

Sygn. **akt II Ca 461/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Irena Dobosiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2014 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. G., M. G.

przeciwko S. P. i J. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt. IC 2831/13

I. oddała apelację;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 300/trzysta/ złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt. II Ca 461/14

UZASADNIENIE

Powodowie W. G. i M. G. domagali się zasądzenia od pozwanych kwoty 2324,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 października 2012r. do dnia zapłaty, powołując się na łączącą strony umowę pośrednictwa z dnia 6 sierpnia 2012r., na mocy której powodowie zobowiązali się do wykonania czynności zmierzających do nabycia przez pozwanych lokalu mieszkalnego w B., okazując pozwanym dwa lokale mieszkalne z których jeden został ostatecznie nabyty przez pozwanych. Pozwani jednak nie uiścili wynagrodzenia, które przewidywała umowa w ustępie 1 a po wezwaniu ich do zapłaty przez powodów, oświadczyli, że od umowy pośrednictwa odstępują.

Od nakazu zapłaty z dnia 20 czerwca 2013r. pozwani wnieśli sprzeciw, podnosząc niewywiązanie się powodów z umowy.

Na rozprawie w dniu 12 marca powódka cofnęła żądanie co do kwoty 36,90 zł i rzekła się roszczenia w tym zakresie.

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 27 marca 2014r. umorzył postępowanie co do kwoty 36,90 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 634 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 2 sierpnia 2012 roku pozwana S. P. podpisała umowę „pośrednictwa kupna bez wyłączności” z biurem (...) Spółka z o.o. w B.. W tym samym dniu okazano pozwanej mieszkanie przy ul. (...) w B. w cenie . ofertowej 189000 zł. Jednocześnie pozwana oświadczyła, że adresów okazanego mieszkania nie otrzymała wcześniej z żadnego innego źródła. Tego samego dnia

i

umowę pośrednictwa z biurem (...) Spółka z o.o. podpisała również W. Z., ówczesna właścicielka mieszkania przy ul (...).

Pozwani wskazali, iż podoba im się mieszkanie, ale cena jest za wysoka. Ł. W. podczas rozmów telefonicznych wynegocjował cenę niższą od pierwotnie żądanej za sprzedaż mieszkania a także obniżył cenę prowizji . biura do kwoty 1000 zł, sprawdzał również stan księgi wieczystej sprzedawanej nieruchomości , okoliczności ewentualnego zadłużenia mieszkania, był obecny podczas podpisywania aktu notarialnego.

Czynności w imieniu biura (...) wykonywał Ł. W., wcześniej znany pozwanym.

W dniu 6 sierpnia 2012r. powódka i pozwana S. P. podpisali umowę o pośrednictwo w kupnie nieruchomości z Pośrednictwem(...)- powodami w niniejszej sprawie. Zgodnie z umową pośrednik miał poszukać dla pozwanych nieruchomość -mieszkanie (...) w F. w cenie do 175000 złotych. Wynagrodzenie pośrednika zostało określone w wysokości 1,23% wartości przedmiotu kupna w tym 23% VAT według ceny wynegocjowanej, płatnej przez zamawiającego po podpisaniu umowy przedwstępnej, protokołu uzgodnień lub najpóźniej w chwili podpisania aktu notarialnego. Zgodnie z umową pośrednik zobowiązał się do prowadzenia transakcji od prezentacji nieruchomości, poprzez weryfikację dokumentów do zawarcia umowy przedwstępnej, ostatecznej notarialnej i przekazania kluczy do zakupionego mieszkania.

Do podpisania umowy doszło po okazaniu przez E. P. - pracownika powódki - mieszkania przy ul. (...) - przed klatką bloku. Po okazaniu mieszkania E. P. nie kontaktowała się z pozwanymi, jednakże to pozwani skontaktowali się z E. P., że są zainteresowani kupnem mieszkania, ale niższą cenę. E. P. poinformowała pozwanych, iż „państwo Z. nie są zainteresowani sprzedażą mieszkania za niższą cenę”. Jednocześnie uznała, iż sprawa z jej strony się zakończyła.

2

W dniu 5 października 2012 roku pozwani zawarli z W. Z. umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) - mieszkanie (...) za cenę 186000 złotych a czynności niezbędne do zawarcia umowy podejmowało biuro (...) Spółka z o.o., pozwani zapłacili też za tą usługę prowizję w wysokości 1000 zł.

W dniu 31 grudnia 2012 roku powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 2324,70 zł stanowiącej - w ich ocenie - należne wynagrodzenie za czynności wykonane w ramach umowy o pośrednictwo w sprzedaży . nieruchomości. Wcześniej jednak obciążono pozwanych fakturą na kwotę 11340 złotych, z tytułu kary umownej za zakup mieszkania.

Pismem z dnia 8 stycznia 2013r. i 11 grudnia 2012 roku pozwani odmówili uwzględnienia żądań powodów, uznając je za bezzasadne.

W okolicznościach niniejszej sprawy bezsporne było, iż pozwani zawarli z powodami umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, na mocy której biuro miało poszukać dla pozwanych mieszkanie o określonych warunkach i cenie i doprowadzić do zawarcia transakcji, sporną było zaś, czy powodom za podjęte czynności należy się wynagrodzenie w kwocie określonej w umowie.

Sąd wskazał na art. 179 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy o pośrednictwo) zgodnie z którym pośrednictwo w obrocie

nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie.

Zgodnie z przepisem art. 180 ust.3 powyższej ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powodowie w umowie zawartej z pozwanymi, którego treść wzorca w ocenie Sądu została ustalona jednostronnie, w pkt. 2 zawarli, iż pośrednik zobowiązuje się do prowadzenia transakcji od prezentacji nieruchomości, poprzez weryfikację dokumentów do zawarcia umowy przedwstępnej,

3

ostatecznej notarialnej i przekazania kluczy do zakupionego mieszkania. Powódka, w treści pozwu i w swoich zeznaniach, jak i świadek E. P. bezpośrednio uczestnicząca w transakcji z pozwanymi oświadczyli, iż praca powoda ograniczyła się jedynie do okazania mieszkania przy ul. (...), żadnych innych czynności nie podejmowano. Powodowie nie wykonali umowy pośrednictwa, gdyż nie skojarzyli pozwanych z osobą oferującą mieszkanie na sprzedaż, a nawet gdyby tak było - nie zorganizowali pozostałych czynności niezbędnych do zawarcia transakcji.

Strona powodowa nie interesowała się transakcją, nie negocjowała ceny, za słuszne uważając jedynie czekanie. Takie postępowanie w ocenie Sądu, nie stanowi wykonywania umowy i nie realizuje obowiązku zapłaty wynagrodzenia. •

Uchylenie się pozwanego od obowiązku zapłaty prowizji na rzecz powódki jest możliwe, gdy z przyczyn leżących po stronie pośrednika, z powodu jego zaniechań, czy niewłaściwego sposobu wykonywania umowy pośrednictwa lub nie stworzenia właściwych warunków do zawarcia umowy -klient nie mógł transakcji zawrzeć, a możliwość jej zawarcia została stworzona dopiero na skutek działań samego pozwanego czy te osoby trzeciej - innego pośrednika, jak w niniejszej sprawie.

W rozpoznawanej sprawie to biuro (...) które w wyniku swoich działań, stworzyło pozwanym możliwość zawarcia umowy kupna przedmiotowej nieruchomości w taki sposób i na podobnych warunkach, na jakich pozwani ostatecznie umowę zawarli. Pozwani zatem, to nie w wyniku działań powodów, zawarli przedmiotową umowę.

Jednocześnie należy stwierdzić, że powódka nie wykazała w żaden sposób, że to dzięki jej działaniom możliwe było zawarcie umowy głównej. W sytuacji gdy działało dwóch pośredników i pierwszy z nich stworzył określone umową pośrednictwa warunki do zawarcia umowy kupna nieruchomości, zlecający obowiązany jest zapłacić prowizję pierwszemu pośrednikowi. Zdaniem sądu strona powodowa nie wykazała, że wywiązała się z umowy

4

pośrednictwa i jako pierwsza stworzyła pozwanym sposobność do zawarcia umowy kupna przedmiotowej nieruchomości. Jak już Sąd wskazał, mimo iż samo działanie pozwanych poświadczających, iż okazane im mieszkanie jest im . nieznanie -jest niewłaściwe i nie zasługuje na aprobatę, nie może samo w sobie stanowić podstawy do wypłaty wynagrodzenia za prowadzenie czynności pośrednictwa.

W tym miejscu podkreślić należy, że to powód był twórcą wzorca umowy, którego postanowienia znalazły się m.in. w umowie o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. W razie wątpliwości wykładnia tych postanowień winna była zostać dokonana na korzyść pozwanego jako strony działającej w zaufaniu do strony przeciwnej będącej profesjonalistą.

Wykładania oświadczenia woli polega na odnalezieniu, przy użyciu odpowiedniej metody (dozwolonej przez prawo) jego sensu. Rozróżnia się następujące metody interpretacyjne: metodę subiektywną, metodę obiektywną oraz metodę subiektywno - obiektywną (zwaną także metodą kombinowaną). Pierwsza z nich opiera się na odszukiwaniu sensu danego oświadczenia nie tyle w jego treści, co w rzeczywistej (subiektywnej) woli podmiotu go składającego. Metoda obiektywna kładzie zaś nacisk na formalnie uzewnętrznionym aspekcie oświadczenia (jego treści). Wreszcie metoda

subiektywno - obiektywna, stanowi swoistą syntezę dwóch wcześniejszych, uwzględniając zarówno wolę osoby składającej oświadczenie woli jak i jego treść. Metoda ta została przyjęta jako zasada w art. 65 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§1), przy czym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§2).

W ocenie Sądu nie prowadziła do jakichkolwiek sensownych wniosków wykładnia subiektywna spornej umowy. Należało zaś zastosować wykładnię oświadczenia woli wyrażoną w art. 65 k.c.

5

Zgodnie z pkt 1 umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości pozwany zobowiązany był w przypadku zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 1,23% ceny transakcyjnej ustalonej przez strony transakcji.

Jak ustalił Sad na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wynagrodzenie dla powoda uzależnione było od osiągnięcia skutku w postaci zakupu nieruchomości.

W ocenie Sądu postanowienia te nie były nieważne ani nie zawierały klauzul niedozwolonych. Natomiast z żądania zapłaty kary umownej z pkt.4 umowy powodowie wycofali się i tego nie dotyczy niniejsze postępowanie.

Przyczyną oddalenia powództwa nie były zarzucane tym postanowieniem umownym mankamenty przez stronę pozwaną, a okoliczność, że nie zaktualizowały się wskazane w nich przesłanki uzasadniające przyznanie powodowi wynagrodzenia z tytułu zawarcia z pozwanymi umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd ostatecznie oddalił powództwo - jako nieudowodnione, o czym orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 180 ust.5 zdanie pierwsze ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 6 k.c.

W pkt. 1 wyroku Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 36,90 zł z uwagi na cofnięcie pozwu w tym zakresie.

O kosztach procesu Sąd postanowił w punkcie 3 wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku co do punktu 2 i 3 wnieśli powodowie, zarzucając -sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów art. 233§1 k.p.c. przez dokonanie oceny w sposób niewszerechny, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy a to przez przyjęcie, że działania powodów i świadka E. P. ograniczyły się jedynie do poinformowania pozwanych, że sprzedający lokal przy ul. (...)

6

(...)nie są zainteresowani sprzedażą lokalu po niższej cenie, że świadek Ł. W. nie miał powodu, aby opisywać okoliczności sprawy w sposób szczególnie korzystny dla pozwanych, że dokumenty przedłożone przez strony nie były zasadniczo kwestionowane, a strona powodowa kwestionowała jedynie umowę pośrednictwa zawartą przez pozwanych z biurem (...), podważając datę zawarcia tych umów, dając wiary zeznaniom pozwanej w zakresie, w jakim twierdziła, iż mimo że widziała wcześniej mieszkanie przy ul. (...) to nie poinformowała o tym pracownicy powódki w dacie 6 sierpnia 2012r., przez błędne uznanie, że okazanie tego lokalu pozwanym przez biuro (...) odbyło się w dniu 2 sierpnia 2012r. mimo że umowa przedłożona przez to biuro budziła wątpliwości co do daty zawarcia, przez błędne uznanie, że czynności powodów ograniczyły się jedynie do okazania pozwanym spornego mieszkania i że powodowie nie stworzyli pozwanym sposobności zawarcia umowy kupna przedmiotowego wynagrodzenia.

Nadto zarzucili naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że strona powodowa nie sprostowała ciężarowi dowodu w zakresie wykazania, że należy jej się od pozwanych wynagrodzenie, art. 253 k.p.c. przez przyjęcie, iż strona

pozwana udowodniła prawdziwość dokumentów w postaci umowy pośrednictwa z (...) Spółka z o.o. i W. Z. w dniu 2 sierpnia 2012r. oraz art. 65 k.c. przez przyjęcie, że zgodnie z pkt.1 umowy łączącej powodów z pozwanymi, pozwani byli zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia wyłącznie w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Wskazując na te zarzuty powodowie domagali się zmiany wyroku i zasądzenia na ich rzecz kwoty 2287,87 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 października 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu nadto zasądzenia zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Pozwani domagali się oddalenia apelacji i zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

7

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które . Sąd Odwoławczy akceptuje i przyjmuje za podstawę także swego orzeczenia. Podziela też ocenę prawną tych ustaleń.

Zarzuty apelacyjne sprowadzają się głównie do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233§1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, przy czym strona powodowa precyzuje, odnosząc się do poszczególnych dowodów, w czym przejawiało się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przez Sąd Rejonowy.

Powodowie nie mają racji, stawiając Sądowi Rejonowemu taki zarzut, Sąd ten bowiem wnikliwie ocenił każdy z dowodów i omówił je pod kątem ich wiarygodności, zwłaszcza, że są to dowody osobowe.

Sąd Rejonowy tramie przyjął, że pozwani zawarli dwie umowy, w dniu 2 sierpnia 2012r. z biurem (...)Sp. o.o. w B., bez wyłączności oraz w dniu 6 sierpnia 2012r. z powodami, prowadzącymi działalność gospodarczą w obrocie nieruchomościami. Umowa ta w ust. 1 przewidywała wynagrodzenie pośrednika po podpisaniu umowy przedwstępnej przez zamawiającego, protokołu uzgodnień lub najpóźniej w chwili podpisania aktu notarialnego, pośrednik zaś, co wynika z ust. 2, zobowiązał się do prowadzenia transakcji od prezentacji nieruchomości, przez weryfikację dokumentów do zawarcia umowy przedwstępnej, ostatecznej notarialnej i przekazania kluczy od zakupionego lokalu.

Nie powinno budzić wątpliwości, w świetle prawidłowo poczynionych ustaleń, że działania powodów ograniczyły się tylko do okazania mieszkania, co potwierdził świadek - pracownik powodów E. P.. Świadek wprost zeznał,

8

że „po okazaniu mieszkania nie kontaktowaliśmy się ze sobą /-tu: pozwana/" / k.106 akt - protokół rozprawy z dnia 12 marca 2014r./ . Co więcej , nie sposób przyjąć, że jak chce tego apelujący, świadek prowadziła aktywne negocjacje ze sprzedającymi w przedmiocie obniżenia ceny lokalu, gdyż świadek zeznała jedynie, że „dzwoniła do państwa Z. / sprzedający/ ale oni nie wyrażali zgody na negocjacje ceny"/ tak na k.106 protokołu rozprawy z dnia 12 marca 2014r./.

Tym samym trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że takie czynności podjęte . przez stronę powodową nie mogły skutkować powstaniem po ich stronie prawa do wynagrodzenia, a po stronie pozwanych obowiązku jego zapłaty.

W tym miejscu raz jeszcze należy odnieść się do umowy łączącej strony, które precyzyjnie określała działania powodów i obowiązki pozwanych w kontekście obowiązku zapłaty wynagrodzenia, na co Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, analizując ustępy 1 i 2 umowy z 6 sierpnia 2012r.

Zupełnie chybiony jest zarzut, jakoby Sąd Rejonowy sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego i bez wszechstronnego rozważenia przyjął, że pozwana zawarła umowę z (...) Spółka z o.o. w B. w dniu 2 sierpnia 2012r.

Analiza przedłożonej umowy uprawniała Sąd Rejonowy do takiego stanowiska - otóż przedłożony na rozprawie w dniu 12 marca 2014r. odpis umowy nie zawierał żadnych poprawek czy skreśleń co do daty zawarcia umowy.

Gdy zważy się na działania (...) Sp.o.o. to jej działania doprowadziły niewątpliwie do zawarcia przez pozwanych umowy kupna lokalu przy ul. (...), a tym bardziej żądanie powodów nie mogło być uwzględnione. W ocenie Sądu Okręgowego istotnym był również fakt, że pośrednik ten zawarł tego samego dnia tj. 2 sierpnia 2012r. umowę pośrednictwa z właścicielką lokalu przy ul. (...), na co w ogóle

9

apelujący uwagi nie zwrócił, a co jest o tyle istotne przy ocenie działań tego pośrednika /tj. (...) Sp. z o.o./.

Zupełnie chybionym jest też zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez przyjęcie, że zgodnie z punktem 1 umowy z dnia 6 sierpnia 2012r. pozwani byli ' zobowiązani do zapłaty powodom wynagrodzenia tylko w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Otóż gdyby nawet podzielić zarzut apelującej strony, to w przypadku powodów nie wykazali oni, że doszło do podpisania umowy przedwstępnej pomiędzy pozwanymi a właścicielami lokalu przy ul. (...), protokołu uzgodnień czy tym bardziej właśnie aktu notarialnego.

A tak wprost stanowi punkt 1 umowy z dnia 6 sierpnia 2012r., która to umowa została skonstruowana przez powodów, jako pośredników.

Sąd Rejonowy prawidłowo zatem ustalił, że wolą stron było, że wynagrodzenie dla powodów należało się w przypadku zawarcia umowy kupna lokalu, a zatem była to umowa rezultatu.

Tak dokonana wykładnia ustalonej treści oświadczenia woli pozostaje w zgodzie z zamiarem stron i celem zwartej umowy.

Skoro do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło w żaden sposób przez działania powodów, to nie mogli oni żądać wynagrodzenia. Co więcej, powodowie nie stworzyli ani sposobności możliwości zawarcia umowy /por. wyrok SN z dnia 23 listopada 2004r. I CK 270/2004 czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 30 kwietnia 2009r. I Aca 249/09 Lex nr 563015/.

W konsekwencji Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację, o kosztach zaś postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art.108§1 k.p.c.