

Sygn. akt II Ca 507/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Tomasz Szaj

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2014 roku w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. P.

przeciwko W. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 21 marca 2014r., sygn. akt III C 135/12

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 marca 2014 roku, sygn. akt III C 135/12 upr Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo P. P. przeciwko J. M. o zapłatę 9 600,- zł oraz orzekł o kosztach

Powyższy wyrok Sąd wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

W dniu 31 maja 2010 roku powód, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w ramach prowadzonej przez siebie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości zawarł z pozwanym J. M. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości – działek gruntu (w tym między innymi działki nr (...)).

Zgodnie z umową pozwany zobowiązany był zapłacić powodowi jako pośrednikowi tytułem wynagrodzenia za czynności pośrednictwa 6,10% ceny sprzedaży powiększonej o podatek VAT w wysokości 22%. Ponadto zgodnie z umową wynagrodzenie miało być zapłacone powodowi w całości również w przypadku, gdy powód – pośrednik podejmie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży, a pozwany – zamawiający umowy takiej nie zawrze.

W wykonaniu zawartej umowy pośrednictwa powód podjął szereg czynności, w tym znalazł kontrahenta wyrażającego wolę nabycia działki (...), umówił spotkania z kupującym i notariuszem. Termin zawarcia umowy sprzedaży strony ustaliły na dzień 4 października 2010 roku. Niestety do umowy zbycia działki nie doszło bowiem małżonka pozwanego L. M., będąca współwłaścicielką nieruchomości nie stawiała się u notariusza.

Nie doszło też do wręczenia przez I. D. J. M. kwoty zadatku 49 000,- zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym powództwo okazało się niezasadne, albowiem pozwany był aktywny na każdym etapie realizacji umowy, zaś transakcja nie doszła do skutku z przyczyn leżących po stronie powodowej. Reprezentująca powoda H. Z. nie dochowała bowiem należytej staranności, gdyż nie sporządziła protokołu uzgodnień, zaś wbrew woli i intencji pozwanego w projekcie umowy znalazł się zapis, że sprzedający otrzymali kwotę 49 000,-

zł, co nie miało miejsca. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że pozwany nie zawarł umowy wyłącznie z przyczyn leżących po stronie powodowej.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd uzasadnił regulacją art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dowolne uznanie, że pośrednik nie dochował należytej staranności w wykonaniu swego zobowiązania,

- wewnętrzną sprzeczność uzasadnienia

- dowolne uznanie, że zasadnym było odstąpienie przez pozwanego od umowy, podczas gdy pozwany nigdy od umowy pośrednictwa nie odstąpił,

- dowolne uznanie, że do sprzedaży nieruchomości nie doszło do chwili obecnej, a konsekwencją tego jest utrata wartości nieruchomości,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie na jakich dowodach sąd się oparł i jakim dowodom oraz z jakich przyczyn odmówił wiarygodności oraz niewskazanie przepisów prawa będących podstawą rozstrzygnięcia.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj:

a) art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i art. 735 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że za dokonane przez powoda czynności pośrednictwa nie jest należne wynagrodzenie,

b) art. 180 ust. 3 ustawy poprzez uznanie, że umowa pośrednictwa winna być zawarta także z L. M..

Wskazując na te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu.

W uzasadnieniu apelacji powód wskazał, że nie miało znaczenia, iż nieruchomość przeznaczona do sprzedaży była przedmiotem współwłasności, a pozwany oświadczył, że jest upoważniony do zaciągania zobowiązań. Nadto pozwany przedłożył egzemplarz podpisany przez L. M., a zatem jej wolą było również zaciągnięcie zobowiązania. Przyczyną nie zawarcia umowy był konflikt pomiędzy małżonkami, co wynika ze spójnych zeznań świadków.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda, aczkolwiek w wielu swych aspektach zasadna, nie może doprowadzić do zmiany rozstrzygnięcia Sądu, które pomimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Niewątpliwie strony zawarły umowę pośrednictwa w dniu 31 maja 2010 roku i w tym zakresie ustalenia Sądu Rejonowego są prawidłowe i niekwestionowane. Powyższe ustalenia należy uzupełnić o wskazanie, że zgodnie z § 5 ust. 4 tiret 1 umowy wynagrodzenie w pełnej wysokości należało się powodowi również, gdy Pośrednik wyszuka Kontrahenta deklarującego wolę nabycia Oferty na warunkach niniejszej umowy a Zamawiający wypowie umowę pośrednictwa, zmieni jej warunki lub w jakikolwiek sposób uniemożliwi lub odmówi zawarcia Umowy Zbycia Oferty z tym Kontrahentem.

Na powyższą okoliczność powołał się powód uzasadniając obowiązek zapłaty po stronie pozwanego. Niemniej jednak już z samego uzasadnienia żądania pozwu wynika wprost, że nie ziściły się przesłanki zapłaty wynagrodzenia określone w tym postanowieniu umownym. Powód bowiem nawet nie twierdził, że to pozwany odmówił zawarcia umowy lub uniemożliwił jej zawarcie, lecz wprost wskazał, że do umowy zbycia działki nie doszło, bowiem małżonka pozwanego

będąca współwłaścicielką nieruchomości nie stawiała się u notariusza. Nie sposób jest przy tym podzielić twierdzeń pozwu, że strony umówiły się, iż powodowi należy się wynagrodzenie w całości również w przypadku, gdy pośrednik podejmie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży, zaś Zamawiający umowy takiej nie zawrze. Powyższe sformułowanie bowiem znacznie upraszcza zapis umowy łączącej strony.

Podkreślić należy, że zgodnie z art. 735 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. za wykonanie umowy o świadczenie usług należy się wynagrodzenie określone w umowie. Strony w umowie pośrednictwa uregulowały obowiązek zapłaty wynagrodzenia uzależniając de facto powstanie tegoż obowiązku od efektu, w postaci zawarcia umowy zbycia nieruchomości. Sytuacje gdy po stronie powoda powstaje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia w sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zostały szczegółowo uregulowane. Sytuacje te, opisane w § 5 umowy, są wyjątkiem od ogólnej zasady płatności wynagrodzenia uregulowanej w § 4 ust. 3 umowy, nie sposób jest zatem wyjątków tych interpretować rozszerzająco. Podzielić należy wywody apelacji co do braku obowiązku zawarcia umowy o pośrednictwo z L. M., niemniej jednak okoliczność ta jest obojętna dla rozstrzygnięcia.

Stosownie do art. 505 § 1¹ pkt 2 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym apelację można oprzeć na zarzutach naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Powód w swej apelacji nie wskazał w jaki sposób naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. mogło mieć wpływ na wynik sprawy, w konsekwencji zarzut ten nie może być przedmiotem rozpoznania, a co istotniejsze nie może uzasadniać zmiany orzeczenia na korzyść powoda.

W niniejszej sprawie bezzasadność powództwa wynika już z treści pozwu, zatem czynienie szczegółowych ustaleń co do przyczyn nie zawarcia umowy, w kontekście twierdzeń powoda, że to małżonka pozwanego nie stawiała się u notariusza i odmówiła zawarcia umowy (potwierdzonych następnie w sprzeciwie od nakazu zapłaty) było zbędne i bezprzedmiotowe.

Z tych względów, uznając że nie ziściły się przesłanki powstania roszczenia powoda o zapłatę wynagrodzenia określone w art. 735 § 1 k.c. w zw. z art. 750 k.c. w zw. z § 5 ust. 4 tiret 1 umowy pośrednictwa, powództwo należało oddalić.

Tak argumentując, na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powoda należało oddalić, o czym orzeczono w sentencji.