

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 kwietnia 2014 roku

Pozwem z dnia 20 marca 2013 roku (...) S. A. z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od R. C. kwoty 14.268 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 lutego 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwanym umowę pośrednictwa zbycia praw do nieruchomości. Zgodnie z § 1 umowy pozwany zlecił pośrednictwo przy zbyciu praw do obiektu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w W., przy ul. (...), a powód zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do wyszukania nabywcy na w/w nieruchomość w zamian za wynagrodzenie w wysokości 3,57% brutto (2,9% netto plus 23% VAT) od ustalonej pomiędzy stronami wartości transakcji. Powód wywiązał się ze swoich obowiązków. Pomimo wezwania pozwanego do zapłaty wynagrodzenia wynikającego z zawartej umowy, do dnia wniesienia powództwa należność nie została uregulowana.

W dniu 17 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy Gdańsk – Południe w Gdańsku w sprawie o sygn. akt I Nc 2311/13 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w treści którego uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Wskazany powyżej nakaz zapłaty R. C. zaskarżył w całości sprzeciwem i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznał, że zawarł z powodem umowę pośrednictwa w zbyciu nieruchomości. Niemniej jednak określała prowizję od wartości transakcji. Jako że w wyniku sprzedaży nieruchomości pozwany uzyskał wpływ gotówki w wysokości 522.281,93 zł, to w jego ocenie tyle wynosiła dla pozwanego wartość transakcji, a co za tym idzie od tej kwoty powinna być naliczana należna powodowi prowizja.

W toku postępowania strony nastąpiła zmiana firmy Powoda z (...) S. A. na (...) S. A. (informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców KRS – k. 95-99).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 sierpnia 2012 roku R. C. zawarł z (...) S. A. z siedzibą w W. umowę pośrednictwa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w W., przy ul. (...). Na mocy zawartej umowy (...) S. A. z siedzibą w W. zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do wyszukania nabywcy na w/w nieruchomość w zamian za wynagrodzenie w wysokości 3,57% brutto (2,9% netto wraz z należnym podatkiem VAT) od ustalonej pomiędzy stronami wartości transakcji. Strony ustaliły, że wynagrodzenie należne jest pośrednikowi z tytułu wykonania przez niego czynności objętych umową i miało stać się wymagalne w całości z chwilą zawarcia przez R. C. z klientem skierowanym przez (...) S. A. z siedzibą w W. umowy, na mocy której nastąpi zbycie nieruchomości. W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej zbycia nieruchomości, 50% wynagrodzenia miało stać się wymagalne z chwilą zawarcia umowy przedwstępnej, pozostałe 50% wynagrodzenia stawało się wymagalne z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej (umowa pośrednictwa – k. 39).

W wyniku podjętych czynności (...) S. A. wyszukał nabywcę w osobie M. Z. (okoliczności bezsporne). W dniu 19 listopada 2012 roku doszło pomiędzy R. C. i A. C. a M. Z. do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Strony określiły łączną cenę sprzedaży wszystkich praw na kwotę 800.000 zł (umowa przedwstępna z dnia 19 listopada 2012 roku – k. 41-49).

W dniu 19 listopada 2012 roku (...) S. A. z siedzibą w W. wystawił fakturę VAT na kwotę 14.268 zł (faktura VAT – k. 50). Należność wynikająca z faktury została uiszczona na rzecz (...) S. A. z siedzibą w W. w dniu 22 listopada 2012 roku (potwierdzenie wpłaty – k. 51).

W dniu 4 lutego 2013 roku pomiędzy R. C. i A. C. a Marciem J. Z. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależną komórką lokatorską nr (...) oraz spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego nr 16 w budynku przy ul. (...) w

W., należącym do Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.. Zgodnie z postanowieniami umowy R. i A. C. oświadczyli, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależną komórką lokatorską nr (...) oraz spółdzielczym własnościowym prawem do miejsca postojowego nr 16 w budynku przy ul. (...) w W. sprzedają za łączną cenę 800.000 zł M. Z., zaś M. Z. oświadczył, że prawa te za wymienioną cenę kupuje. Sprzedający oświadczyli również, że do dnia zawarcia umowy otrzymali od kupującego na poczet łącznej ceny kwotę 200.000 zł i odbiór tej kwoty pokwitowali. Pozostałą część łącznej ceny w kwocie 600.000 zł kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającym w ten sposób, że kwotę 485.000 zł w terminie do dnia 5 lutego 2013 r. ze środków własnych, z czego kwotę 277.718,07 zł przelewem na rachunek Zakładu Ubezpieczeń Społecznych jako spłatę zadłużenia spółki (...) S. A. w celu zwolnienia spod obciążenia hipoteki przymusowymi, kwotę 207.281,93 przelewem na rachunek sprzedających. Pozostała kwota 115.000 zł miała zostać zapłacona w terminie do dnia 22 lutego 2013 r., przelewem na rachunek sprzedających ze środków pochodzących z kredytu udzielonego przez (...) Bank (...) S. A. z siedzibą w G. (umowa sprzedaży – k. 30-38).

W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej (...) S. A. z siedzibą w W. wystawił kolejną fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 14.268 zł z terminem płatności do dnia 26 lutego 2013 roku (faktura VAT – k. 52). Należności wynikające z tej faktury nie zostały uiszczone (okoliczności bezsporne).

Pismami z dnia 1 marca 2013 roku oraz 13 marca 2013 roku (...) S. A. z siedzibą w W. wezwał R. C. do zapłaty kwoty 14.268 zł. Pomimo upływu określonego terminu R. C. nie uiszczył na rzecz (...) S. A. z siedzibą w W. żądanej części wynagrodzenia z tytułu zawartej pomiędzy stronami umowy pośrednictwa z dnia 30 sierpnia 2012 roku. R. C. odmówił zapłaty wynagrodzenia wskazując, iż prowizja powinna być liczona wedle wartości nieruchomości, a nie ceny sprzedaży (okoliczności bezsporne potwierdzone dodatkowo dokumentami w postaci: pisma powoda z dnia 1 marca 2013 roku wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 53-54, pismem pozwanego z dnia 1 marca 2013 r. – k. 56 i 7 marca 2013 roku – k. 57, pismem powoda z dnia 13 marca 2013 roku – k. 58-62, e-mail pozwanego z dnia 15 marca 2013 roku – k. 63).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do akt sprawy dokumentów, z których część była złożona w formie kserokopii, z tym, że nie były one kwestionowane oraz kierując się również regulacjami art. 229 i art. 230 k.p.c. Sąd ocenił wiarygodność i moc zebranego materiału dowodowego według własnego przekonania uwzględniając zasady logicznego rozumowania, wskazania wiedzy i doświadczenia życiowego (art. 233 § 1 k.p.c.) oraz zasady postępowania dowodowego określone w art. 6 k.c. i art. 227-309 k.p.c.

Dokumenty przedłożone i okazane w sprawie nie były kwestionowane przez strony i brak było podstaw, aby Sąd omówił im wiarygodności. Dlatego mogły stanowić podstawę ustaleń poczynionych w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W rozpoznanej sprawie poza sporem jest fakt, iż pozwany zawarł umowę pośrednictwa w dniu 30 sierpnia 2012 roku, o tym że został poinformowany o ofercie cenowej oraz, że nie zapłacił na rzecz powoda wynagrodzenia w wysokości żądanej przez Powoda. Spór dotyczy w zasadzie wyłącznie wykładni zapisu umownego dotyczącego wysokości wynagrodzenia Powoda za wykonane czynności.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Artykuł 65 § 2 k.c. modyfikuje nieco sposób wykładni, a ściślej biorąc zalecaną hierarchię jej dyrektyw, w odniesieniu do oświadczeń woli wchodzących w skład umów. Przepis ten stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyraźnie więc ustawodawca przyznaje tu prymat subiektywnej metodzie wykładni, która ma pozwolić na ustalenie znaczenia, jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania, a nie z chwili dokonywania wykładni (por. wyr. SN z dnia 20 stycznia

2011 r., I CSK 193/10, Lex nr 784895). Uzasadnione jest to charakterem umów jako czynności prawnych, do dokonania których niezbędna jest zawsze zgodna wola (consensus) stron.

U podstaw badania zamiaru stron oraz okoliczności wpływających na interpretację oświadczeń woli znajdują się fakty (zdarzenia, stany) przedstawione przez strony i wykazywane zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu w procesie (wyr. SN z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 546/06, Lex nr 253385). Przewidziane w art. 65 § 2 k.c. wymaganie badania zgodnego zamiaru stron i celu umowy ogranicza w pewnym stopniu możliwość werbalnej interpretacji umowy, jak również wyłącza ocenę rozumienia jej treści w sposób aprobowany tylko przez jedną ze stron (wyr. SN z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, (...) 2000, nr 1, poz. 10; wyr. SN z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, Lex nr 149587). Argumenty językowe (gramatyczne) schodzą w tym przypadku na drugi plan i ustępują argumentom odnoszącym się do woli stron, ich zamiaru i celu. Pomimo to prawidłowa, pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może zupełnie pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem napisane sformułowania i pojęcia, a także semantyka i struktura aktu umowy są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić. Wykładnia umowy nie może zatem prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z zapisaną jej treścią. Przepis art. 65 § 2 k.c. dopuszcza natomiast taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia w świetle reguł językowych (wyr. SN z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, Lex nr 512012; wyr. SN z dnia 15 września 2005 r., II CK 69/05, Lex nr 311311; wyr. SN z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 149/05, Lex nr 182956; wyr. SN z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 546/06, Lex nr 253385; wyr. SN z dnia 12 marca 2010 r., II PK 281/09, Lex nr 602248; wyr. SN z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, Lex nr 1095853). Sens oświadczeń woli ujawnionych w postaci pisemnej, czyli wyrażonych w dokumencie, ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu (por. uchw. SN z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168; wyr. SN z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, Lex nr 75350; wyr. SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, Lex nr 145198; wyr. SN z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CSK 558/08, Lex nr 512966). Zawarte w art. 65 k.c. zasady tłumaczenia oświadczeń woli wymagają uwzględnienia całego złożonego oświadczenia woli, a nie tylko wybranego dowolnie fragmentu (por. wyr. SN z dnia 26 sierpnia 1994 r., I CKN 100/94, Lex nr 293258; wyr. SN z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, Lex nr 54342; wyr. SN z dnia 23 września 2004 r., III CK 400/03, Lex nr 174201; wyr. SN z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CSK 159/08, Lex nr 466005; wyr. SN z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 382/09, Lex nr 852584; wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 348/10, Lex nr 936479). Podstawową rolę w procesie wykładni takich oświadczeń woli odgrywają językowe reguły znaczeniowe. Tekst dokumentu interpretowany według tych reguł stanowi podstawę do przypisania mu sensu zgodnego z zasadami składniowymi i znaczeniowymi języka, w którym został sporządzony (por. wyr. SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, Lex nr 196599).

Na mocy zawartej umowy (...) S. A. z siedzibą w W. zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do wyszukania nabywcy na nieruchomości powoda w zamian za wynagrodzenie w wysokości 3,57% brutto (2,9% netto wraz z należnym podatkiem VAT) od ustalonej pomiędzy stronami wartości transakcji. Przedmiotowa nieruchomość została sprzedana za kwotę 800.000,00 zł. Pozwany w toku postępowania podnosił, że w wyniku sprzedaży nieruchomości uzyskał kwotę w wysokości 522.281,93 zł i według niego kwota prowizji należna Powodowi powinna być liczona od tej kwoty stanowiącej dla niego wartość sprzedaży nieruchomości.

W ocenie Sądu nie można zgodzić się ze stanowiskiem Pozwanego. Mając na uwadze powyższe rozważania należy zauważyć, że Pozwany błędnie interpretuje treść umowy, bowiem nie istnieje w nomenklaturze prawniczej pojęcie: „cena transakcji”. Jest to pojęcie ekonomiczne. W tym przypadku liczy się cena sprzedaży nieruchomości czyli kwota 800.000,00 zł, a nie kwota faktycznie przez niego otrzymana, ponieważ taka wartość została ustalona przez strony umowy i na taką kwotę zgodził się Pozwany. Bez znaczenia pozostaje w tym przypadku fakt, że pozwany otrzymał kwotę 522.281,93 zł, ponieważ kwota 277.718,07 zł została przeznaczona na spłatę hipotek ustanowionych na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Od kwoty 800.000,00 zł powinna zostać ustalona wysokość wynagrodzenia i tak też uczynił Powód obliczając należne sobie wynagrodzenie na kwotę 28.560,00 zł tj. 3,57% brutto od uzgodnionej pomiędzy stronami wartości transakcji. Po wykonaniu zobowiązania Powód wystawił Pozwanemu zgodnie z zapisem § 3 zd. 2 umowy dwie faktury VAT na kwoty po 14.286,00 zł. Należy zauważyć, że Pozwany nie kwestionował zapisu § 3 umowy dotyczącego wynagrodzenia oraz opłacił pierwszą fakturę w pełnej wysokości bez żadnego sprzeciwu, zatem

uznał roszczenie Powoda co do zasady i wysokości. Postawa Pozwanego polegająca na kwestionowaniu umowy na tym etapie świadczy jedynie o tym, że nie chce on zapłacić Powodowi wynagrodzenia w ustalonej kwocie, lecz nie oznacza że od początku inaczej rozumiał on zapis umowy. W niniejszym przypadku zamiar stron wynikający z umowy był jasny. W ocenie Sądu nie może budzić żadnych wątpliwości, że zamiarem stron było ustalenie wynagrodzenia w wysokości 3,57 % brutto od ustalonej pomiędzy stronami wartości transakcji, która wyniosła 800.000,00 zł. Wynika to jednoznacznie z umowy i nie można tego inaczej interpretować a wartością transakcji była cena sprzedaży.

Zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów ciąży na stronach. Natomiast według art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, spoczywa na tej stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. W tej konkretnej sytuacji, to na Pozwanym spoczywał obowiązek udowodnienia swojego twierdzenia, że zamiar stron umowy był inny niż to wynika z literalnego zapisu umowy. Obowiązek ten ma charakter procesowy, co oznacza, że nie może być on od strony egzekwowany. Strona, która nie wykazuje inicjatywy dowodowej powinna się liczyć z mogącymi wystąpić ujemnymi sankcjami, nawet w postaci niekorzystnego dla tej strony wyniku procesu. Jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu, co do tych okoliczności na niej spoczywał (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 stycznia 2012 roku sygn. akt I ACa 1320/11). Pozwany nie wywiązał się z tak określonego obowiązku, bowiem nie przedstawił żadnych dowodów dla wykazania zasadności swego stanowiska.

Natomiast Powód udowodnił swoje roszczenie zarówno co do zasady jak i wysokości. Z tych wszystkich przyczyn zasadne jest zasądzenie na rzecz Powoda kwoty w wysokości 14.286,00 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) z dnia 4 lutego 2013 r.

Odnosząc się do odsetek za opóźnienie, zauważyć należy, iż zgodnie z art. 481 § 1 k.c. dłużnik opóźniający się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego jest zobowiązany do uiszczenia odsetek za czas opóźnienia. W braku określenia przez umowę stron stopy procentowej obowiązują odsetki ustawowe – art. 481 § 2 k.c. Opóźnienie się w spełnieniu świadczenia powstaje, jeżeli dłużnik nie spełnia go w czasie właściwym. Termin płatności powyższej faktury był wyznaczony na dzień 26 lutego 2013 r., zatem od dnia następnego tj. 27 lutego 2013 r. roszczenie stało się wymagalne, dlatego należało zasądzić odsetki od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, o czym Sąd orzekł w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany przegrał proces, dlatego jest obowiązany do zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez Powoda. Powód w toku procesu poniósł koszty w łącznej wysokości 2.596 zł, w tym 179 zł opłaty sądowej, kwotę 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalone na podstawie § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461.j.t.) wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Sąd omyłkowo nie zasądził na rzecz powoda kwoty 179 zł uiszczonyj z tytułu opłaty od pozwu, dlatego zasądzone koszty procesu wyniosły 2.417 zł.