

Sygn. akt II Ca 764/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2012.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Longina Góra

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2012r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. G.prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą firmą (...)Licencja A. Ś.w K.**

przeciwko **E. B.**

o zapłatę kwoty 32.757 zł

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 31 lipca 2012r., sygn. akt I C 371/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I i III w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.838 zł kosztów postępowania apelacyjnego;

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku zasądził od pozwanego E.B.na rzecz powoda D. G.kwotę 32.757 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 lutego 2010 r. (pkt I), oddalił powództwo w stosunku do pozwanego A. W.(pkt II) zasądził od pozwanego E.B.na rzecz powoda D. G.kwotę 4.055 zł tytułem kosztów procesu (pkt III) oraz zasądził od powoda D. G.na rzecz pozwanego A. W.kwotę 745,23 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że D. G.prowadzi od 1.10.2005r. działalność gospodarczą pod firmą (...)Licencja A. Ś.", z/ s w K., m.in. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. 11 września 2006r. udzielił pełnomocnictwa swojej matce A. Ś.do prowadzenia w pełnym zakresie przedsiębiorstwa (...)Licencja A. Ś.". W dniu 27.04.2009r. powód, działając w zakresie swojego przedsiębiorstwa pn. (...)Licencja A. Ś.", zawarł z pozwanym E.B.,umowę wyłącznego sprzedawcy agencji obrotu nieruchomościami", nr 48/09, przyjmując zlecenie wykonania wszelkich czynności związanych z przeprowadzeniem transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w P.przy ul. (...). Powód, w zakresie swojego przedsiębiorstwa, uzyskał wyłączne prawo do zawarcia umowy sprzedaży

w/w nieruchomości, a pozwany E. B. zobowiązał się - w razie zawarcia umowy sprzedaży - do zapłaty na rzecz powoda prowizji w wysokości 1,5% ceny + 22% VAT, bez względu na sposób kontaktowania się z nabywcą (§5 pkt 1). Strony ustaliły, że pominięcie powoda przy realizacji transakcji, skutkować będzie zapłatą podwójnej prowizji (§5 pkt 2). W przypadku sprzedaży nieruchomości, pozwany E. B. zobowiązał się zapłacić całą prowizję w dniu, w którym zawarte zostało wstępne porozumienie dot. sprzedaży (§6). Pozwany zobowiązał się nadto poinformować powoda o wszystkich osobach trzecich, zainteresowanych transakcją (§7), a także o zawarciu umowy sprzedaży, w terminie 7 dni, oraz do zapłaty prowizji (§9). Umowa została zawarta na czas określony do 31.07.2009r. W imieniu powoda umowę podpisała pełnomocnik A. Ś., licencjonowany agent w obrocie nieruchomościami. Oferty sprzedaży nieruchomości, położonej w P.przy ul. (...), umieszczone były na stronach internetowych, na których ogłoszenia mogą zamieszczać tylko licencjonowani pośrednicy. Informację o sprzedaży ze strony internetowej uzyskał A. W.. W dniu 4.08.2009r. powód, działając w zakresie swojego przedsiębiorstwa pn. (...)Licencja A. Ś.", zawarł z pozwanym A. W. umowę pośrednictwa kupna nieruchomości nr 27/09, zobowiązując się do dokonania wszelkich czynności, niezbędnych do przeprowadzenia transakcji kupna nieruchomości, wyszczególnionych w załączniku do umowy - tzw. karcie poszukującego. Kupujący zobowiązał się do zapłaty prowizji na rzecz powoda w razie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z osobą wskazaną przez pośrednika, w wysokości 2,5% ceny + VAT. Wpisana pierwotnie w umowie nieruchomość, położona w P.przy ul. (...), została w trakcie spotkania wykreślona z treści umowy i nie ujęto jej także w karcie poszukującego. Dnia 7.10.2009r. powód, działając w zakresie swojego przedsiębiorstwa pn. (...)Licencja A. Ś.", zawarł z pozwanym E. B. analogiczną do poprzedniej „umowę wyłącznego sprzedawcy agencji obrotu nieruchomościami”, nr 135/09, przyjmując zlecenie wykonania wszelkich czynności, mających na celu przeprowadzenie transakcji kupna - sprzedaży nieruchomości zabudowanej, położonej w P.przy ul. (...). W wyniku zawarcia umowy, powód, w zakresie swojego przedsiębiorstwa, uzyskał wyłączne prawo do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości, a pozwany E. B. zobowiązał się do zapłaty na rzecz powoda prowizji w wysokości 1,5 % ceny + 22 % VAT bez względu na sposób kontaktowania się z nabywcą (§ 5 pkt 1). Ustalono, że pominięcie powoda przy realizacji transakcji skutkować będzie zapłatą podwójnej prowizji. W razie sprzedaży nieruchomości E. B. zobowiązał się zapłacić całą prowizję w dniu, w którym zawarte zostało wstępne porozumienie dotyczące sprzedaży. Umowa została zawarta na czas określony do 30.04.2010r. W imieniu powoda umowę podpisała pełnomocnik A. Ś., a w imieniu pozwanego E. B. jego pełnomocnik L. B.. W dniu 20 października 2009 r. pozwany E. B., działający przez pełnomocnika L. B. wypowiedział umowę nr (...). W dniu 21 października 2009 r. pozwany A. W. wypowiedział umowę nr (...). W styczniu 2010 r. pozwani E. B. i A. W. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży, a następnie w dniu 24 lutego 2010 r. umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), za cenę 895.000 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał podniesiony zarzut braku czynnej legitymacji procesowej za bezzasadny. Powód zawarł z pozwanymi przedmiotowe umowy w ramach prowadzonej od 1 października 2005 r. działalności gospodarczej pod firmą (...) Licencja A. Ś.", z/s w K., min. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Korzystał z licencji pośrednika w (...), która, jako jego pełnomocnik, działała w jego imieniu i na jego rzecz, wykonując czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w tym zawierając umowy pośrednictwa. Możliwość taką dopuszcza przepis art. 179 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U.2010.102.651 ze zm.). Jako nietrafny Sąd ocenił zarzut pozwanego E. B., jakoby to nie on był stroną umowy nr (...), a jego siostra L. B.. Z okoliczności sprawy, w szczególności poprzedniej umowy nr (...), pełnomocnictwa udzielonego L. B., faktu, że to E. B. był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, nie zaś jego siostra, jasno wynika, że stroną umowy - zleceniodawcą był E. B., reprezentowany przez pełnomocnika L. B., co potwierdziła świadek A. Ś., a błędny w tym zakresie wpis w treści umowy (wypełnianej przez świadka) wynikał z nieznajomości języka angielskiego i był zwykłą omyłką, nie mogącą świadczyć o faktycznej treści stosunku zobowiązaniowego.

Sąd nie uwzględnił również zarzutu pozwanego E. B., jakoby brak określenia w umowie z dnia 7.10.2012r., w §11, okresu ochronnego, oznacza, że wypowiedzenie umowy było skuteczne. W umowie nr (...) w §11, strony ustaliły, że w przypadku wygaśnięcia terminu ważności umowy, pozwany będzie zobowiązany do zapłaty prowizji, jeśli sprzeda nieruchomość w przeciągu okresu ochronnego, który - co bezsporne - nie został w umowie określony. Zobowiązanie to dotyczy sytuacji, gdyby pozwany sprzedał nieruchomość po upływie okresu obowiązywania umowy, określonego

w § 10. Gdyby strony ustaliły w umowie okres ochronny (przypadający po okresie obowiązywania umowy), wówczas pozwany byłby dodatkowo zobowiązany do zapłaty prowizji, w sytuacji, gdyby dokonał transakcji w tym okresie ochronnym. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie. Strony nie ustaliły okresu ochronnego, przekraczającego czas obowiązywania umowy, natomiast pozwany E. B. sprzedał przedmiotową, nieruchomość w okresie obowiązywania umowy (7.10.2009r. - 30.04.2010r. - §10). W tej sytuacji ma zastosowanie § 5 pkt 3 w zw. z pkt 1 umowy nr (...), który stanowi podstawę zapłaty przez E. B. podwójnej prowizji od ceny transakcji. Wypowiedzenie umowy, dokonane przez E. B., w świetle postanowień zawartej umowy „na wyłączność”, było bezskuteczne z punktu widzenia obowiązku zapłaty wynagrodzenia, a ponadto miało na celu - zgodnie ze stanowiskiem powoda - jedynie uniknięcie odpowiedzialności zobowiązaniowej w zakresie zapłaty prowizji. Pozwany E. B. nie powiadomił pośrednika o osobie zainteresowanej kupnem nieruchomości, zamiast tego wypowiedział umowę, co świadczy o zamiarze uniknięcia zapłaty prowizji.

Umowa pośrednictwa nr 135/09 została zawarta przez pozwanego E. B. z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz powoda, prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 550 k.c. Na tej podstawie pozwany E. B. zobowiązał się do zapłaty powodowi wynagrodzenia w wysokości 1,5 % ceny sprzedaży nieruchomości + 22 % VAT, bez względu na sposób kontaktowania się z nabywcą. Pominięcie powoda przy realizacji transakcji rodzi po stronie pozwanego obowiązek zapłaty podwójnej prowizji od ceny liczonej od dnia dokonania transakcji. Skoro pozwani zawarli w dniu 4 lutego 2010 r. umowę przeniesienia własności nieruchomości za cenę 895.000 zł zgłoszone w pozwie żądanie zapłaty przez E. B. na rzecz powoda kwoty 32.757zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2010 r., Sąd Rejonowy uznał za zasadne w całości.

Rozstrzygnięcie w części dotyczącej pkt. I i III zaskarżył pozwany E. B. zarzucając mu :

1. obrazę prawa procesowego mającą wpływ na treść

wydanego rozstrzygnięcia polegającą na zasądzeniu roszczenia dochodzonego powództwem wniesionego przez osobę nie posiadającą legitymacji czynnej do występowania w przedmiotowej sprawie, podczas gdy stroną zawartej z nim umowy była inna osoba tj. A. Ś., prowadząca w chwili zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 07.10.2009 działalność gospodarczą na własny rachunek pod firmą (...) Licencja A. Ś., ul. (...), (...)-(...) K., a tym samym to ona pozostaje jedyną osobą prawnomaterialnie uprawnioną do ewentualnego dochodzenia roszczenia z przedmiotowej umowy pośrednictwa, a nie powód,

2. obrazę prawa materialnego poprzez niezastosowanie dyspozycji art. 746 § 1 kc (zgodnie z którym, dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie) w połączeniu z błędną wykładnią treści wiążącej strony umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, skutkującym błędnym przyjęciem, że treść postanowień § 11 zdanie 2 przedmiotowej umowy wyłączała skutek dokonanego ewentualnie wypowiedzenia i nakładając na niego w konsekwencji obowiązek zapłaty prowizji w dwukrotnej wysokości stosownie do dyspozycji § 5 pkt. 3 przedmiotowej umowy, podczas gdy zasady prawidłowej wykładni (reguła wykładni systemowej) treści § 11 też umowy, jako całości nakazywała przyjąć, iż zdanie 2 § 11 umowy odnosiło się wyłącznie do sytuacji, gdyby strony stosownie do treści zdania 1 § 11 umowy ustaliły tzw. okres ochronny, przypadający po okresie obowiązywania umowy, czego, co prawidłowo zostało ustalone przez Sąd, strony w danych okolicznościach sprawy nie dokonały. Tym samym błędnym było przyjęcie, że we wzajemnych stosunkach między stronami ma zastosowanie sankcja zawarta w normie § 11 zdanie 2 umowy, nakładająca na niego obowiązek zapłaty pośrednikowi prowizji i to w podwójnej wysokości, pomimo, że stosowna umowa pomiędzy stronami przestała obowiązywać na skutek jej wypowiedzenia lub rozwiązania przez strony niezależnie od faktu ewentualnego zaniechania przez strony przy zawieraniu umowy ustalenia rzeczowego okresu ochronnego,

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że dokonane przez niego w dniu 20.10.2009 wypowiedzenie nie odniosło skutku prawnego w odniesieniu do treści łączącego strony stosunku prawnego, a tym samym między stronami dalej obowiązywała klauzula wyłączności zastrzeżona na rzecz powoda jako pośrednika w obrocie nieruchomościami,

4. obrazę prawa procesowego tj. art. 246 kpc dotyczącego niedopuszczalności przeprowadzenia dowodu z zeznań stron dotyczącego treści dokumentu tj. dowodu z zeznania A. Ś. na okoliczność, jakie osoby były stroną umowy pośrednictwa nieruchomości, podczas gdy zgodnie z treścią art. 180 ust. 3 zd. 2 ustawy o gospodarstwie nieruchomości umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności,

4. obrazę prawa materialnego, a to jest treści art. 385¹ §1 k.c. poprzez oparcie swojego rozstrzygnięcia na zapisach umowy, stanowiących niedozwolone klauzule umowne w umowach z konsumentami a tym samym z mocy prawa nieważnymi, a to przez to, że przedmiotowe klauzule umowne zapewniały pośrednikowi możliwość żądania prowizji nawet jeśli nie wykonał tego do czego był zobowiązany.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku i oddalenie wobec niego powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, z wyjątkiem ustalenia, iż umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z 7 października 2009 r. E. B. zawarł z D. G. i zważył co następuje :

Już pierwszy ze zgłoszonych w apelacji zarzutów, dotyczący braku legitymacji procesowej czynnej, po stronie D. G. okazał się uzasadniony, co skutkowało zmianą zaskarżonego rozstrzygnięcia i oddaleniem powództwa w stosunku do E. B..

Wbrew poczynionym przez Sąd Rejonowy ustaleniom faktycznym, stroną umowy z 7 października 2009 r. dotyczącej pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości pozwanego nie był D. G., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą : D. N. (...) Licencja A. Ś. z siedzibą w K..

Stosownie do treści art. 43⁴ k.c. firmą osoby fizycznej jest jej imię i nazwisko i jest to element obligatoryjny firmy. Powyższy przepis wprowadza wymóg indywidualizacji podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą (przedsiębiorcy), co równocześnie pozwala na odróżnienie danej firmy od innych przedsiębiorców. Podkreślić przy tym trzeba, że w przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą firma, pod nazwą której prowadzona jest działalność gospodarcza, nie jest podmiotem praw i obowiązków, ponieważ jest nią zawsze osoba fizyczna. Tym samym niezbędnym staje się zgodnie z ustawą określenie firmy przez wskazanie imienia i nazwiska przedsiębiorcy.

Nie ulega wątpliwości, że w okolicznościach niniejszej sprawy trudno uznać powoda za stronę umowy z 7 października 2009 r., skoro w treści tej umowy, w żadnej jej części nie został wymieniony z imienia i nazwiska, jako agent zawierający umowę. Nie wykazał on zatem, aby w ramach prowadzonej działalności zawarł z pozwanym E.B., reprezentowanym przez L.B., wskazaną umowę. Z jej treści wynika, że przyjmującym zlecenie z zakresu pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości był przedsiębiorca : firmą (...)licencja A. Ś.nr licencji (...). Pod umową widnieje pieczęć ze wskazaną nazwą oraz pieczęć licencji zawodowej A. Ś.. Prowadzi to do przekonania, że stroną umowy nie był D. G.. Jak wynika z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.) w umowie pośrednictwa wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej (...). Jakkolwiek A. Ś., posiadająca licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami, może w świetle powyższej ustawy działać jako pełnomocnik powoda, to jednak stwierdzić trzeba, iż na gruncie przedmiotowej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że w takim właśnie charakterze występowała zawierając umowę z E.B.. Treść umowy z dnia 7 października 2009 r. jednoznacznie wskazuje bowiem na nią, jako stronę umowy, zwłaszcza, że A. Ś., jako licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami, również mogła samodzielnie zawierać tego typu umowy. Ponadto w tym czasie prowadziła własną

działalność gospodarczą z siedzibą w K., pod tym samym adresem co D. G., obejmującą m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami .

Stosunek zobowiązaniowy łączący strony jest umową wzajemną, a w związku z tym rodzi dla każdej z nich uprawnienia, jak i obowiązki. Skoro tak, to powód, jako osoba trzecia, nie wymieniona w umowie jako strona, nie może dochodzić jakichkolwiek roszczeń wynikających z tej umowy. Dla pewności obrotu firma przedsiębiorcy nie może wprowadzać w błąd, w szczególności co do osoby przedsiębiorcy (art. 43³§ 2 k.c.).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że z racji braku legitymacji czynnej po stronie D. G. powództwo podlegało oddaleniu. Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy pominął wnioski o przeprowadzenie dalszych dowodów wskazanych w apelacji, uznając je za zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie ma też potrzeby odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacji. Przesądzenie bowiem zasadności pierwszego ze zgłoszonych zarzutów skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia i oddaleniem powództwa w stosunku do E. B., o czym Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 386 § 1 k.p.c. Równocześnie, stosownie do wyniku sporu, Sąd Okręgowy zmienił orzeczenie o kosztach procesu za pierwszą instancję, zasądzając od powoda na rzecz pozwanego poniesione przez niego koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł o na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 2 k.p.c. Na koszty te składa się opłata sądowa od apelacji 1.638 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.200 zł (§ 6 pkt 5 w zw. z 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).