

Sygn. akt IV Ca 84/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Małgorzata Truskolaska - Żuczek

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 03 lutego 2016 r. w W.

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko D. G. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w W.

z dnia 27 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 2945/14

oddala apelację.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek

Sygn. akt IV Ca 84/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo A. K. skierowane przeciwko D. G. (1) o zasądzenie kwoty 7.401,53 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 25 września 2013 r. powódka zawarła z pozwanym prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) w W. umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości – mieszkania położonego w W. przy ul. (...) za cenę 445.000 zł. W § 5 ust. 1 umowy wskazano, że z tytułu realizacji umowy pozwanemu przysługuje wynagrodzenie w wysokości określonej w sekcji zlecenie. Wynagrodzenie jest wymagalne i płatne w wysokości 50% kwoty wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości (§ 5 ust. 3 lit. a).

Sąd Rejonowy ustalił, że w wykonaniu umowy pozwany znalazł osoby zainteresowane kupnem nieruchomości należącej do powódki. W dniu 08 stycznia 2014 r. A. K. oraz M. Ł. w obecności przedstawiciela pozwanego uzgodnili warunki transakcji, w tym cenę sprzedaży oraz terminy zawarcia umowy przedwstępnej oraz przyrzeczonej. Początkowo ustalono, że kupujący uiszcza zadek w dniu podpisania umowy przedwstępnej, co następnie zmieniono wskazując, że uiszcza zaliczkę. Wobec powyższego w dniu 15 stycznia 2014 r. pozwany wystawił dla powódki fakturę VAT nr (...) na kwotę 7.401,53 zł z terminem płatności do dnia 22 stycznia 2014 r. z tytułu pośrednictwa w sprzedaży mieszkania. Kwotę powyższą powódka uiściła na rzecz pozwanego w dniu 21 stycznia 2014 r.

W dniu 16 stycznia 2014 r. powódka (jako sprzedająca) oraz D. G. (2) i M. Ł. (jako kupujący) zawarli w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z umową strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 28 lutego 2014 r. umowy sprzedaży. W dniu 01 kwietnia 2014 r. M. Ł.

poinformowała w drodze elektronicznej S. C., że w związku z nieuzyskaniem kredytu są zmuszeni zrezygnować z zakupu przedmiotowej nieruchomości. S. C. przesłała powyższą informację powódce.

W dniu 07 kwietnia 2014 r. A. K. oraz D. G. (2) i M. Ł. zawarli w formie aktu notarialnego umowę rozwiązującą umowę przedwstępną sprzedaży, w związku z czym powódka zwróciła się do pozwanego o zwrot kwoty 7.500 zł przelanej tytułem 50% prowizji za zawarcie umowy przedwstępnej. W odpowiedzi pozwany poinformował powódkę, że odmawia zwrotu tej kwoty; jednocześnie wskazał, że wypowiada umowę łączącą go z powódką.

Pismem z dnia 12 maja 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu na jej rzecz kwoty 7.401,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu rozwiązania w dniu 07 kwietnia 2014 r. umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 16 stycznia 2014 r., w wyniku czego nie doszło do sprzedaży nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie jest uzasadnione. Przytoczył treść art. 410 § 1 i § 2 kc i wskazał, że powódka, jako podstawę dochodzonego roszczenia, wskazała nienależne świadczenie.

Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości jest umową uregulowaną w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) – art. 180 i nast. Mając na uwadze zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ kc można przyjąć, że strony umowy pośrednictwa mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne. Umowa pośrednictwa jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu. Tak też strony uczyniły, ustalając sposób zapłaty wynagrodzenia dla pozwanego (pośrednika) w § 5 umowy, tj. 50% kwoty wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, pozostałe 50% wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Zgodnie z § 1 umowy pozwany był zobowiązany do podjęcia czynności zmierzających do znalezienia nabywcy nieruchomości. Pozwany wywiązał się z realizacji umowy, znalazł bowiem nabywcę, który podpisał z powódką protokół uzgodnienia warunków transakcji (definicja nabywcy w § 1 ust. 2 umowy). Jednocześnie w łączącej strony umowie określono, że warunkiem zapłaty wynagrodzenia jest dokonanie określonych czynności prawnych przez powódkę, tj. zawarcie umowy przedwstępnej, a następnie przyrzeczonej (§ 5 ust. 3 umowy). Połowa wynagrodzenia płatna jest więc z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej, niezależnie od tego, czy następnie zostanie zawarta umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości. Powódka zawarła z zainteresowanymi osobami przedwstępną umowę sprzedaży. Strony tej umowy (powódka wraz z nabywcami) mogły zawrzeć w jej treści ustalenia co do zapłaty zadatku (jak to było pierwotnie określone w protokole uzgodnienia transakcji), co zabezpieczałoby interesy powódki. Pozwany nie może odpowiadać za treść umowy przedwstępnej i następne działania stron. Pozwanemu należy się zatem zapłata 50% wynagrodzenia, którą to kwotę powódka uiszczyła. Zdaniem Sądu Rejonowego nie jest to świadczenie nienależne.

Sąd uznał ponadto, że nie mamy w niniejszej sprawie do czynienia z niedozwolonymi postanowieniami umownymi, zaś wskazany przez stronę powodową nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie XVII AmC 2296/12, zapadł w innym stanie faktycznym.

W złożonej apelacji powódka zaskarżyła wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 7.401,53 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarzuciła nierozpoznanie istoty sprawy polegające na przyjęciu, że sporne między stronami było, czy wobec niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, pozwany w świetle łączącej strony umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zachowuje prawo do zatrzymania 50% wynagrodzenia zapłaconego przez powódkę w związku z zawarciem przez nią z zainteresowanymi umowy przedwstępnej sprzedaży, podczas gdy sporne było między stronami, czy wobec rozwiązania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, pozwany w świetle łączącej strony umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zachowuje prawo do zatrzymania 50% wynagrodzenia

zapłaconego przez powódkę; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 410 § 2 kc poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy okoliczność rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości skutkuje wyeliminowaniem z obrotu prawnego umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, której zawarcie stanowiło podstawę do wypłaty pozwanemu 50% umówionego wynagrodzenia; naruszenie prawa materialnego, tj. § 5 ust. 3 umowy, przez jego błędne zastosowanie, polegające na prawidłowym przyjęciu, że umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości łącząca strony w zakresie wypłaty wynagrodzenia pozwanemu została przekształcona w umowę rezultatu, nieuwzględnieniu jednakże, że w wyniku rozwiązania przez strony umowy przedwstępnej, rezultat ten ostatecznie nie został osiągnięty.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz ich ocenę prawną.

Sprawa niniejsza – z uwagi na przedmiot sporu i jego wartość – rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym. W postępowaniu takim apelację można oprzeć na zarzutach wymienionych enumeratywnie w treści art. 505⁹ § 1¹ pkt 1 i 2 kpc, tj. naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Zarzuty apelacji nie podważają trafności rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Rejonowy.

Sąd Rejonowy trafnie uznał, że świadczenie spełnione przez powódkę na rzecz pozwanego – stanowiące 50% kwoty wynagrodzenia tytułem pośredniczenia w sprzedaży lokalu należącego do powódki – nie jest świadczeniem nienależnym.

Wskazać należy, że w zawartej w dniu 25 września 2013 r. umowie pozwany zobowiązał się do „podjęcia czynności zmierzających do znalezienia nabywcy nieruchomości” (§ 1 ust. 1 umowy). W umowie określono także, że nabywcą znalezionym przez pozwanego jest podmiot, któremu pozwany wskazał nieruchomość i który podpisał protokół uzgodnień warunków transakcji lub deklarację zakupu nieruchomości, umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lub umowę sprzedaży nieruchomości, gdy umowa przedwstępna nie była zawarta (§ 1 ust. 2 umowy).

W § 5 ust. 3 umowy wskazano zaś, że wynagrodzenie pozwanego wynosi 50% kwoty wynagrodzenia – w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, a pozostałe 50% kwoty wynagrodzenia – w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a gdy z przyczyn leżących po stronie Klienta lub osoby przez niego wskazanej umowa sprzedaży nieruchomości nie zostanie zawarta – nie później niż z upływem ostatniego dnia terminu wskazanego w umowie przedwstępnej do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że pozwany wywiązał się z obowiązków określonych w umowie – znalazł nabywców, którzy podpisali protokół uzgodnienia warunków transakcji, a następnie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Kwota stanowiąca 50% wynagrodzenia, zgodnie z treścią umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, była płatna i wymagalna w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – pozwanemu należała się zatem kwota uiszczona na jego rzecz przez powódkę w wysokości 7.401,53 zł. Zaznaczyć należy przy tym, że w umowie nie uzależniono zapłaty na rzecz pozwanego wynagrodzenia w tej części od dalszych czynności podejmowanych przez powódkę. Fakt, że powódka zdecydowała się następnie rozwiązać umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości (aktem notarialnym z dnia 07 kwietnia 2014 r.) nie powoduje zatem, że odpadła podstawa prawna wypłaty pozwanemu 50% umówionego wynagrodzenia. Kwota 50% wynagrodzenia należała się pozwanemu także niezależnie od tego, czy zawarta została następnie umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości.

Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że pozwany – w świetle zawartej z powódką umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości – nie odpowiada za treść umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, którą powódka zawarła z

nabywcami znalezionymi przez pozwanego (w której zrezygnowała z zadatku), ani za jej dalsze działania – w tym za decyzję o rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną - na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 505¹⁰ § 1 i 2 kpc.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek