

Sygn. akt I Ca 139/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSO Arkadiusz Kuta

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2013 roku w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Ł. K.

przeciwko M. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 6 lutego 2013 roku , sygnatura akt IX C 1538/12

1. zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od powoda Ł. K. na rzecz pozwanego M. W. kwotę 1.476 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów procesu ;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 738 zł (siedemset trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję ;
3. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Elblągu kwotę 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych .

UZASADNIENIE

Ł. K. domagał się zasądzenia od M. W. kwoty 5.043 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2012 roku oraz kosztami procesu .

Pozwany zażądał oddalenia powództwa .

Sąd Rejonowy wE. , wyrokiem z dnia 6 lutego 2013 roku zasądził od M. W. na rzecz Ł. K. kwotę 5.043 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty (punkt I) , zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II) oraz zasądził od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w E. na rzecz adwokata P. Ł. kwotę 1.476 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną pozwanemu z urzędu (punkt III) .

W uzasadnieniu wskazano , że w dniu 4 sierpnia 2011 roku pozwany zawarł z powodem , prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami , umowę której przedmiotem było odpłatne dokonanie przez pośrednika czynności zmierzających do wyszukania nabywcy i zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości - lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...) za cenę 265.000 zł . Powód zobowiązał się do : sporządzenia oferty sprzedaży nieruchomości , zamieszczenia ogłoszeń w lokalnych oraz ogólnopolskich portalach

internetowych , zamieszczenia ogłoszeń w lokalnej prasie codziennej i na stronie internetowej biura , przekazywania oferty potencjalnym nabywcom , dokonywania prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom w terminach i w sposób uzgodniony z zamawiającym , udziału w negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości , pomocy i współdziałania z zamawiającym w przygotowaniu transakcji . Strony ustaliły , że za wskazane czynności pozwany zapłaci powodowi prowizję w wysokości 2,46 % brutto , liczone od ceny sprzedaży nieruchomości , płatne w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność . Pozwany zobowiązał się także zapłacić prowizję w tej samej wysokości w przypadku sprzedaży z klientem skojarzonym przez powoda . Umowa zawarta została na czas nieokreślony . Strony przewidziały możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca . Rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym było dopuszczalne w przypadku zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających sprzedaż i po podpisaniu przez zamawiającego oświadczenia o zaistnieniu tych okoliczności oraz po pokwitowaniu listy klientów , którzy otrzymali wskazanie adresowe oferty . W przypadku rozwiązania , wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy pozwany zobowiązał się do zapłaty umówionej prowizji , jeżeli w ciągu roku od tych zdarzeń dokonałby sprzedaży nieruchomości klientowi skojarzonemu przez pośrednika . W umowie nie zastrzeżono wyłączności na rzecz pośrednika .

Pozwany zawarł umowy , których przedmiotem było pośrednictwo przy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w E. także z innymi pośrednikami w obrocie nieruchomościami . Na początku 2012 roku M. P. zapoznał się z ofertą sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...) sporządzoną i zamieszczoną przez powoda , a następnie skontaktował się z nim celem umożliwienia obejrzenia mieszkania . W oględzinach w dniu 30 **stycznia** 2012 roku oprócz pośrednika uczestniczył także pozwany , a w dniu 3 lutego 2012 roku M. P. ponownie oglądał lokal . Zaproponował pozwanemu kwotę 200.000 zł , której ten nie zaakceptował . W marcu 2012 roku M. P. skontaktował się z innym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami , z którym pozwany także zawarł umowę , której przedmiotem było pośrednictwo przy sprzedaży lokalu przy ul. (...) . Pośrednik ten zamieścił ofertę sprzedaży lokalu za cenę niższą niż 265.000 zł . W wyniku negocjacji z udziałem tego pośrednika , pozwany zgodził się sprzedać lokal za 205.000 zł . W dniu 5 kwietnia 2012 roku pozwany sprzedał A. P. i M. P. lokal przy ul. (...) w E. , a w dniu 11 kwietnia 2012 roku poinformował o tym powoda . W dniu 16 kwietnia 2012 roku powód przesłał pozwanemu fakturę obejmującą prowizję za pośrednictwo w obrocie nieruchomością w wysokości 5.043 zł , zakreślając termin płatności do dnia 23 kwietnia 2012 roku . Pozwany należności nie uiścił .

Sąd pierwszej instancji wskazał , iż strony zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomością , której elementy przedmiotowo istotne były zgodne z regulacją przyjętą w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami . Umowa nie zawierała zastrzeżenia wyłączności na rzecz powoda w związku z czym pozwany uprawniony był zawrzeć umowy , których przedmiotem była ta sama nieruchomość również z innymi pośrednikami . Niemniej jednak powodowi przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 2,46 % ceny sprzedaży brutto w przypadku zbycia nieruchomości bez jego udziału , ale z klientem przez niego skojarzonym z pozwanym i to nawet po rozwiązaniu umowy , jeżeli do transakcji doszłoby w ciągu roku od zakończenia stosunku umownego . Sąd pierwszej instancji na podstawie całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego uznał , że do dnia 5 kwietnia 2012 roku , tj. daty zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego , nie doszło do wypowiedzenia , rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z powodem . Nabywca lokalu w pierwszej kolejności zwrócił się do powoda , to z zamieszczonymi przez tego pośrednika nieruchomości ogłoszeniami zapoznał się na wstępie , to również powód zaprezentował mu przedmiotowy lokal . W tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji uznał , iż M. P. był klientem skojarzonym przez powoda , a tym samym okoliczność sprzedaży lokalu mieszkalnego przez pozwanego właśnie temu kontrahentowi aktywowała po stronie pozwanego obowiązek zapłaty prowizji na rzecz powoda .

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany domagając się jego zmiany i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu .

Wskazał skarżący na naruszenie przez Sąd pierwszej instancji prawa materialnego , to jest art. 180 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z postanowieniami umowy łączącej strony odnoszącymi się do zwrotu „ z

osobą skojarzoną przez pośrednika ” , przez błędną wykładnię , polegająca na tym , iż pozwany sprzedał lokal osobie „ skojarzonej ” przez powoda .

W uzasadnieniu apelacji skarżący podkreślił , że zapis umowny dotyczący kręgu „ osób skojarzonych przez pośrednika ” nie mógł znajdować zastosowania do M. P. . Skarżący przyznawał , że sprzedał mieszkanie osobie przedstawionej mu przez powoda , niemniej jednak to nie aktywność powoda doprowadziła do zawarcia w dniu 5 kwietnia 2012 roku umowy sprzedaży z M. P. . Pozwany za wiedzą i zgodą powoda zawarł umowy o pośredniczenie w sprzedaży jego lokalu mieszkalnego także z innymi podmiotami świadczącego tego typu usługi . M. P. zgłosił się do innego pośrednika w obrocie nieruchomościami i na skutek osiągniętego konsensusu co do ceny doszło do finalizacji transakcji . M. P. doszedł do przekonania , że za pośrednictwem powoda nie dojdzie do zawarcia umowy na warunkach satysfakcjonujących obie strony transakcji , zatem koniecznym stało się w tych okolicznościach posiłkowanie się usługami innego pośrednika . W ocenie skarżącego powód zmierza w kierunku bezpodstawnego uzyskania kosztem pozwanego środków finansowych , kiedy to czynności podejmowane przez powoda okazały się nieskuteczne . Sam skarżący twierdzi , że nie miał woli krzywdzenia powoda .

Sąd Okręgowy ustalił i zważył , co następuje :

Apelacja M. W. okazała się zasadna .

Wyrok reformatoryjny Sądu odwoławczego zapadł bez czynienia nowych ustaleń faktycznych . Za własne przyjmuje się ustalenia poczynione w pierwszej instancji , z wyraźnym ograniczeniem do okoliczności ujawnionych w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia - w akapicie „ Sąd ustalił następujący stan faktyczny ” . Nie ma potrzeby ich ponownego , szczegółowego przytaczania . Oczywiście jest także , że spór odnosi się do konsekwencji prawnych tych ustaleń , ogniskując się na określeniu desygnatu pojęcia „ klient skojarzony ” , zawartego w umowie stron z 4 sierpnia 2011 roku . Ł. K. dochodził przecież zapłaty prowizji , a ta należy się w przypadku zawarcia umowy sprzedaży z klientem skojarzonym przez pośrednika (§ 3 umowy) , co wyrażono także w § 2 kontraktu przez zastrzeżenie , że czynności podjęte przez powoda w ramach rozpowszechnienia oferty , prezentacji nieruchomości i negocjacji , a ewentualnie także przygotowanie transakcji i pośredniczenie w niej (§ 3) , świadczone są bez ekwiwalentu , jeśli nie dojdzie do zawarcia umowy z klientem skojarzonym przez pośrednika . Uzależnienie wypłaty prowizji od zawarcia transakcji czyni kontrakt stron z 4 sierpnia 2011 roku umową rezultatu . Powinien być on rozumiany w sposób adekwatny do zakresu obowiązków pośrednika wynikających z § 2 , to jest chodzi o zapłatę wynagrodzenia jako skutek doprowadzenia do zawarcia umowy przez zamawiającego z klientem (nabywcą) , począwszy od przekazania temu ostatniemu oferty , aż po negocjacje zwieńczone zawarciem transakcji . Nie ma natomiast podstaw aby za rezultat rodzący prawo do prowizji uznawać sam fakt przekazania oferty i prezentacji nieruchomości „ potencjalnemu nabywcy ” (tak określa się klientów w § 2 umowy) . Osoby sobie przedstawione , prezentujące swoje oczekiwania lub prowadzące negocjacje , ale bezskuteczne , nie są „ skojarzone ” . Jeżeli dojdzie do sprzedaży za pośrednictwem powoda (zawarcia umowy , ewentualnie w jego obecności , ale jako konsekwencji konsensusu osiągniętego w negocjacjach z jego udziałem) skojarzenie stron będzie oczywiste . Nastąpi także gdy podstawowe warunki umowy uzgodniono , a transakcja nie doszła do skutku . Skojarzenie będzie wówczas rozumiane jako połączenie stron wspólnymi ustaleniami . Postanowienie z § 7 ust. 3 umowy , według którego zamawiający zapłaci prowizję jeżeli sprzeda nieruchomość w ciągu roku od ustania umowy , klientowi skojarzonemu przez powoda , stanowi wówczas adekwatne zabezpieczenie przed zachowaniami nielojalnymi , kiedy to rzeczywiste uzgodnienie warunków umowy pomiędzy zamawiającym , a klientem ukrywa się , celem pozbawienia pośrednika prowizji . Na pozycje stron umowy z 4 sierpnia 2011 roku wpływało także zastrzeżenie z § 10 , że nie jest to umowa na wyłączność , co strony rozumiały jako dopuszczenie zawierania przez pozwanego umów z innymi pośrednikami , których przedmiotem będzie ten sam lokal , co implikuje w zasadzie otwarty charakter każdej kolejnej umowy . Umowa otwarta może nieść za sobą konsekwencje w postaci powinności zapłaty na rzecz więcej niż jednego pośrednika , choćby z uwagi na różnice w określeniu warunków powstania roszczenia o wynagrodzenie w kolejnych umowach pośrednictwa . Potencjalny nabywca nie jest zazwyczaj związany umową z żadnym z biur prezentujących jedną ofertę i nie można oczekiwać jego lojalności , a przeciwnie – każdy z etapów prowadzących do zawarcia umowy może się odbywać przy pomocy różnych pośredników , lub powielać . Skoro uznać , że skutek ten jest naturalną konsekwencją zawarcia umowy otwartej , to

również musi wpływać na rozumienie zastrzeżonego w umowie z 4 sierpnia 2011 roku warunku „skojarzenia stron” jako nieograniczającego się do prostego przedstawienia danych adresowych, czy innych wstępnych czynności.

W rozstrzyganej sprawie nie ma podstaw dla obciążenia M. W. obowiązkiem zapłaty prowizji na rzecz Ł. K. .

Udział powoda w negocjacjach pomiędzy M. W. , a M. P. mógł się ograniczać do przekazywania stanowisk stron odnośnie ceny, ale istotne jest, że nie doszło do osiągnięcia konsensusu co do jej wysokości i „potencjalny nabywca” odstąpił od dalszych negocjacji (ostatnie stanowisko przesłano drogą elektroniczną w dniu 14 lutego 2011 roku). Nie ma podstaw aby wątpić w ustalenia Sądu pierwszej instancji, że w późniejszym czasie M. P. zgłosił się do pośrednika, który umieścił lokal w swojej ofercie, podjęto negocjacje z udziałem tego pośrednika, uzyskano ustępstwa obu stron jak chodzi o propozycje ceny i 5 kwietnia 2011 roku doszło do zawarcia umowy. Nie uczyniono tego zatem staraniem Ł. K., a M. P. nie pozostawał wówczas w pozycji klienta skojarzonego przez powoda.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., a za drugą instancję w związku z art. 391 § 1 k.p.c. - strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Według art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach. Stawki te określa § 6 pkt 4, w postępowaniu apelacyjnym w związku z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie / ... / (tekst jednolity z 2013 roku Dziennik Ustaw pozycja 461). Według § 2 ust. 3 w sprawach, w których strona korzysta z pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, sąd podwyższa opłaty o stawkę podatku od towarów i usług. O kosztach sądowych, od uiszczenia których apelant był zwolniony orzeczono na mocy art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c.