

Sygn. akt VIII Ga 364/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący - SSO Piotr Sałamaj

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2017 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym

sprawy z powództwa J. A.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 9 maja 2017 r., sygn. akt X GC 618/15

oddala apelację.

SSO (...)

Sygn. akt VIII Ga 364/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 maja 2016 r. (sygn. akt X GC 618/15) Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M. na rzecz powoda J. A. kwotę 6.765 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2014 r. (pkt I. sentencji) i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.467 zł tytułem kosztów procesu (pkt II.).

Sąd Rejonowy ustalił, że strony w dniu 28 października 2013 r. zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomości, której przedmiotem było pośredniczenie w sprzedaży należącego do pozwanej lokalu mieszkalnego w M.. W umowie strony określiły wartość wynagrodzenia na kwotę 6.765 zł brutto, tj. odpowiadającą sumie 5% ceny ofertowej wskazanej w umowie oraz 23 % VAT. Umowa została zawarta na czas określony, strony nie uregulowały w niej terminów wypowiedzenia. Pozwana wypowiedziała powyższą umowę dnia 5.06.2015 r. ze skutkiem na dzień 30.06.2015 r., po czym w dniu 15.07.2016 r. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu z kontrahentem pozyskanym jeszcze w czasie trwania umowy pośrednictwa. Do podpisania umowy sprzedaży doszło w dniu 8.10.2016 r. Fakt ten zdaniem Sądu pierwszej instancji nie był jednakże istotny, gdyż z zapisów § 4, 6, 7 i 11 umowy pośrednictwa wynikało, że strona pozwana zobowiązała się zapłacić powodowi wynagrodzenie w niezmiennej kwocie w przypadku sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego niezależnie od faktu trwania umowy, czy też nie, jeżeli tylko kontrahent, z którym doszło ostatecznie do transakcji został pozyskany w dacie obowiązywania umowy. Dlatego też Sąd Rejonowy po wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału dowodowego uznał, że powodowi przysługuje wynagrodzenie, w związku z zawartą umową pośrednictwa, w wysokości wskazanej w tej umowie, niezależnie od

ostatecznej ceny za jaką ww. lokal mieszkalny został zbyty, a także kwestii skuteczności wypowiedzenia umowy pośrednictwa łączącej strony.

Pozwana zaskarżyła powyższy wyrok w całości, zarzucając orzeczeniu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że wypowiedzenie umowy pośrednictwa było bezskuteczne, mimo że przepisy Kodeksu cywilnego dopuszczają taką możliwość, jak również sama umowa nie zawierała zapisu o braku prawa wcześniejszego jej rozwiązania;
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że po rozwiązaniu umowy pośrednikowi należy się wynagrodzenie niezależnie od tego kto nawiązał kontakt z nabywcą, mimo że strony w § 11 umowy wyraźnie zaznaczyły, że wynagrodzenie należy się tylko gdy umowa będzie zawarta z kontrahentem wskazanym przez pośrednika.

Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zaznaczyć na wstępie należy, że sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, zaś Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, zatem zgodnie z art. 505¹³ § 2 k.p.c. uzasadnienie niniejszego orzeczenia powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że w niniejszej sprawie rozstrzygające było ustalenie kwestii skuteczności wypowiedzenia pośrednikowi zawartej przez strony w dniu 28 października 2013 r. na czas określony umowy pośrednictwa oraz tego, czy kontrahent, który finalnie nabył lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy, był osobą pozyskaną przez pośrednika. Gdyby bowiem tak było, to powodowi nawet w sytuacji rozwiązania lub wygaśnięcia umowy przysługiwałoby roszczenie o zapłatę wynagrodzenia wynikającego z tej umowy.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo uwzględnił powództwo w całości, przyjmując po wyczerpującej analizie całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, że pomimo wypowiedzenia umowy przez pozwaną, w dalszym ciągu zobowiązana była ona do zapłaty na rzecz powoda wskazanego w umowie pośrednictwa wynagrodzenia z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego, niezależnie od samej kwestii wygaśnięcia umowy.

W pierwszej kolejności uwypuklić należy to, że przy ocenie przedmiotowej umowy Sąd pierwszej instancji słusznie zauważył, że w przedmiotowej sprawie należało przede wszystkim zwrócić uwagę na to, że strony zawarły umowę pośrednictwa, w której wprost przytoczono wysokość należnego powodowi wynagrodzenia oraz sposób, w jaki je określono. Wynagrodzenie to zostało ukształtowane, jako suma 5 % wartości ofertowej lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży i 23 % podatku VAT. Nie sposób więc było w żaden sposób podzielić stanowiska pozwanej, że powinno zostać ono oszacowane przy uwzględnieniu ostatecznej kwoty za jaką przedmiotowy lokal został zbyty, gdyż jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy, żadne z postanowień umowy pośrednictwa łączącej strony tego typu zapisu nie zawierało. Wynagrodzenie z tytułu pośrednictwa przysługiwało powodowi na mocy postanowień § 4, 6 i 11 rzeczonyj umowy, niezależnie od sposobu pozyskania kontrahenta, jeżeli doszło do niego w dacie obowiązywania umowy pośrednictwa. Sąd Rejonowy właściwie zatem przyjął, że z uwagi na fakt, iż kontrahent zgłosił się do pozwanej w marcu, to niezależnie od tego, kiedy zawarto ostateczną umowę sprzedaży, pozwana zobowiązana była na mocy § 11 w zw. § 6 umowy pośrednictwa do zapłaty powodowi wynagrodzenia w ustalonej kwocie, z uwagi na to, że powyższe postanowienia zrównują co do statusu kontrahentów pozyskanych samodzielnie przez stronę i pośrednika, jeśli tylko nastąpiło to w okresie obowiązywania umowy pośrednictwa. Nie sposób więc podzielić stanowiska pozwanej,

jakoby fakt tego, że kontrahent zdecydował się ostatecznie na nabycie przedmiotowego lokalu już po wypowiedzeniu przez pozwaną powodowi węzła obligacyjnego jest decydujący. Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynika, że kontrahent w okresie poprzedzającym wygaśnięcie umowy prowadził we własnym zakresie rozmowy z pośrednikiem odnoszące się do ceny przedmiotu umowy, a więc bez wątplenia powód uczestniczył w procesie sprzedaży.

Mając na uwadze powyższe argumenty uznać należy, że bez znaczenia pozostaje w rezultacie na gruncie niniejszej sprawy zagadnienie zakwestionowane w apelacji przez pozwaną, które jedynie zasygnalizował w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku - choć słusznie - Sąd Rejonowy, że wypowiedzenie zawartej na czas określony umowy pośrednictwa dokonane przez pozwaną było de facto bezskuteczne. Nie sposób w tym zakresie podzielić więc zasadniczego zarzutu podnoszonego w apelacji przez stronę pozwaną, jakoby Sąd dopuścił się naruszenia prawa procesowego poprzez dokonanie sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń w aspekcie obowiązywania rzeczonyj umowy. Za takim rozumieniem skuteczności dokonanej przez pozwaną czynności wypowiedzenia umowy pośrednictwa przyjętej przez Sąd pierwszej instancji, przemawiają przede wszystkim bezpośrednio postanowienia tejże umowy, a także przepisy prawa materialnego, mające odpowiednie zastosowanie do regulowanej przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami umowy pośrednictwa. Zarówno bowiem powołane w apelacji przez pozwaną właściwe przepisy regulujące stosunek zlecenia, czy umowy agencyjnej, dopuszczają wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony z zachowaniem terminów wypowiedzenia, jedynie z ważnych powodów zaistniałych po stronie dającego zlecenie. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, że wypowiedzenie umowy dokonane przez nią w dniu 5 czerwca 2015 r. nastąpiło z przyczyn mogących stanowić ważne powody, o jakich mowa w art. 746 k.c., czy (...) k.c. Słusznie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że w dacie zawierania umowy sprzedaży lokalu rzeczona umowa pośrednictwa obowiązywała, z uwagi na fakt, że po stronie pozwanej nie zaistniały przesłanki uprawniające do skutecznego jej wypowiedzenia. Jedyne argument na jaki powoływała się pozwana w odpowiedzi na pozew, to było niezadowolenie z usług świadczonych na jej rzecz przez powoda, w przeważającej mierze ze względu na brak współdziałania z pozwaną w procesie sprzedaży lokalu mieszkalnego, które miało się przejawiać brakiem aktywności w pozyskaniu potencjalnych nabywców lokalu i pozytywnej reakcji na sugestie pozwanej dotyczące obniżenia ceny.

Takiego stanowiska pozwanej nie sposób zaaprobować, głównie z uwagi na istotę i cel zawierania umowy pośrednictwa obrotu nieruchomościami, którym jest pozyskanie dla zlecającego kontrahenta gotowego zapłacić jak najkorzystniejszą cenę. Sam pełnomocnik pozwanej w apelacji zwraca uwagę na to, że pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego (...) ma stworzyć warunki umożliwiające zawarcie umowy transakcyjnej. Za takim rozumieniem zawartej przez strony umowy przemawia także brzmienie § 6, zgodnie z którym „(...) wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości sprzedający zobowiązuje się wykonać za wiedzą lub przy udziale pośrednika, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem (...)”. Tym samym w świetle ustalonego stanu faktycznego, w tym przede wszystkim dokumentów zaoferowanych przez strony, a także dowodów z zeznań świadka i stron, uznać należało, że pozwana nie informując powoda o kolejnych podejmowanych przez Radę Nadzorczą uchwałach w sprawie obniżenia ceny ofertowej przeznaczonego na sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz o rozmowach z finalnym nabywcą lokalu nie wykonała ciężących na niej obowiązków wynikających z § 6 umowy pośrednictwa. Podpisując rzeczoną umowę pozwana wyraziła zgodę na związanie się na czas obowiązywania umowy warunkami, które były jej znane, a więc późniejsze decyzje podejmowane w związku z obniżeniem ceny ofertowej lokalu stanowiły przejaw jej świadomej rezygnacji z części wpływów możliwych do uzyskania z tytułu zbycia lokalu przeznaczonego do sprzedaży i nie odnosiły żadnego skutku dla wynagrodzenia ustalonego z góry przez strony w umowie pośrednictwa. Już choćby powyższa okoliczność wskazuje na to, że wypowiedzenie umowy przez pozwaną miało najpewniej inny cel, niż ten przez nią powołany. Co więcej, jak wynika z ustaleń stanu faktycznego poczynionych przez Sąd orzekający w sprawie powód wywiązał się z obowiązków nałożonych na niego w umowie pośrednictwa, a więc brak podstaw do uznania, że roszczenie o wynagrodzenie nie powstało.

Należy też dodać, że powód - wbrew twierdzeniom pozwanej - nie miał konieczności, żeby kwestionować skuteczność wypowiedzenia, gdyż w ocenie Sądu Okręgowego kluczowa w aspekcie wymagalności roszczenia o zapłatę

wynagrodzenia pośrednikowi była jedynie kwestia ustalenia przez Sąd pierwszej instancji statusu kontrahenta, z którym pozwana finalnie zawarła umowę o nabycie lokalu oraz momentu jego pozyskania.

W konsekwencji więc za trafne należało uznać ostateczne wnioski poczynione przez Sąd Rejonowy, z których wynika, że uzgodnienie przez strony w umowie pośrednictwa wysokości wynagrodzenia pośrednika niezależnie od ostatecznej ceny wskazanej w umowie sprzedaży i daty jej zawarcia, skutkuje aktywowaniem obowiązku zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi za świadczone usługi, zgodnie z § 6 umowy pośrednictwa, najpóźniej w dniu sprzedaży lokalu. Powyższe skutkowało także zasądzeniem odsetek zgodnie z żądaniem pozwu, a więc od dnia następnego po zawarciu umowy sprzedaży lokalu między pozwaną a M. F. (art. 481 § 1 k.c.).

Reasumując, ponieważ apelująca nie przedstawiła żadnych zarzutów, mogących skutkować orzeczeniem w postulowanym przez nią kierunku, to apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł - zgodnie z dyspozycją art. 385 k.p.c.

SSO (...)