

Sygn. akt II Ca 467/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Urszula Wymimko
-----------------	---------------------

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2013 roku w Białymstoku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko W. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 06 lutego 2013 roku, sygn. akt I C 2051/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 467 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powódka M. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego W. K. (1) kwoty 3 450 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 16 sierpnia 2012 roku w sprawie I Nc 6329/12 Sąd Rejonowy w Białymstoku uwzględnił powództwo w całości.

Na powyższe pozwany wniósł sprzeciw, w którym domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanego W. K. (1) na rzecz powódki M. S. kwotę 3 450 zł z odsetkami ustawowymi w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 8 maja 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 100 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Z poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń wynikało, że pozwany zawarł z powódką jako pośrednikiem prowadzącym (...) M. S. z siedzibą w B. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w B., na czas nieokreślony, bez zastrzeżenia wyłączności. Zgodnie z umową czynności pośrednictwa miały polegać na staraniach zmierzających do wyszukania nabywcy nieruchomości, kojarzenia stron, pomocy organizacyjnej, udzielaniu informacji, dokonywaniu prezentacji nieruchomości oraz na życzenie stron umowy na udziale w negocjacjach. W zamian za wykonanie umowy zamawiający zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w kwocie 1,5% ceny sprzedaży brutto. Wynagrodzenie przysługiwało pośrednikowi, jeżeli zamawiający zawrze z klientem pośrednika umowę sprzedaży lub inną umowę uprawniającą do korzystania z nieruchomości zgłoszonej do sprzedaży. Wygaśnięcie lub rozwiązanie umowy nie zwalniało zamawiającego z obowiązku zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, jeżeli zamawiający dokonał transakcji z klientem skierowanym przez pośrednika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy. Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynikało, że w wykonaniu umowy pośrednictwa powódka zaoferowała przedmiotowe mieszkanie A. I., A. S., J. R. i P. M. i zamieściła oferty sprzedaży w prasie i internecie. W dniu 17 kwietnia 2012 roku pozwany sprzedał wskazane mieszkanie na rzecz A. i S. I., ale z pomocą innego niż powódka pośrednika.

Powołując się następnie na przepis art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Rejonowy wyjaśnił, że podstawową kwestią było wyjaśnienie, czy zawarta między stronami umowa ma charakter umowy rezultatu czy też starannego działania. Wskazując na postanowienie § 5 ust. 2 łączącej strony umowy uznał, że była ona umową rezultatu. Za bezsporne przyjął przy tym, że powódka nie doprowadziła do zawarcia umowy sprzedaży między zamawiającym, a klientem, przez co nie spełniła warunku uprawniającego ją do pozyskania od powoda wynagrodzenia na podstawie § 5 ust. 2 umowy. Niemniej jednak, żądanie powódki znalazło oparcie w § 5 pkt 3 umowy, zgodnie z którym nawet wygaśnięcie lub rozwiązanie umowy nie zwalnia zamawiającego z obowiązku zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, jeżeli dokona on transakcji z klientem skierowanym przez pośrednika. W ocenie Sądu I instancji, to powódka skojarzyła pozwanego z A. I., przygotowała nawet przedwstępną umowę sprzedaży datowaną na dzień 2 marca 2012 roku. Powyższe oznacza, że skierowała do zamawiającego klienta celem zawarcia umowy, do czego jednak nie doszło. Z dalszych ustaleń Sądu wynikało jednak, że w dniu 8 marca 2012 roku pozwany podpisał, za pośrednictwem innego niż powódka pośrednika - przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania z A. I.. Zdaniem Sądu Rejonowego, nie zmieniało to jednak faktu, że do jej podpisania doszło z powodu skierowania przez powódkę A. I. do pozwanego. Wskazując na materiał dowodowy zgromadzony w sprawie Sąd podkreślił, że pozwany zawarł umowę sprzedaży w wyniku starań powódki i dlatego należy jej się umówione wynagrodzenie, zgodnie z § 5 ust. 1 i 3 umowy.

Sąd I instancji uwzględnił więc powództwo w całości, o kosztach procesu orzekając na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego oraz przepisów prawa procesowego, a w szczególności:

1. art. 233 k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie przez Sąd, że do zawarcia umowy doszło pomiędzy p. K. i klientem agencji (...), a nie klientem skierowanym przez agencję (...), zważywszy na okoliczność, że nabywca w dacie prezentacji mieszkania przez A. był klientem agencji (...), a nie klientem (...) gdyż p. I. rozwiązała umowę z p. S. (patrz zeznania I.);

2. art. 233 k.p.c. poprzez nie zauważenie przez Sąd i nierozważenie tego w swoim uzasadnieniu pomimo zeznań świadków A. I. i W. K. (2), iż do uzgodnień istotnych elementów postanowień umowy dochodzi na skutek działań przedstawiciela agencji (...), a nie na skutek działań p. S.; przez istotne elementy należy rozumieć m. in. negocjowanie przez W. K. (2) obniżenia ceny za mieszkanie z kwoty 235 000 zł do kwoty 230 000 zł, ostateczne ustalenie tej ceny oraz wynegocjowanie, iż w cenie mieszkania pozostaną istotne elementy wyposażenia mieszkania, co tym samym raz jeszcze obniżyło cenę mieszkania;

3. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w kontekście uznania, że p. I. była klientem p. S. w sytuacji, w której ewentualny stosunek prawny między S., a I. nie był

przedmiotem niniejszego postępowania, a p. I. zeznała, że rozwiązała umowę z p. S., zatem Sąd nie miał żadnych przesłanek do uznania p. I. za klientkę skierowaną przez S.;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie orzeczenia na sprzecznych ustaleniach Sądu w zakresie z jednej strony uznania, że to nie na skutek działań p. S. doszło do zawarcia umowy, a mimo wszystko uznania przez Sąd zasadności jej roszczenia w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia;

5. art. 58 § 2 i 3 k.c. poprzez nie dostrzeżenie przez Sąd, że postanowienie umowne, na którym Sąd oparł obowiązek zapłaty wynagrodzenia narusza zasady współzycia społecznego i tym samym jest postanowieniem nieważnym, poprzez konieczność zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi już przez samą okoliczność, iż strony danej umowy kupna – sprzedaży były kiedyś klientami p. S., gdyż niezależnie czy pośrednik wykonał lub nie wykonał umowę, tj. czy wykonał poszczególne czynności pośrednictwa, które wynikały z umowy i tak należy mu się wynagrodzenie i to w pełnej wysokości;

6. art. 180 ust.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c. oraz w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedostrzeżenie przez Sąd, iż postanowienia z § 5 ust. 3 przedmiotowej umowy są nieważne na skutek ich sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

Wskazując na powyższe, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie i jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Analiza przepisów mających zastosowanie przy rozstrzygnięciu stanu faktycznego i prawnego zawisłego przed Sądem Okręgowym w przedmiotowej sprawie prowadzi do konieczności nie uwzględnienia zgłaszanych przez skarżącego zarzutów podnoszonych w apelacji. Ustalenia faktyczne oraz prawne Sądu Rejonowego są prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Ponowna weryfikacja sprawy, dokonana przez Sąd Odwoławczy, w szczególności pod kątem zgłoszonych zarzutów apelacyjnych dotyczących merytorycznego rozstrzygnięcia, dowiodła ich niesłuszności.

Na aprobatę zasługuje pogląd Sądu I instancji, że zawarta między stronami w dniu 5 września 2011 roku umowa stanowi umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Umowa ta jest umową nazwaną, uregulowaną w przepisach art. 179 – 183a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 z późn. zm., dalej: u.g.n.). Regulacja ta nie jest wystarczająca i w sprawach nieuregulowanych w ustawie do umów pośrednictwa odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 180 ust. 4 u.g.n. przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wskazanych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia. Obowiązki pośrednika polegają więc na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak aby mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „nastręczeniu sposobności do zawarcia umowy” (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2003 roku, II CKN 240/01, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 roku, I CK 270/04 i z dnia 20 grudnia 2005 roku, V CK 295/05, niepubl.). (...) polega bowiem na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych. Pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, a bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, ale stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe. Pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy.

Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd I instancji w sposób wnikliwy i wszechstronny ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, a wyciągnięte z niego wnioski mieszczą się w granicach zastrzeżonych przez art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, niepubl.). Skarżący w apelacji nie przytoczył argumentów, które wykazałyby rozumowanie Sądu sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym.

Tymczasem, Sąd Rejonowy dokonał wnikliwej i wszechstronnej analizy postanowień umowy zawartej przez strony w dniu 5 września 2011 roku. Na tej podstawie prawidłowo wywiódł, że umowa ta ma charakter umowy rezultatu, który strony określiły w § 5 ust. 2 jako zawarcie umowy sprzedaży lub innej umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości zgłoszonej do sprzedaży przez zamawiającego z klientem pośrednika. Faktem pozostaje, że ten warunek umowy nie został spełniony, ale nieuprawnione jest jednocześnie stanowisko pozwanego, który zupełnie neguje udział powódki w dokonanej transakcji sprzedaży. W ocenie Sądu Okręgowego, bez znaczenia pozostają przy tym okoliczności związane z uzgadnianiem istotnych elementów ostatecznej umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu. Prawidłowe pozostają bowiem ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, z których wynika, że to powódka skojarzyła pozwanego z potencjalnym kupującym w osobie A. I.. Co więcej, to powódka doprowadziła do ich spotkania i wspólnych oględzin przedmiotowego mieszkania. Wprawdzie, nie zaowocowało ono natychmiastowym zawarciem umowy sprzedaży (choć powódka sporządziła nawet projekt przedwstępnej umowy sprzedaży), ale niekwestionowanym jest, że ostatecznie pozwany zawarł tę umowę właśnie z A. I.. Zdarzenie to skutkowało wygaśnięciem łączącej strony umowy pośrednictwa. Sąd Okręgowy zwraca przy tym uwagę, że tym samym powódka wykazała, iż jako pośrednik faktycznie stworzyła pozwanemu sposobność do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. W tych okolicznościach, apelacja pozwanego stanowi jedynie polemikę bez przytoczenia jakiegokolwiek argumentacji.

Sąd Rejonowy prawidłowo uznał zatem, że w przedstawionych okolicznościach zaktualizował się przepis § 5 ust. 3 umowy pośrednictwa. Zgodnie z jego treścią wygaśnięcie lub rozwiązanie niniejszej umowy nie zwalnia zamawiającego z obowiązku zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, jeżeli zamawiający dokona transakcji z klientem skierowanym przez pośrednika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem umowy. Wspomnieć przy tym trzeba o treści ust. 7 tego postanowienia umowy, że nieskorzystanie przez zamawiającego z pełnego zakresu czynności pośrednictwa nie wpływa na wysokość wynagrodzenia. Skoro, pozwany dokonał transakcji z klientem skierowanym przez powódkę, to mimo wygaśnięcia łączącej ich umowy, nie budzi wątpliwości zasadność należnego powódce wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 5 ust. 1 umowy jako 1,5% ceny sprzedaży.

W ocenie Sądu Okręgowego, zupełnie chybione są zarzuty apelacji pozwanego koncentrujące się na wykazaniu nieważności przywołanych postanowień umowy jako sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że umowa jest podstawowym źródłem określenia uprawnień i obowiązków stron, przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zakwestionowane zapisy umowy nie budzą zastrzeżeń Sądu Odwoławczego, co więcej w dniu podpisywania umowy pozwany również nie dostrzegał ich nieuczciwości. W przekonaniu Sądu Okręgowego, postępowanie powódki jako pośrednika pozostaje prawidłowe, a więc należy jej się umówione wynagrodzenie.

Mając powyższe na uwadze, apelacja jako niezasadna, podlegała oddaleniu w całości na mocy artykułu 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, Nr 490) oraz części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006 roku, Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.) .