

Sygn. akt I C 1/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSR Daniel Mychliński

Protokolant – Ewelina Goryszewska

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 19 października 2016 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa W. W.

przeciwko M. M. (1) i D. M.

o zapłatę 6.974,00 zł

orzeka:

1. umarza postępowanie w części dotyczącej żądania zapłaty kwoty 2.134,00 zł (dwa tysiące sto trzydzieści cztery złote);
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

I C 1/16

UZASADNIENIE

Powód W. W. wniósł do Sądu Rejonowego w Ciechanowie pozew przeciwko M. M. (1) i D. M., żądając zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 6.974,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu, podniesiono, że kwota dochodzona pozwem to wynagrodzenie należne powodowi W. W. z tytułu umowy pośrednictwa zbycia nieruchomości należącej do pozwanych.

Na rozprawie w dniu 25 maja 2016 r., powód cofnął pozew w części ponad kwotę 4.840,00 zł ze zrzeczeniem się roszczenia, podtrzymując żądanie w pozostałym zakresie, tj. o zasądzenie kwoty 4.840,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty.

Pozwani M. M. (1) i D. M. wnosili o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani M. M. (1) i D. M. byli właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą numer (...). W 2014 r. zdecydowali się sprzedać tę nieruchomość. Stosowne ogłoszenia zamieścili w internecie, informacje o tym rozpowszechnili również wśród znajomych.

bezsporne

Na przełomie czerwca i lipca 2014 r., chęć nabycia nieruchomości pozwanych M. i D. M. wrazili ich znajomi I. i K. S. (1). Byli oni gotowi kupić tę nieruchomość za kwotę 220.000,00 zł. Pozwani za sprzedaż tej nieruchomości chcieli wówczas uzyskać cenę wynoszącą około 300.000,00 zł.

dowód: zeznania świadka K. S. (2) (k. 54-55) i zeznania pozwanego D. M. (k. 67)

W dniu 18 lipca 2014 r., pozwani M. M. (1) i D. M. zawarli z powodem W. W. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) W. W. umowę pośrednictwa zbycia nieruchomości z klauzulą wyłączności. Na mocy tej umowy, pozwani zlecili powodowi czynności zmierzające do zbycia nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). Pozwani ustalili cenę ofertową przedmiotu sprzedaży na kwotę 317.00,00 zł. Strony ustaliły w umowie, że w przypadku sprzedaży przedmiotu transakcji osobie, która bezpośrednio lub pośrednio została skojarzona z zamawiającymi przez pośrednika, zamawiający mieli zapłacić pośrednikowi prowizję w dniu realizacji umowy pośrednictwa lecz nie później niż w dniu podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego prawo własności. Prowizja została ustalona na poziomie 2,2% brutto od rzeczywistej wartości przedmiotu sprzedaży.

dowód: umowa pośrednictwa z dnia 18 lipca 2014 r. (k. 9-11)

Przedstawiciele powoda zamieścili ogłoszenie z ofertą sprzedaży nieruchomości pozwanych M. i D. M. na stronach internetowych. Stosowne ogłoszenie umieścili też w biurach powoda. Kilka osób skierowało drogą mailową do (...) biura pośrednika zapytania dotyczące zamieszczonej oferty sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Jednej z zainteresowanych osób zaprezentowano nieruchomość w miejscu jej położenia.

dowód: wydruk ogłoszenia z internetu (k. 45-46), zeznania świadka A. S. (k. 55-56), potwierdzenie prezentacji nieruchomości (k. 59) i wydruki listów e-mail (k. 60-62)

W miesiącu sierpniu 2014 r., po powrocie z wakacji, I. i K. S. (1) ponownie zaproponowali pozwanym M. M. (1) i D. M. nabycie ich nieruchomości za kwotę 220.00,00 zł. Dodatkowo wyrazili zgodę na to, aby pozwani dalej zamieszkiwali na tej nieruchomości do 2017 r. Pozwani zdecydowali się na przyjęcie tej oferty, przekonała ich do tego przede wszystkim możliwość dalszego zamieszkiwania w tym domu. Wówczas I. i K. S. (1) wypłacili pozwanym zaliczkę na poczet umówionej ceny sprzedaży w wysokości 77.279,99 zł. Strony nie zawarły od razu umowy sprzedaży, gdyż kupujący nie posiadali jeszcze wówczas całej ceny sprzedaży.

dowód: zeznania świadka K. S. (2) (k. 54-55) i zeznania pozwanego D. M. (k. 67)

Umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości strony zawarły dopiero w dniu 7 kwietnia 2015 r. Na mocy tej umowy D. i M. małżonkowie M. sprzedali K. S. (2) i I. S. udziały w tej zabudowanej nieruchomości po 1/2 części za łączną cenę 220.000,00 zł. W umowie tej sprzedający potwierdzili, że otrzymali od I. S. na poczet ceny kwotę 77.279,99 zł. Określono w umowie również sposób zapłaty pozostałej ceny sprzedaży.

dowód: umowa sprzedaży (k. 29-34)

Po dokonaniu uzgodnień z I. i K. S. (2) w sierpniu 2014 r., pozwani telefonicznie powiadomili A. S. – przedstawiciela powoda, z którym podpisywali umowę pośrednictwa – że zdecydowali się sprzedać nieruchomość swoim znajomym i chcą rozwiązać umowę.

dowód: zeznania świadka A. S. (k. 55-56) i zeznania pozwanego D. M. (k. 67)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dowodów.

Cześć okoliczności, zwłaszcza tych dotyczących zawarcia przez strony umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, a potem zawarcia przez pozwanych i państwa S. umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zamieszczenia przez powoda ogłoszeń o ofercie pozwanych i zgłaszania się potencjalnych zainteresowanych, jak również prezentowania jednej z takich osób przedmiotowej nieruchomości, Sąd ustalił w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony.

Pozostałe okoliczności, Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków oraz zeznań pozwanego D. M..

Świadkowie zeznawali w sposób logiczny i rzeczowy. Nie można tym zeznaniom zarzucić jakiegokolwiek sprzeczności z innymi dowodami. Sąd dał więc wiarę zeznaniom świadka K. S. (2), który przekazał swoją wiedzę na temat prowadzonych rozmów z pozwanymi na temat sprzedaży ich nieruchomości i okoliczności zawarcia umowy jej sprzedaży, jak i zeznaniom świadka A. S., który z kolei zeznawał na temat kontaktów z pozwanymi i realizacji umowy pośrednictwa. Warto tu zwrócić uwagę, że świadek A. S. potwierdził – choć nie był w stanie umiejscowić te w czasie – że pozwani informowali go telefonicznie, że zdecydowali się sprzedać nieruchomość bez pośrednictwa biura i chcieli rozwiązać umowę.

Zeznania pozwanego D. M. również są wiarygodne. Podkreślić należy, że zeznając potwierdził on relacje obydwu świadków w takim zakresie, w jakim obydwaj zeznawali. Jego zeznania były zbieżne z wyjaśnieniami pozwanej M. M. (1). Poza tym w pełni zrozumiałe są motywy opisywanych przez pozwanego działań, które wspólnie z żoną podejmowali w tej sprawie.

Sąd pominął natomiast zeznania powoda W. W., albowiem jego wiedza o tej sprawie – co sam potwierdził – pochodzi z przekazu A. S..

Sąd zważył, co następuje.

Powód W. W. żądał pierwotnie kwoty 6.974,00 zł, stanowiącej wynagrodzenie z tytułu umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. W toku procesu cofnął pozew w części ponad kwotę 4.840,00 zł, a więc w części dotyczącej żądania kwoty 2.134,00 zł ze zrzeczeniem się roszczenia.

Zgodnie z art. 203 § 1 KPC, pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Mając na uwadze, że cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie nastąpiło ze zrzeczeniem się roszczenia, dla skuteczności tej czynności procesowej nie była wymagana zgoda strony pozwanej. W myśl art. 355 § 1 KPC, Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

W związku z powyższym, Sąd na podstawie art. 355 § 1 KPC, w pkt 1 wyroku umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania zapłaty kwoty 2.134,00 zł.

W pozostałym zakresie powództwo zostało zaś oddalone, o czym Sąd rozstrzygnął w pkt 2 wyroku, gdyż roszczenie powoda o zapłatę przez pozwanych wynagrodzenia (prowizji) w tytułu umowy pośrednictwa nieruchomości jest niezasadne.

Nie jest spornym i tego Sąd nie kwestionuje, że strony zawarły umowę pośrednictwa zbycia nieruchomości z klauzulą wyłączności oraz, że powód prezentował ofertę sprzedaży nieruchomości pozwanych w celu skojarzenia potencjalnego nabywcy nieruchomości z pozwanymi. Zamieścił stosowne ogłoszenia, prezentował nieruchomość zainteresowanemu. Jednakże – a to ma tu najistotniejsze znaczenie – ostatecznie nie skojarzył żadnego potencjalnego nabywcy z pozwanymi.

Przedmiotowa nieruchomość została bowiem sprzedana znajomym pozwanych - I. i K. S. (1), którzy dowiedzieli się o zamiarze sprzedaży tej nieruchomości od pozwanych, jeszcze przed zawarciem przez strony umowy pośrednictwa.

Zgodnie zaś z § 5 umowy pośrednictwa, zamawiający (tu: pozwani) mieli obowiązek zapłacić pośrednikowi (tu: powodowi) prowizję w przypadku sprzedaży przedmiotu transakcji osobie, która bezpośrednio lub pośrednio została skojarzona z zamawiającymi przez pośrednika. Skoro I. i K. S. (1), a więc nabywcy tej nieruchomości, wiedzę o ofercie sprzedaży nieruchomości uzyskali bezpośrednio od pozwanych, a nie dzięki działaniom powoda, to w tej sytuacji odpada obowiązek zapłaty wynagrodzenia.

Treść cytowanego wyżej z § 5 umowy pośrednictwa, wskazuje jednoznacznie, że strony umowy uzależniły wypłatę wynagrodzenia należnego powodowi od faktycznego wyszukania przez niego nabywcy. Tym samym doszło w rzeczywistości do przekształcenia umowy starannego działania, jaką jest co do zasady umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w umowę rezultatu. W świetle zaś wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 r. (sygn. akt IV CSK 464/09, publ. Legalis), jest to w pełni dopuszczalne.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela to stanowisko judykatury, prezentowane m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r. (sygn. akt I CK 270/04, publ. LEX) i w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2009 r. (sygn. akt I ACa 249/09, publ. LEX), że klauzula wyłączności nie uprawnia do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika.

Niewątpliwie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przez pozwanych odbyło się wskutek ich starań. Ich decyzja o sprzedaży nieruchomości znajomym po dużo niższej cenie niż ta, którą chcieli pierwotnie uzyskać jest logiczna i właściwie umotywowana. Dzięki tej sprzedaży mogli przecież dalej tam mieszkać, co w ostatecznym rozrachunku wpłynęło na cenę sprzedaży. Warto też wskazać, że pozwani niezwłocznie powiadomili o tym przedstawiciela powoda, trudno więc nawet zarzucić pozwany nielojalność czy niesolidność.

Z tych względów powództwo należało oddalić.