

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko M. B. o zapłatę kwoty 3.000,00 złotych, utrzymał w mocy nakaz zapłaty wydany przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w postępowaniu nakazowym w dniu 18 sierpnia 2014 roku, w sprawie sygn. akt XIII GNc 2571/14 (wyrok - k. 86; uzasadnienie - k. 87 - 93).

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła pozwana M. B. i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku wraz z nakazem zapłaty z dnia 18 sierpnia 2014 roku wydanym w sprawie sygn. akt XIII GNc 2571/14, oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodowej spółki kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i nakazu zapłaty i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydziałowi Cywilnemu jako właściwemu do rozpoznania sprawy.

Zaskarżonemu wyrokowi skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów:

- art. 751 k.c. w zakresie przedawnienia roszczenia powodowej spółki;
- art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;
- orzekanie przez Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego pomimo, że sprawa nie ma charakteru gospodarczego i nie jest związana z prowadzoną przez pozwaną działalnością gospodarczą;
- postanowienia umowy pośrednictwa kupna nieruchomości w zakresie wysokości należnego powodowej spółce wynagrodzenia oraz prawidłowości wystawienia i braku doręczenia faktury VAT na kwotę 3.000,00 złotych (apelacja k. 98 - 99).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest niezasadna.

Przedmiotowa sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym uregulowanym w art. 505¹k.p.c. - art. 505¹⁴k.p.c.

W postępowaniu uproszczonym jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (art. 505¹³ § 2 k.p.c.).

W postępowaniu tym apelację można oprzeć na dwóch wskazanych w przepisie art. 505⁹ § 1¹ k.p.c. podstawach: naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz naruszeniu przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy.

W świetle stanowiska Sądu Najwyższego apelacja w postępowaniu uproszczonym ma charakter apelacji ograniczonej (por. stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55, mającej moc zasady prawnej). Oznacza to, że jej celem jest kontrola wyroku wydanego przez sąd pierwszej instancji (z punktu widzenia jego zgodności z materiałem procesowym pozostającym w dyspozycji sądu orzekającego) w granicach wyznaczonych przez treść zarzutów apelacji.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlegają zarzuty prawa procesowego, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną

zaskarżonego wyroku zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2004, sygn. akt II CK 409/03)

Nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne oraz ocenę materiału dowodowego dokonaną przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne.

Wskazać należy, że art. 233 § 1 k.p.c. stanowiący wyraz zasady swobodnej oceny dowodów, określa granice tej swobody i wskazuje, w jaki sposób Sąd powinien ją realizować. Wynika z niego między innymi, że sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków prawidłowych logicznie, że może oprzeć swoje przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych i na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału dowodowego oraz że musi dokonać selekcji zebranego materiału, ocenić moc dowodową poszczególnych dowodów i dać prawidłowy wyraz wynikom tego wyboru i oceny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. sygn. akt IV CKN 970/00).

Skarżąca kwestionowała prawidłowość dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodów, wskazując, iż była ona dowolna.

Sąd I instancji prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy i wysnuł z niego logiczne wnioski. Roszczenie o zapłatę zostało zasadnie uznane za udowodnione co do zasady i wysokości w oparciu o przedstawione przez stronę powodową dowody z dokumentów: umowę pośrednictwa do znalezienia nieruchomości za wynagrodzeniem wynoszącym 1,5 % ceny nabycia, faktury VAT Nr (...) opiewające na żądane kwoty, przedwstępną umowę sprzedaży, mocą której pozwana zobowiązała się kupić nieruchomość od M. T. za cenę 400.000,00 złotych fakturę wystawioną dla M. T. na kwotę 4.000 złotych w dniu 21 listopada 2011 roku tj. po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Powód przedstawił umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości nr (...) z dnia 16 lipca 2011 roku z której wynika, iż pośrednik zobowiązuje się wobec zamawiającego do poszukiwania i wskazania nieruchomości określonej w pkt 5, informowania zamawiającego o posiadanych w bazie danych nieruchomościach spełniających warunki określone w pkt 5 oraz skojarzenia stron poprzez wskazanie sprzedającego i stworzenia warunków do dokonania transakcji (§ 1 umowy – k. 12). Strony w umowie ustaliły, że wynagrodzenie pośrednika wynosić będzie 1,5 % wartości nieruchomości. Płatność honorarium miała nastąpić w dwóch ratach. Pierwsza rata w wysokości 3.000 złotych została uiszczona przez pozwaną i wyliczona od kwoty 400.000 złotych wynikającej z umowy przedwstępnej.

Od takiej kwoty również sprzedająca zapłaciła prowizję zarówno przy umowie przedwstępnej, jak i po interwencji prezesa strony powodowej – po zawarciu umowy sprzedaży.

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy jest wszechstronna i wnikliwa.

Sąd I instancji zasadnie przyjął, że transakcja zawarcia umowy przyrzeczonej została zatajona przez pozwaną i sprzedającą M. T. w celu uniknięcia zapłaty prowizji od sprzedaży nie dając w tym zakresie wiary zeznaniom świadka J. B. (męża pozwanej). Dodatkowo tylko wskazać należy, że choć początkowo świadek J. B. zeznał, iż w 90 % przy zawieraniu umowy przyrzeczonej obecny był M. D. i prezes powodowej spółki, to po przypomnieniu mu o złożonym przyrzeczeniu jego zeznania nie były tak stanowcze. Wyjaśnił wtedy, że pełną wiedzę posiadałaby jego żona, która ze względu na chorobę nie mogła stawić się na termin rozprawy (por. k. 81 na odwrocie). Jednakże pozwana wzywana do obowiązkowego stawiennictwa nie przedstawiła zaświadczenia lekarza sądowego.

Zgodny z doświadczeniem życiowym był także wniosek o zaniżeniu ceny w umowie sprzedaży w celu zmniejszenia należności podatkowych.

Prawidłowo zatem Sąd Rejonowy uznał, iż mimo innego postanowienia w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, cena za nieruchomość wyniosła 400.000 złotych. Świadczy o tym całość materiału dowodowego

zgromadzonego w sprawie, a w szczególności zapłata prowizji przez sprzedającego w dwóch ratach po 4.000,00 złotych. Wobec nabycia nieruchomości przez pozwaną na rzecz powoda należało się wynagrodzenie umowne w wysokości 1,5% ceny, którego wysokość wyniosła 6.000 złotych. Pozwana uiściła połowę tej kwoty, zatem zasadnie Sąd zasądził drugą część wynagrodzenia wobec wykonania umowy przez powoda.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w wyrokach z 6 listopada 1997 roku, II CKN 4/98; 10 kwietnia 2000 roku, V CKN 17/00, 5 sierpnia 1999 roku, II UKN 76/99).

Twierdzenia pozwanej, iż faktura z dnia 21 listopada 2011 roku nigdy nie była jej doręczona pojawiły się dopiero na etapie postępowania apelacyjnego i z tych względów zostały pominięte przez Sąd Okręgowy w oparciu o art. 381 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej wskazanego w apelacji, iż jej roszczenie nie ma charakteru gospodarczego, gdyż nie jest związane z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą. Wskazać należy, że zgłoszone przez powódkę roszczenie związane było bezpośrednio z umową pośrednictwa w kupnie nieruchomości zawartej w dniu 16 lipca 2011 roku, która miała być zakupiona przez pozwaną celem prowadzenia działalności gospodarczej.

Z zeznań męża pozwanej J. B. wynika wprost, że prowadzi z żoną mikro- działalność gospodarczą, a obiekt odpowiadał im pod kątem mieszkania i pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej (por. k. 81 na odwrocie).

Nie ma racji skarżąca, gdy czyni Sądowi Rejonowemu zarzut naruszenia art. 751 k.c. w zakresie przedawnienia roszczenia powodowej spółki.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia podnoszonego przez pozwaną, należy podnieść, iż roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Nietrafny jest pogląd Sądu Rejonowego i skarżącego kwalifikujący umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jako umowę zlecenia. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, aprobowanym w piśmiennictwie prawniczym, które zachowało aktualność także po uchyleniu z dniem 1 stycznia 2014 roku obowiązującego w dacie zawarcia przedmiotowej umowy art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej ustawa GospNier) określającego zakres tego pośrednictwa, umowa ta stanowi typ umowy nazwanej unormowanej w przepisach art. 179 do 183a ustawy GospNier (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 roku, I CK 270/04, z dnia 12 stycznia 2007 roku, IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 14, z dnia 5 grudnia 2013 roku, V CSK 33/13, z dnia 8 maja 2015 roku, III CSK 346/14). Z uwagi na to, że unormowanie to nie ma wyczerpującego charakteru, w sprawach nieuregulowanych w ustawie GospNier do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Jak przyjmuje się w judykaturze (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 roku, V CSK 295/05) unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758 - 764⁹ KC), nie zaś, jak podnosi skarżący do umowy zlecenia. Szeroką argumentację wskazującą istotne różnice między umową zlecenia, a umową pośrednictwa przytoczył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2004 roku, I CK 270/04. Wyłączenie stosowania do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w zakresie nieuregulowanym w przepisach ustawy GospNier, przepisów o zleceniu wynika wprost z art. 750 k.c., stanowiąc, że mają one zastosowanie do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami. Wyklucza to odwoływanie się w odniesieniu do tych umów - jak czyni to skarżący - do terminu przedawnienia określonego w art. 751 k.c. W tej sytuacji, gdy ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera ogólnych przepisów o przedawnieniu roszczeń, w kwestii tej będą mieć zastosowanie ogólne przepisy kodeksu cywilnego, a więc art. 118 k.c., przewidujący dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej trzyletni termin przedawnienia (tak SN w wyroku z dnia 8 maja 2015 roku, III CSK 346/14).

Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 k.c.).

Zainicjowany wymagalnością roszczenia powódki z tytułu wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w dniu 16 lipca 2011 roku, tj. po podpisaniu umowy pośrednictwa w kupnie nieruchomości początek biegu terminu przedawnienia nie upłynął więc przed datą wytoczenia powództwa w dniu 23 maja 2014 roku.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł żadnych uchybień kwestionowanego wyroku, które winny być uwzględnione w toku kontroli instancyjnej z urzędu. W tym stanie rzeczy, wobec bezzasadności wskazanych zarzutów sformułowanych przez apelującą Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.