

Sygn. akt V Ca 2399/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2012 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Wiśniewska-Sadowska
-----------------	--------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2012 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 9 maja 2012 roku, sygn. akt XVI C 265/12

1. **apelację oddala;**

2. **zasądza od M. S. na rzecz P. S. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.**

Sygn. akt V Ca 2399/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 września 2011 roku P. S. wniósł o zasądzenie od M. S. kwoty 8.610 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Nakazem zapłaty z 13 września 2011 r., (...), Sąd Rejonowy(...) w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Roszczenie pozwanego o zasądzenie kwoty 3.500 zł zostało wyłączone do odrębnego postępowania (sygn. akt XVI C 916/11).

Na rozprawie w dniu 21 marca 2012 roku powód cofnął pozew co do żądania zasądzenia kwoty 3.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2011 roku do dnia zapłaty wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie.

Wyrokiem z 9 maja 2012 r. (sygn. akt XVI C 265/12) Sąd Rejonowy (...) w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.110 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2011 roku do dnia zapłaty, umarzył postępowanie w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

P. S., w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w dniu 19 czerwca 2010 r. zawarł z E. K. umowę pośrednictwa sprzedaży przysługującego jej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przy ul. (...) w W.. W ramach tej umowy agentka działająca w imieniu powoda M. W. (1) dała m.in. ogłoszenie w prasie - dodatku (...) w Gazecie (...), wskazując swój nr telefonu.

W dniu 19 października 2010 r. na wskazany w ogłoszeniu numer zadzwonił R. W., teść pozwanego. Umówił on M. S. i swoją córkę D. S. na spotkanie, w celu obejrzenia mieszkania przy ul. (...) z pracownikiem powoda M. W. (2). Do spotkania doszło tego samego dnia. W mieszkaniu nie było jednak prądu, więc pracownik powoda i pozwany wraz z małżonką umówili się na kolejne spotkanie w dniu 20 listopada 2010 r.

W dniu 20 listopada 2010 r. podczas oględzin mieszkania M. W. (2) w imieniu P. S. oraz pozwany zawarli umowę pośrednictwa nr (...). Zgodnie z postanowieniami umowy M. S. miał zapłacić na rzecz pośrednika wynagrodzenie w wysokości 2 % od ceny sprzedaży lokalu powiększonej o kwotę podatku VAT, płatne w dwóch ratach po 50%, pierwsza rata płatna w dniu podpisania umowy przedwstępnej, a druga rata w tej samej wysokości płatna w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Umowa została zawarta w obecności żony pozwanego D. S., która jej nie podpisała. D. S. nie była zadowolona z faktu zawarcia przez pozwanego umowy pośrednictwa. W załączniku do umowy strony wskazały jako oferowane mieszkania lokal przy ul. (...).

W dniu 29 listopada 2010 r. E. K., pozwany i jego małżonka zawarli umowę przedwstępną sprzedaży przed notariuszem M. N., w jej kancelarii notarialnej w W. przy ul. (...). Po podpisaniu aktu notarialnego M. S. zapłacił do rąk M. W. (2) kwotę 3.500 zł tytułem pierwszej raty umówionego wynagrodzenia. Dokumenty niezbędne do zawarcia umowy przygotowało biuro powoda.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły za pośrednictwem powoda na dzień 31 marca 2011 r. Wszystkie niezbędne dokumenty do zawarcia tej umowy zostały przygotowane przez M. W. (2) i przekazane w formie elektronicznej do kancelarii notarialnej, a oryginały dokumentów okazano podczas podpisywania umowy sprzedaży. Do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 31 marca 2011 r. jednak nie doszło z powodów obciążających E. K.. Do zawarcia umowy sprzedaży doszło w dniu 8 kwietnia 2011 r.

Po zawarciu umowy przyrzeczonej małżonkowie S. złożyli oświadczenie, w którym odmówili zapłaty pozostałej części wynagrodzenia na rzecz powoda, twierdząc, że zawarta przez M. S. umowa jest nieważna z uwagi na naruszenie dyspozycji art. 37 § 1 k.r.o.

Stan faktyczny sprawy został przez sąd rejonowy ustalony na podstawie zeznań świadków: M. W. (2), A. W., J. D., D. S. oraz zeznań pozwanego M. S., a także złożonych do akt kopii dokumentów, uwierzytelnionych przez radcę prawnego. Sąd I instancji zauważył, iż wprawdzie pozwany kwestionował ważność umowy zawartej w dniu 20 listopada 2010 r. i złożył w tym zakresie zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, ale potwierdził fakt zawarcia umowy i złożenia podpisu pod jej treścią. Sąd rejonowy stwierdził, że wątpliwości pozwanego dotyczyły okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy - skreślił w punktach dotyczących przetwarzania danych osobowych, a w pkt. 2 korzystnych dla pozwanego zmian w wynagrodzeniu prowizyjnym

powoda. Sąd rejonowy podkreślił, że zgodnie z art. 253 k.p.c., to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania zarówno faktu, jak i zakresu ewentualnego „sfalszowania” dokumentu, tymczasem poza ogólnikowymi stwierdzeniami, pozwany nie wskazał, stosownie do dyspozycji art. 253 k.p.c., żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, pomimo, że był pouczony o obowiązku dowodzenia w tym zakresie.

Zdaniem sądu I instancji umowa stanowiąca źródło zobowiązań stron procesu stanowiła umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w rozumieniu art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 180 ust. 4 i 5 ustawy przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3 ustawy zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1 tego artykułu, w tym umowy nabycia lub zbycia prawa do nieruchomości, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia, przy czym sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zaś w razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Sąd I instancji stwierdził, że istotą zobowiązania wynikającego z umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działanie w celu doprowadzenia do zawarcia umów wymienionych art. 180 ust. 1 ustawy w tym umowy nabycia nieruchomości. Sąd rejonowy wyjaśnił, że w pojęciu pośrednictwa w powszechnym rozumieniu, przyjmuje się takie działania jak skojarzenie dwóch stron umowy (umów), stworzenie sposobności do zawarcia umowy przez zleceniodawcę z inną osobą lub wyszukiwania potencjalnych partnerów zamierzonej transakcji.

Sąd I instancji wskazał, że w niniejszej sprawie strony umowy jako jej przedmiot ustaliły „pośrednictwo przy kupnie nieruchomości”, powód zobowiązał się dokonania „wszelkich czynności zmierzających do zawarcia przez zamawiającego transakcji kupna nieruchomości (...) przy czym czynności te będą wykonywane bezpośrednio przez pośrednika lub przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem (...)”. Z powyższego zdaniem sądu rejonowego wynika, że warunkiem zapłaty wynagrodzenia było znalezienie osoby gotowej do zwarcia z pozwanym umowy sprzedaży nieruchomości oraz pomocy przy przygotowaniu aktu notarialnego, a tym samym roszczenie powoda co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie sądu I instancji umowa pośrednictwa z dnia 20 listopada 2011 roku była ważna i została przez P. S. wykonana, doprowadzono bowiem do zawarcia przez zbywcę i nabywców umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w W..

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu nieważności łączącej go z powodem umowy, z uwagi na treść art. 37 § 1 k.r.o., sąd rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie w związku z nabyciem ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ewentualne zastosowanie mógłby mieć pkt. 2 art. 37 § 1 k.r.o., a zatem należało ocenić, czy umowa pośrednictwa, jaką zawarły strony, była „czynnością prawną prowadzącą do [...] odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal”. Sąd I instancji stwierdził, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie jest jednak umową prowadzącą do nabycia spółdzielczego prawa do lokalu, wskazując, że w doktrynie podkreśla się, że czynnością prawną prowadzącą do zbycia, obciążenia lub nabycia prawa jest umowa przedwstępna, o ile wywołuje ona skutek silniejszy tj. po stronie nabywcy powstaje roszczenie o wykonanie umowy. Tym samym, jak podkreślił sąd rejonowy, umowa o skutku słabszym, nie jest czynnością prawną prowadzącą do nabycia prawa, zaś umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie wywołuje żadnych skutków prawnorzeczowych po stronie klienta

pośrednika w obrocie nieruchomościami. Sąd I instancji wskazał, że umowa taka nie powoduje obowiązku zawarcia umowy nabycia/zbycia prawa rzeczowego, a tym samym nie jest czynnością prawną prowadzącą do zbycia/nabycia własności lub innego prawa rzeczowego. Sąd rejonowy podkreślił, że umowa pośrednictwa kupna z dnia 20 listopada 2010 r. nie prowadziła do odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal, a tym samym nie mogło być skutku nieważności umowy. Zdaniem sądu I instancji umowa ta nie wymagała zgody małżonki pozwanego, która, jak wynikało z zeznań świadków i pozwanego, wiedziała o tej czynności, bowiem w jej obecności była ona zawierana – i wówczas również istniała możliwość kwestionowania wobec pracownika powoda prawidłowości zawarcia umowy tylko z pozwanym bez zgody żony pozwanego.

Sąd rejonowy ustalił, że P. S. spełnił swoje świadczenie, polegające na zaoferowaniu lokalu mieszkalnego oraz zapewnieniu pełnej obsługi prawnej i organizacyjnej transakcji nabycia lokalu, pozwanemu zaoferowano do nabycia lokal mieszkalny przy ul. (...), a ponadto powód zapewnił przygotowanie od strony prawnej (zabezpieczył złożenie i okazanie niezbędnych dokumentów do zawarcia umów przedwstępnej i przyrzeczonej). Zdaniem sądu I instancji o wykonaniu umowy w tym zakresie świadczy zarówno załącznik do umowy, jak też zeznania świadków: notariusza J. D. i pracownika powoda M. W. (2), którzy wyraźnie potwierdzili, że to agencja powoda zapewniała przygotowanie aktów notarialnych od strony prawnej, a także ustalała aspekty organizacyjne (termin i godzina zawarcia umów).

W tych okolicznościach sąd I instancji uznał, że zarzut niewykonania umowy był chybiony. Sąd rejonowy podkreślił, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży pozwany nie kwestionował prawa powoda do wynagrodzenia i zapłacił umówioną ratę wynagrodzenia prowizyjnego.

Sąd I instancji nie dopatrywał się także naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez dochodzenie przez powoda należnego mu wynagrodzenia za świadczoną wobec pozwanego usługę i uznał, że przedmiotowe roszczenie nie stoi w sprzeczności z żadną z tych zasad, bowiem powód wykonał umowę zgodnie z jej treścią, w związku z czym miał prawo żądać wynagrodzenia. Ponadto sąd rejonowy podkreślił, że pozwany podnosząc ww. zarzut nie powołał się na żadną konkretną zasadę, która została naruszona, uniemożliwiając sądowi ocenę słuszności jego twierdzeń.

W ocenie sądu I instancji niezasadność zarzutów pozwanego z jednej strony, a przeprowadzone postępowanie dowodowe z drugiej, jednoznacznie przesądzały o zasadności powództwa co do kwoty 5.110 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2011 r. do dnia zapłaty, która to kwota obejmuje należną powodowi część wynagrodzenia płatną po zawarciu umowy przyrzeczonej w wysokości 3.500 zł oraz podatek VAT od kwoty 7000 zł, na co złożyła się uiszczona przez pozwanego kwota 3.500 zł oraz kwota zasądzona wyrokiem z dnia 9 maja 2012 r.

W zakresie kwoty 3.500- zł i ustawowych odsetek od tej kwoty, wobec cofnięcia powództwa ze zrzeczeniem się roszczenia w dniu 21 marca 2012 r., sąd rejonowy, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. postępowanie w tym zakresie umorzył.

Odsetki sąd I instancji zasądził zgodnie z żądaniem od dnia 13 maja 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że początkowy bieg terminu odsetek wskazany przez powoda następował po dniu płatności faktury nr (...) z dnia 9 maja 2011 r., a ponadto żądanie to było zgodne z treścią łączącej strony umowy, gdzie termin zapłaty drugiej raty wynagrodzenia powoda określono na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej.

O kosztach procesu sąd rejonowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c., stosunkowo je pomiędzy stronami rozdzielając.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, skarżąc orzeczenie w całości, zarzucając naruszenie przepisów w postępowaniu poprzez pominięcie przez sąd zgłoszonych wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego, wyłącznie w oparciu o dokumenty dostarczone przez powoda, a także poprzez pominięcie faktu wystawienia 2 faktur oraz przerobienia umowy. Ponadto pozwany zarzucił błędne interpretacje i niewłaściwe zastosowanie art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Apelujący podkreślił także, iż powód nie udowodnił faktu wykonania umowy.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, sąd okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest niezasadna i nie zasługuje na uwzględnienie, zaś zawarte w niej zarzuty są w ocenie sądu pozbawione podstaw prawnych.

Sąd rejonowy w toku postępowania nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a rozstrzygnięcie – zarówno co do podstawy faktycznej jak i prawnej – jest w ocenie sądu odwoławczego trafne i w pełni odpowiadające prawu.

Zdaniem sądu okręgowego sąd rejonowy nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, iż skuteczne postawienie zarzutu tego rodzaju wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie takie uchybienia mogą bowiem być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Samo przekonanie strony o innej, niż dokonanej przez sąd ocenie poszczególnych dowodów jest niewystarczające (uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I ACa 1116/05, niepubl.; takie samo stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniach niepublikowanych wyroków z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00 i z dnia 6 listopada 1998 roku, III CKN 4/98). Dokonana przez sąd rejonowy analiza dowodów jest prawidłowa, a wyciągnięte ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wnioski są w ocenie sądu okręgowego prawidłowe i logiczne. Zdaniem sądu okręgowego wywody apelacji nie są w stanie zdyskwalifikować oceny dokonanej przez sąd, a stan rzeczy ustalony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znajduje pokrycie w zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym.

W ocenie sądu odwoławczego sąd I instancji dokonał trafnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i na tej podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Do ustalonego stanu faktycznego zastosowane zostały właściwe przepisy prawa materialnego, które zostały prawidłowo zinterpretowane. W tym stanie rzeczy sąd okręgowy, dzieląc ustalenia faktyczne i poglądy prawne sądu okręgowego, przyjmuje je za własne.

Wbrew zarzutom apelacji sąd rejonowy podkreślić należy, iż pozwany w żaden nie wykazał, iż umowa o pośrednictwo została w sposób niewłaściwy wykonana przez powoda. Faktem bezspornym jest, iż pozwany i jego żona nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do zawarcia umów: przedwstępnej i ostatecznej doszło w kancelarii notarialnej, z którą współpracował pozwany, a dokumenty do aktu przygotowała M. W. (1). Zdaniem sądu okręgowego nie budzi najmniejszych wątpliwości, iż pozwany ze swej strony w pełni wywiązał się z ciężących na nim zobowiązań wynikających z umowy pośrednictwa. Ustalenia sądu rejonowego są w tej części prawidłowe.

Sąd odwoławczy nie znalazł także podstaw do kwestionowania dokonanej przez sąd I instancji wykładni art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a wywody prawne sądu rejonowego są prawidłowe, znajdując oparcie w orzecznictwie i poglądach doktryny

Sąd okręgowy nie podziela także zarzutów pozwanego odnośnie ważności umowy. Nie budzi najmniejszych wątpliwości, iż pozwany świadomie podpisał umowę pośrednictwa. Świadkiem tego była jego żona, która nie oponowała wobec zawarcia umowy. Okoliczności towarzyszące podpisaniu umowy (pośpiech, brak możliwości przeczytania) są o tyle bez znaczenia, iż po podpisaniu umowy pozwany nie podjął żadnych czynności, zmierzających do uchylecia się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli. Dobrowolnie zapłacił też I ratę wynagrodzenia. Wątpliwości co do ważności umowy zaczął zgłaszać dopiero wówczas, gdy podpisał ze sprzedającą umowę przedwstępną w formie aktu notarialnego, mając pewność (wobec silniejszego skutku umowy przedwstępnej), iż dojdzie do przeniesienia na niego i jego żonę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Zdaniem sądu odwoławczego umowa o pośrednictwo zawarta tylko przez jednego małżonka pozostaje w zgodzie z przepisami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Trafnie ustalił sąd rejonowy, iż ta czynność prawna nie wymagała zgody drugiego małżonka, nie doszło zatem do uchybienia normom wynikającym z art. 37 k.r.o.

Całkowicie nieuzasadnione są też zarzuty pozwanego dotyczące wystawienia dwóch faktur przez powoda i sfałszowania umowy. Późniejsze skreślenia w pkt.9,10,11 i 1,2,3 nie mają żadnego znaczenia dla treści umowy i wykładni woli stron. Te postanowienia umowne są całkowicie nieistotne, nie tworzą one treści umowy. Zaś obniżenie wysokości prowizji (z 2,5 % na 2 %) jest korzystne dla pozwanego.

Z tych wszystkich względów sąd okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. oddalił wniesioną w tej sprawie apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. Zważywszy, że apelacja strony pozwanej została w całości oddalona, strona pozwana zobowiązana została do zwrotu powodowi poniesionych kosztów zastępstwa procesowego przed sądem okręgowym. Zgodnie bowiem z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, czyli koszty procesu. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalona została na podstawie § 6 pkt.4 oraz § 12 u.1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku (Dz.U nr 163, poz.1349 ze zm.) w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.