

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 27 czerwca 2017 r.

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanej D. R. kwoty 9.862,76 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Celem uzasadnienia żądania pozwu powód wskazał, że posiada w stosunku do pozwanej wierzytelność powstałą z tytułu zawartej między stronami umowy pośrednictwa zakupu nieruchomości w dniu 30 sierpnia 2013 r. Po wykonaniu powyższej umowy strona powodowa wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT w dniu 09 grudnia 2014 r., tytułem należnego jej wynagrodzenia. Pomimo doręczenia faktury VAT oraz wielokrotnych wezwań do zapłaty, a także pisemnego ostatecznego wezwania do zapłaty z dnia 03 września 2015 r., pozwana nie uregulowała należności (pozew k. 4-8).

W skutecznie złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w elektronicznym postępowaniu upominawczym przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny z dnia 24 listopada 2015 r. (o sygn. VI Nc-e 2189574/15, uwzględniającego żądanie pozwu w całości) pozwana D. R. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła, iż powód dopuścił się zaniedbań oraz niewłaściwie wykonał umowę pośrednictwa, a także nie stworzył właściwych warunków do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana podniosła, iż przez cały czas wyrażała zainteresowanie przedłożoną ofertą, jednakże powód nie dopełnił warunku prawidłowego sprawdzenia oferty i nie zapewnił prawidłowej obsługi organizacyjnej transakcji kontaktując pozwaną ze sprzedawcą, który nie miał zamiaru dopełnić umowy. Pozwana wskazała, iż w związku z tym zmarnowała swój czas, a nadto podjęła dodatkowe czynności potwierdzające jej zamiar podpisania umowy zakupu nieruchomości na warunkach proponowanej w przedmiotowej umowie promocji, ponosząc z tym związane koszty, które nie mogły odnieść zamierzonego skutku (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 14-18).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 sierpnia 2013 r., pozwana D. R. zawarła z powodem (...) S. A. z siedzibą w W. umowę pośrednictwa kupna nieruchomości nr (...), na mocy której D. R. oświadczyła, iż jest zainteresowana kupnem nieruchomości i w związku z tym zleca pośrednikowi wykonanie czynności zmierzających do jej nabycia, w tym przedstawienia stosownych ofert sprzedaży (§ 1 ust. 2 umowy). Zgodnie z § 3 umowy, pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz pośrednika, wynagrodzenia w wysokości 3,57 % ceny transakcyjnej nieruchomości brutto. Wynagrodzenie należne pośrednikowi miało być płatne w dwóch częściach: pierwsza część w wysokości 50 % wynagrodzenia określonego w § 3 umowy miała zostać zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika, natomiast druga część w wysokości 50 % wynagrodzenia określonego w § 3 umowy miała zostać zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika (§4 ust. 1 a i b umowy). Pośrednikowi przysługiwało prawo zatrzymania części wynagrodzenia określonego w §4 ust. 1 a umowy, w sytuacji gdy z jakichkolwiek przyczyn nie leżących po stronie pośrednika nie dojdzie do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości (§4 ust. 3 umowy) (okoliczności niesporne, dowód: odpis umowy pośrednictwa kupna nieruchomości – k. 134-135).

W dniu 14 października 2013 r. pomiędzy P. J. i A. D. (sprzedającymi) oraz D. R. i P. R. (kupującymi) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu nr (...) usytuowanego na drugiej kondygnacji w budynku nr (...) położonym przy ulicy (...) w W. o łącznej powierzchni użytkowej 70,98 m², dla którego Sąd

Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Na podstawie powyższej umowy sprzedający zobowiązali się sprzedać kupującym opisaną nieruchomość lokalową za cenę 553.000,00 zł., a kupujący zobowiązali się przedmiotową nieruchomość za wymienioną cenę kupić. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie do dnia 16 grudnia 2013 r. (okoliczności niesporne; dowód: kserokopia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu – k. 136-137 i v.).

Pismem z dnia 17 października 2014 r. pozwana D. R. działając przez pełnomocnika poinformowała powoda, iż wobec zaniedbań i niewłaściwego wykonania umowy pośrednictwa oraz niestworzenia właściwych warunków do zawarcia umowy głównej, nie dopełnione zostały warunki umowy oraz w sposób niezgodny z jej postanowieniami wystąpił powód z żądaniem uregulowania bliżej nieoznaczonego wynagrodzenia (dowód: pismo pozwanej z dnia 17 października 2014 r. – k. 21-24).

W dniu 09 grudnia 2014 r. (...) S. A. z siedzibą w W. wystawił na nazwisko D. R. fakturę korygującą (...)_ (...) do faktury nr (...) z dnia 28 października 2013 r. na kwotę 9.862,14 zł., z terminem płatności do dnia 16 grudnia 2014 r. (okoliczność niesporna, dowód: faktura VAT – k. 138).

Pismem z dnia 03 września 2015 r. (...) Sp. z o. o. z siedzibą w L., działając na zlecenie (...) S. A. z siedzibą w W. wezwał pozwaną D. R. do zapłaty kwoty 9.862,76 zł., w terminie 7 dni od daty odebrania wezwania na podany numer rachunku bankowego (okoliczności niesporne, dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia ostatecznego wezwania do zapłaty z potwierdzeniem nadania – k. 139-140).

W piśmie z dnia 16 listopada 2015 r. pozwana D. R. działając przez pełnomocnika poinformowała powoda (...) S.A. z siedzibą w W., że zdecydowała się na uruchomienie „produktu k. (...) P.”, celem sfinansowania nabycia własności nieruchomości i poczyniła ku temu wystarczające kroki. Niemniej z uwagi na fakt wycofania się z umowy przez sprzedawców, co jest kluczowym w analizie postanowień § 2 -4 umowy, czyni roszczenie powoda bezzasadne (dowód: pismo pozwanej z dnia 16 listopada 2015 r. – k. 19).

Pismem z dnia 23 listopada 2015 r. powód (...) S.A. z siedzibą w W. poinformował pełnomocnika pozwanej, iż brak jest jakichkolwiek podstaw do zmiany prezentowanego przez powoda dotychczas stanowiska, zgodnie z którym powód ma pełne prawo domagania się od pozwanej zapłaty prowizji w wysokości 9.862,76 zł. (dowód: pismo powoda – k. 67-68).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dokumentów oraz ich kserokopii złożonych do akt sprawy. Okoliczności stanu faktycznego jako przyznane przez stronę przeciwną, Sąd na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. uznał za udowodnione, ponadto znajdują one potwierdzenie w złożonych do akt dokumentach, co do wiarygodności których Sąd nie miał wątpliwości, ponieważ składają się na spójny, logiczny, korelujący ze sobą obraz stanu faktycznego poddany ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie.

Sąd pominął dowód z przesłuchania strony powodowej, ponieważ pomimo prawidłowego wezwania na termin rozprawy, w imieniu powoda nikt się nie stawił.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód wywodził swoje żądanie z zawartej między stronami umowy pośrednictwa kupna nieruchomości nr (...) z dnia 30 sierpnia 2013 r., a jego przedmiotem była prowizja przewidziana w § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 a przedmiotowej umowy, w wysokości ustalonej na podstawie wskazanego wzorca umownego.

Wskazany stosunek prawny łączący strony, zakwalifikować należało jako umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Stosownie do - obowiązującego w dniu zawarcia umowy - art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (przepisy powołane w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy - Dz.U.2010.102.651 t.j.) zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w

szczegółności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w myśl natomiast ust. 4 powołanego uregulowania przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia, natomiast stosownie do ust. 5 powołanego uregulowania sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Poza sporem w niniejszym postępowaniu pozostawał fakt zawarcia umowy pośrednictwa nieruchomości z dnia 30 sierpnia 2013 r. oraz przedmiot umowy.

Przedmiotem sporu pomiędzy stronami pozostawał obowiązek zapłaty wynagrodzenia powodowi za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości.

W świetle powyższego zauważyć należy, iż powód nie wykazał dochodzonego żądania co do zasady.

Podzielić należy zapatrywanie - wyrażone na gruncie stanu prawnego znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie – że umowa o pośrednictwo jest najbardziej zbliżona do umowy agencyjnej uregulowanej w art. 758-764 (9) k.c., chodzi w niej bowiem o dokonywanie czynności faktycznych, a nie prawnych, jak ma to miejsce w umowie zlecenia, a poza tym pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, bezpośrednim celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy jest możliwe z udziałem samych zainteresowanych, a prawo do wynagrodzenia nabywa tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą do zawarcia umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 33/13 LEX nr 1438656 i tam cyt. orzecznictwo). Pośrednik nabywa zatem prawo do wynagrodzenia, ale 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 poczynionych wydatków (zob. wyrok SN z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04, LEX nr 339711). Jednocześnie analizowana umowa - na gruncie stanu prawnego znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie – stanowi rodzaj umowy nazwanej, która w swej istocie jest umową starannego działania, jednak – jak zasadnie stwierdzono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 r. (IV CSK 464/09, LEX nr 677903) – strony w ramach autonomii swojego działania mogą przekształcić ją w umowę rezultatu.

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 30 sierpnia 2013 r. nie wyjaśniono 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, że „kupno nieruchomości” oznacza w istocie przeniesienie własności nieruchomości, a zatem zawarcie umowy sprzedaży oznaczonej nieruchomości przenoszącej własność na nabywcę i zapłatę przez niego umówionej ceny.

W świetle ustalonego stanu faktycznego oczywistym pozostaje, że pośrednik nie wykonał swojego zobowiązania w całości. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w dniu 14 października 2013 r. pomiędzy P. J. i A. D. oraz D. R. i P. R. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu nr (...), usytuowanego na drugiej kondygnacji w budynku nr (...) położonym przy ulicy (...) w W. o łącznej powierzchni użytkowej 70,98 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Na

podstawie powyższej umowy sprzedający zobowiązali się sprzedać kupującemu opisaną nieruchomość lokalową za cenę 553.000,00 zł., zaś kupujący zobowiązali się przedmiotową nieruchomość za wymienioną cenę kupić. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie do dnia 16 grudnia 2013 r. Niemniej jednak ostatecznie, pomimo upływu wyznaczonego terminu, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z winy leżącej wyłącznie po stronie sprzedawców.

Zatem niewątpliwie rezultat w postaci zawarcia umowy przenoszącej własność nie został osiągnięty. Jednocześnie nie może budzić w przekonaniu Sądu wątpliwości, iż strony nadały stosunkowi prawnemu je łączącemu charakter umowy rezultatu. Wynika to już z literalnego brzmienia § 3 ust. 1 umowy, w którym jako podstawę ustalenia wynagrodzenia pośrednika przyjęto określony procent (tj. 3,57 % z podatkiem VAT) ceny transakcyjnej nieruchomości brutto. Niewątpliwie zatem ustalenie wysokości wynagrodzenia możliwe było wyłącznie w przypadku zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Dostosowane do powyższego zostały zasady uiszczenia wskazanego wynagrodzenia, przewidziane w § 4 ust. 1 a i b umowy, które określały wysokość i terminy zapłaty części wynagrodzenia, w powiązaniu z osiągnięciem określonych rezultatów, tj. zawarcia przez klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz umowy sprzedaży nieruchomości. Treść powołanego § 4 ust. 1 a i b, wskazuje przy tym, iż nie przewidywał on odrębnego wynagrodzenia za osiągnięcia wskazanych rezultatów (częstkowych), a określał wyłącznie, na jakich zasadach (w przedstawionym zakresie), nastąpi uiszczenie jednego wynagrodzenia w formie płatności częściowych, w przypadku osiągnięcia rezultatu w postaci zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

W tak ustalonych okolicznościach stanu faktycznego, roszczenie powoda mogłoby zasługiwać na uwzględnienie, gdyby uzasadnione było zatrzymanie części wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 a umowy, na podstawie § 4 ust. 3 umowy. tj. w sytuacji gdy z jakichkolwiek przyczyn nie leżących po stronie pośrednika nie dojdzie do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości. W przekonaniu Sądu brak jest ku temu podstaw.

Przede wszystkim powołany zapis umowy upoważnia wyłącznie do zatrzymania wskazanej części wynagrodzenia. Niezależnie już od niejasnego charakteru owego zatrzymania, oznacza ono niewątpliwie, że uprawnienie, o którym mowa, może być zastosowane wyłącznie w sytuacji, gdy wynagrodzenie to (jego część), zostało faktycznie uiszczone. Tymczasem bezspornym jest, że taka sytuacja nie wystąpiła w niniejszej sprawie.

Powód nie wykazał nadto, a to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, iż do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło z przyczyn nie leżących po jego stronie. Istotnie, niespornym pozostawało, iż z zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży wskazanego lokalu mieszkalnego, wycofała się strona sprzedająca, powód nie zaoferował jednak żadnych środków dowodowych celem wykazania, że podjął jakiegokolwiek starania, aby do finalnego celu umowy doprowadzić.

Z przedstawionych okoliczności powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji orzeczenia.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda.

K.. 14 dni

W., dnia 03 sierpnia 2017 r.