

Sygn. akt II Ca 1196/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 marca 2014 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa **B. N. i J. N.**

przeciwko **D. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Goleniowie

z dnia 20 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 122/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódek B. N. i J. N. solidarnie na rzecz pozwanej D. M. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie oddalił powództwo i zasądził od powódki B. N. i J. N. solidarnie na rzecz pozwanej D. M. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wywiodły powódki, zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżące zarzuciły naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia, to jest art. 385¹ § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że postanowienia umowy pośrednictwa w kupnie nieruchomości zawartej pomiędzy stronami dotyczące ustalenia wysokości prowizji i momentu wymagalności roszczenia o zapłatę nie są zróżnicowane pod względem osiągniętego etapu wykonanego zlecenia i w konsekwencji stanowią klauzule abuzywne, podczas gdy umowa pośrednictwa zawarta pomiędzy stronami nie jest umową rezultatu, a umową starannego działania i w konsekwencji osiągnięcie konkretnego rezultatu nie ma wpływu na powstania obowiązku zapłaty prowizji i w konsekwencji postanowienia te nie są klauzulami abuzywnymi.

Nadto zarzuciły naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia, a konkretnie art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przyjęcie, że pozwana

zrezygnowała z kupna nieruchomości z powodu braku zdolności kredytowej, co stanowi od niej przyczynę niezależną, podczas gdy pośrednio z zeznań samej pozwanej, jak i zeznań powódki oraz dokumentów w postaci złożonego przez pozwaną w dniu oświadczenia 31 marca 2011 r. oświadczenia wynika, że powodem dla którego pozwana zrezygnowała z kupna nieruchomości było otrzymanie innej oferty.

Podnosząc powyższe zarzuty powódki wniosły o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej D. M. solidarnie na rzecz powódek kwoty 6.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek solidarnie zwrotu kosztów postępowania za I i II instancję, z tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Ewentualnie z ostrożności procesowej powódki wniosły o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania;

Jednocześnie na podstawie art. 505¹⁰ § 2 k.p.c. skarżące wniosły o przeprowadzenie rozprawy celem rozpoznania apelacji.

Pełnomocnik apelujących ponownie podniósł, iż pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych, bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych, a pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy. Umowa pośrednictwa nie jest zatem umową efektu definiowanego jako doprowadzenie do nabycia nieruchomości. W konsekwencji wynagrodzenie nie jest uzależnione od podpisania umowy przedwstępnej czy umowy przyrzeczonej. Odpowiednia prowizja ustalona przez obydwie strony nie jest zatem należna dopiero w momencie podpisania którejkolwiek z umów. W istocie momentem powstania roszczenia pośrednika o zapłatę jest moment zwerbalizowanego przez zamawiającego zamiaru kupna nieruchomości, przy czym co istotne celem zabezpieczenia zarówno powódek jako pośredników nieruchomości, jak i pozwanej - zamawiającego, zamiar ten musi być zwerbalizowany przez pisemne oświadczenie, która w konsekwencji wiąże się z zapłatą za wykonane już zlecenia przez pośrednika nieruchomości.

Podsumowując powódki wykonały umowę pośrednictwa w całości, bowiem ich celem było skojarzenie wzajemnie klientów, co uczyniły i strony wyraziły wolę zawarcia umowy.

Dalej skarżące podniosły, że pozwana jeszcze przed wszczęciem postępowania sądowego wskazywała, że otrzymała inną ofertę i dlatego rezygnuje z kupna nieruchomości przedstawionej przez powódki, a później już w toku postępowania sądowego pozwana zmieniła swoje twierdzenia i wskazała, że powodem rezygnacji był brak zdolności kredytowej. Gdyby w istocie było tak, jak w ostatecznej wersji przedstawia to pozwana, to pozwana nie podpisałaby w dniu 18 marca 2011 r. umowy przedwstępnej.

Pozwana jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej wiedziała o zaistniałej sytuacji z ZUS i mimo powziętej wiadomości podpisała umowę przedwstępną, podtrzymując wolę jej kupna, mimo jej wiedzy o braku możliwości pozytywnej odpowiedzi w banku w sytuacji, gdy nie spełnia podstawowych wymogów złożenia dokumentów do wniosku.

Pozwana podpisała umowę przedwstępną, czym wyraźnie potwierdziła zamiar jej nabycia, a dopiero kiedy otrzymała inną lepszą ofertę, zrezygnowała z zawarcia umowy przyrzeczonej, co dała wyraz w swoim oświadczeniu o rezygnacji z dnia 31 marca 2011 r.

Niezależnie od powyższego apelujące wskazały, że nawet bez zawarcia umowy przedwstępnej, już w momencie złożenia pisemnego oświadczenia o zamiarze nabycia nieruchomości, powódkom należne jest wynagrodzenie dochodzone pozwem, bowiem przedstawiły pozwanej ofertę, okazały nieruchomości udzielając powódce wszelkich informacji, skojarzyły strony oraz stworzyły możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym samym wykonały swoje zobowiązanie.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie solidarnie od powódek na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego związanych z postępowaniem apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Zgodnie z art. 505¹³ § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które to ustalenia Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, czyniąc je integralną częścią niniejszych motywów rozstrzygnięcia, jednakże przy przyjęciu nieco odmiennych przyczyn oddalenia powództwa, niż to przyjął Sąd I instancji.

W pierwszej kolejności podnieść wypada, że zasadność zgłoszonego w niniejszej sprawie powództwa należało rozpatrywać w oparciu o umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości z dnia 7 marca 2011 r. Umowa ta jest uregulowana w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W postanowieniu § 1 pkt 2 umowy wskazano, iż w przypadku nabycia oferty przez zamawiającego (osobę mu towarzyszącą, bliską, rodzinę lub pozostającą z nim w zależności służbowej, osobę lub firmę, na zlecenie której poszukuje on oferty) w czasie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu, zamawiający zobowiązuje się zapłacić przedsiębiorcy wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez strony: a) w przypadku kupna nieruchomości : 6.800 zł brutto, b) w przypadku najmu równowartość jednomiesięcznego czynszu najmu.

Sąd Okręgowy nie kwestionuje twierdzeń apelujących, iż pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, zaś bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych. W tej sytuacji uzasadnione jest twierdzenie, że pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków, w przypadku niezdecydowania się przez zamawiającego na zawarcie jakiegokolwiek umowy (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04. Lex nr 339711). Czynności podejmowane przez pośrednika nieruchomości powinny zmierzać do doprowadzenia do zawarcia przez klienta biura, konkretnej umowy związanej z obrotem nieruchomością. Ustawa nie nakłada na pośrednika, w ramach realizacji umowy, obowiązku doprowadzenia do zawarcia konkretnej umowy, ale zobowiązuje do takiego działania, by było ono efektywne, a strona umowy była z tych działań zadowolona, nawet jeśli nie sprzeda (wynajmie), czy nie nabędzie konkretnej nieruchomości.

Niemniej powyższe okoliczności nie mogą być ustalane w oderwaniu od treści umowy pośrednictwa zawartej między pośrednikiem nieruchomości a klientem (zamawiającym). Innymi słowy strony mogą w umowie w sposób dowolny uregulować kwestię wynagrodzenia dla pośrednika i uzależnić jego wypłatę od konkretnych okoliczności, jak choćby zawarcia umowy przedwstępnej, zawarcia umowy sprzedaży czy też np. tylko przedstawienia ofert.

Zgromadzony przez Sąd Rejonowy materiał dowodowy sprawy pozwolił na przyznanie, iż w sprawie nie zaistniało zdarzenie aktualizujące obowiązek zapłaty przez pozwaną umówionej prowizji (wynagrodzenia) na rzecz powódek. Co prawda i na tę okoliczność zwrócił uwagę Sąd I instancji, jednakże uznał, iż stanowi ona jedną z okoliczności przemawiającą za oddaleniem powództwa, natomiast zasadniczej przesłanki ku temu Sąd ten upatrywał w możliwości zastosowania w sprawie regulacji zawartej w art. 385¹ § 1 k.p.c. z uwagi na okoliczność, że postanowienia umowy pośrednictwa w kupnie nieruchomości zawartej pomiędzy stronami, dotyczące ustalenia wysokości prowizji i momentu wymagalności roszczenia o zapłatę, nie były zróżnicowane pod względem osiągniętego etapu wykonanego zlecenia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 385¹ § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy zauważył, iż w realiach przedmiotowej sprawy brak było uzasadnionych podstaw do odwoływania się do klauzul abuzywnych, albowiem to nie one – jeżeli w istocie w umowie pośrednictwa występowały – były podstawą oddalenia powództwa.

Istotne dla rozpoznania sprawy mają przedstawione wyżej zapisy umowy z dnia 7 marca 2011 r., zawarte w § 1 ust. 2 pkt a umowy, którego postanowienia zostały zresztą sformułowane wyłącznie przez pośrednika nieruchomości i w takim brzmieniu zaakceptowane i podpisane przez pozwaną. Z zapisu tego wynika, iż w przypadku nabycia oferty wynagrodzenie należy się przedsiębiorcy (pośrednikowi nieruchomości) „w przypadku kupna nieruchomości”. Pojęcie „kupna nieruchomości” nie jest pojęciem prawnym, kodeksowym, albowiem Kodeks cywilny zawiera regulacje odnoszące się jedynie do umowy sprzedaży, której skutkiem jest niewątpliwie nabycie rzeczy, przeniesienie własności (kupno) przez jedną ze stron. Takie jest też potoczne rozumienie słowa „kupno”, które należy tłumaczyć jako nabycie rzeczy, nabycie do niej prawa własności. Skoro w umowie pośrednictwa w kupnie nieruchomości z dnia 7 marca 2011 r. nie wyjaśniono w zawartym w niej „słowniczku” znaczenia pojęcia „kupno nieruchomości”, należy tłumaczyć je tak, jak wynika to z potocznego rozumienia tego słowa, i tak jak to wynika z regulacji zawartych w Kodeksie cywilnym odnoszącym się do umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 535 § 1 k.c., przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Należało zatem przyjąć, iż „kupno nieruchomości” oznacza w istocie przeniesienie własności nieruchomości, a więc zawarcie przez strony, w formie aktu notarialnego, umowy sprzedaży oznaczonej nieruchomości przenoszącej własność na nabywcę i zapłatę przez niego umówionej ceny.

W konsekwencji – przy takiej treści postanowień umowy - nie sposób uznać, że zawarcie umowy przedwstępnej, czy też złożenie oświadczenia woli o chęci nabycia nieruchomości, generuje po stronie zamawiającego obowiązek zapłaty pośrednikowi nieruchomości wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa, skoro podpisana przez pozwaną umowa i oświadczenie nie wywołały skutku w postaci przeniesienia własności nieruchomości na D. M.. Umowa pośrednictwa nie przewidywała zaś innych okoliczności, które aktualizowałyby obowiązek uiszczenia wynagrodzenia na rzecz pośrednika; wedle umowy z dnia 7 marca 2011 r. wynagrodzenie należne jest tylko w dwóch sytuacjach, opisanych w § 1 ust. 2 tej umowy.

Podkreślenia jeszcze wymaga, iż we wzorze umowy pośrednictwa, z której korzystały powódki, zawarto „słowniczek”, w którym wyjaśniono chociażby pojęcie „nabycia oferty”, które oznacza zawarcie ze zbywcą przedwstępnej lub właściwej umowy kupna-sprzedaży, najmu, dzierżawy, zamiany, jak również złożenie pisemnego oświadczenia woli nabycia przez zamawiającego. Postanowienie umowne zawarte w § 1 ust. 2 umowy, które nakłada na zamawiającego obowiązek zapłaty wynagrodzenia w przypadku „nabycia oferty”, w sposób wyraźny wskazuje jednak, że w przypadku nabycia oferty (a zatem m.in. zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży czy złożenia pisemnego oświadczenia woli) wynagrodzenie należy się jedynie w przypadku kupna nieruchomości bądź w przypadku najmu. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi został zatem w umowie skonkretyzowany i nie może być rozumiany inaczej, niż to wynika z zapisu umowy.

Należy także podkreślić, iż to na powódkach, jako podmiotach zajmujących się zawodowo pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, spoczywał obowiązek właściwego sformułowania postanowień umowy, aby w sposób jasny i nie budzący wątpliwości określała ona warunki, kiedy pośrednikowi należy się wynagrodzenie. Skoro same powódki wręcz podkreśliły przez wytuszowanie, że wynagrodzenie w kwocie 6.800 zł należy się im w przypadku kupna nieruchomości, to nie można uznać, że doprowadzenie do zawarcia przez pozwaną pisemnej umowy przedwstępnej – spełniło ten warunek. To na pośredniku bowiem, jako profesjonalnym podmiocie spoczywa bowiem ryzyko nie uzyskania wynagrodzenia, gdy nie zostaną spełnione warunki określone w umowie.

Bezsporne jest w sprawie, że ostatecznie pozwana nie nabyła nieruchomości położonej w I., nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości, a zatem nie zaktualizował się wynikający z § 1 ust. 2 umowy obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika. Bez znaczenia pozostaje w tych okolicznościach przyczyna rezygnacji pozwanej

z nabycia przedstawionej przez powódki nieruchomości, skoro sama umowa łącząca strony również nie precyzuje żadnych skutków związanych z rezygnacją zamawiającego. W konsekwencji nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu skarżących naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c.

W świetle wszystkich powyższych okoliczności, powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu, o czym prawidłowo orzekł Sąd I instancji.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który reguluje zasadę odpowiedzialności za wynik procesu przy orzekaniu o kosztach sądowych. Ponieważ apelacja strony powodowej nie została uwzględniona, to skarżące, jako przegrywające sprawę, winny solidarnie zwrócić stronie przeciwnej koszty poniesione w postępowaniu apelacyjnym. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej w kwocie 600 zł, ustalone w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 490).