świadomość – a nawet pewność, z uwagi na określenie stałej kwoty, niezależnej od innych czynników - co do wysokości wynagrodzenia należnego stronie powodowej. Tym samym Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że strony związane były treścią zawartej umowy i stronie powodowej należało się wynagrodzenie w kwocie 6.150 zł brutto.

Za chybiony należało uznać także zarzut niewywiązania się przez stronę powodową ze swojego zobowiązania, wynikającego z umowy pośrednictwa. Wskazać należy, że zgodnie z obowiązującym w dacie zawarcia umowy art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący taką działalność, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów sprzedaży, najmu, dzierżawy oraz innych umów mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Także przywołany już wyżej postulat odpowiedniego stosowania do umów pośrednictwa przepisów regulujących umowę agencyjną wskazuje, że bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy jest możliwe z udziałem samych zainteresowanych, a prawo do wynagrodzenia nabywane jest przez pośrednika wówczas, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą do zawarcia umowy. Podkreślić należy, że w.w. unormowania znalazły bezpośrednie odzwierciedlenie w treści § 4 umowy, zgodnie z którym strona powodowa zobowiązała się do dokonania na rzecz pozwanej czynności „zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem umowy”, w tym udzielenia pomocy w negocjowaniu warunków umowy sprzedaży oraz pomocy pozwanej przy obsłudze organizacyjnej i finalizacji transakcji. Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu I instancji, dotyczące aktywności strony powodowej, które ostatecznie doprowadziła do zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości, a tym samym spełnienia przez stronę powodową swojego świadczenia, co stanowiło podstawę do żądania wynagrodzenia. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy – w szczególności dowód z zeznań M. K. oraz z przesłuchania J. P., wskazują, iż strona powodowa nie zmieniała ceny oferowanej do sprzedaży działki, natomiast negocjacje co do ostatecznej wysokości kwoty miały miejsce pomiędzy sprzedającą, a nabywcą, co pozostaje w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego, bowiem to sprzedawca uprawniony jest do decydowania o potencjalnym obniżeniu ceny oraz podjęcia decyzji o zawarciu umowy sprzedaży określonej treści, ewentualnie o nie wyrażeniu na to zgody i zleceniu pośrednikowi dalszych poszukiwań nabywcy, za kwotę określoną wprost w umowie lub bardziej doń zbliżoną.

Wskazać należy także, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostają okoliczności, związane z wysokością prowizji, ustalonej w umowie zawartej pomiędzy stroną powodową, a nabywcą nieruchomości – M. K.. Jej treść, jak i uczynione przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz M. K. ustępstwa - w zakresie obniżenia kwoty wynagrodzenia - wynikały z indywidualnego ukształtowania stosunku prawnego przez obie strony umowy. Brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla przyjęcia, że umowa zawarta przez stronę powodową z pozwaną H. W. oraz umowa zawarta z nabywcą nieruchomości, powinny charakteryzować się tożsamością postanowień dotyczących wysokości prowizji. Ponadto zasady doświadczenia życiowego wskazują, że częstokroć dochodzi do rozróżnienia wysokości wynagrodzenia pobieranego przez biura pośrednictwa od sprzedającego oraz od kupującego albo wręcz – w zależności od sposobu ukształtowania stosunku prawnego – pobrania wynagrodzenia jedynie od jednej ze stron finalnie zawartej umowy przenoszącej własność nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego za częściowo trafny należy uznać jedynie zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Uchybienie powyższe nie stanowiło jednak przeszkody dla dokonania kontroli instancyjnej, nie budziło żadnych wątpliwości, że powód opierał swe żądanie na treści umowy łączącej strony z odwołaniem się do regulacji art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd I instancji w ustnym uzasadnieniu przytoczył zresztą szczegółowe postanowienia zawartej przez strony umowy, wskazał na swobodę zawierania umów oraz zasygnalizował, że w rozpoznawanej sprawie brak było okoliczności, które skutkować mogłyby brakami, nieważnością lub bezskutecznością umowy. Nie uchybiono także obowiązkowi przytoczenia podstawy prawnej roszczenia odsetkowego oraz zasądzonych kosztów procesu, wskazując, iż w przedmiotowej sprawie zastosowanie znalazł art. 98 § 1 k.p.c., a zatem zasada odpowiedzialności za wynik postępowania, natomiast stawki zastępstwa zostały określone w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 k.p.c. mając na uwadze, że apelacja pozwanej była bezzasadna. Na zasądzoną od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 450 zł złożyło się wynagrodzenia pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym ustalone w zgodzie z § 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 - z późn. zmianami).

SSO Katarzyna Serafin-Tabor