

Sygn. akt VI Ca 320/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący- SSO Hanna Morejska

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 r. w Częstochowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko I. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej I. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Zawierciu z dnia 11 stycznia 2016r.

sygn. akt I C 1008/15

1. Zmienia zaskarżony wyrok i powództwo oddala , zasądza od powódki od powódki M. L. na rzecz pozwanej I. S. kwotę 617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

2. Zasądza od powódki M. L. na rzecz pozwanej I. S.

kwotę 700 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu apelacyjnego .

Sygn. akt VI Ca 320 /16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 stycznia 2016 r Sąd Rejonowy w Zawierciu zasądził od pozwanej I. S. na rzecz powódki M. L. kwotę 4.993,80 zł (cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2015 r. do dnia zapłaty;

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje ;

W dniu 11 lipca 2013 r. strony zawarły umowę pośrednictwa na sprzedaż nieruchomości. zgodnie z treścią umowy powódka jako pośrednik została zobowiązana do podjęcia czynności zmierzających do wyszukania kupca oraz do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) za cenę ofertową 305.000,00 zł. Wynagrodzenie pośrednika zostało ustalone w wysokości 2,5% ceny ofertowej + VAT, jednak nie mniej niż 1.500,00 zł + VAT. wynagrodzenie miało zostać zapłacone w dniu podpisania umowy przedwstępnej, lecz nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika. W dniu 29 kwietnia 2014 r. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży pomiędzy I. S. i D. S. jako sprzedającymi a K. M. jako kupującym. W treści umowy zostało zawarte zastrzeżenie, że sprzedawana nieruchomość jest obciążona w dziale IV księgi wieczystej kwotą 81.600,00 zł, a w dziale III zawarty

jest wpis o wszczęciu egzekucji w sprawie KM 2354/13 i Km 2355/13. Jednocześnie sprzedający oświadczyli, że postępowania egzekucyjne wskazane w dziale III księgi wieczystej zostały zawieszono postanowieniem z dnia 2 kwietnia 2014 r. Strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 260.000,00 zł. Ostateczna umowa sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta do dnia 30 czerwca 2014 r. Do ponownego zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości pomiędzy powódką i jej mężem a K. M. doszło w dniu 5 września 2014 r. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 220.000,00 zł. Do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości doszło 16 września 2014 r. Pozwana tytułem wynagrodzenia zapłaciła powódce kwotę 3.001,20 zł w chwili podpisania umowy przedwstępnej w dniu 29 kwietnia 2014 r. Pismem z dnia 27 stycznia 2015r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty pozostałej kwoty w wysokości 4.993,80 zł tytułem wynagrodzenia za świadczone przez nią usługi w ramach umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Powódka M. L. wniosła o zasądzenie od pozwanej I. S. kwoty 4.993,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu. Ze stanu faktycznego wynika, że powódka znalazła kontrahenta zainteresowanego kupnem nieruchomości w osobie K. M.. Doszło również do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w dniu 29 kwietnia 2014 r., która jednak nie została zawarta przed upływem obowiązywania umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości łączącej strony. Z powyższego wynika, że powódka wywiązała się z ciążących na niej obowiązków unikających z przedmiotowej umowy. Toczące się postępowanie egzekucyjne nie stanowiło bowiem przeszkody do sprzedaży nieruchomości. Brak jest też podstaw do odmowy wypłaty wynagrodzenia z uwagi na rzekome wprowadzenie w błąd pozwanej w skutek czego poniosła ona szkodę. Powódka zadośćuczyniła swoim obowiązkom jakie na niej ciążyły na podstawie łączącej ją z pozwaną umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Bezsporną okolicznością jest, że pozwana do tej pory tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi przez powódkę zapłaciła kwotę 3.001,20 zł. W związku z czym do zapłaty pozostała kwota 4,993,80 zł. Okoliczność, że do podpisania ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło w trakcie trwania umowy nie miała znaczenia dla sprawy, albowiem umowa miała charakter umowy starannego działania, a nie rezultatu.

Apelację od wyroku złożyła pozwana zarzucając naruszenie art. 212, 233 kpc przez poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów a przez wadliwego ustalenia stanu faktycznego, co uznania za nieudowodnione okoliczności nienależytego wykonania umowy przez powódkę oraz wygaśnięcia umowy między powódką i pozwaną.

Sąd Okręgowy stwierdza że apelacja jest zasadna z przyczyn następujących .

Istota sporu na obecnym etapie postępowania sprowadza się do ustalenia czy powódce należy się pozostałe część wynagrodzenia w sytuacji gdy w terminie na jaki została zawarta umowa pośrednictwa nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości .

Wszelkie rozważania co do okoliczności czy umowa pośrednictwa miała charakter umowy rezultatu czy umowy starannego działania nie mają znaczenia gdyż nie ma żadnych przeszkód prawnych aby w ramach swobody umów strony nawet tak klasyczną umowę starannego działania jak umowa zlecenia ukształtowały w ten sposób że wynagrodzenie będzie się należało dopiero po osiągnięciu określonego rezultatu. Ustalenie zatem takich zasad zapłaty jest oczywiście dopuszczalne, również w świetle zasady autonomii woli stron (swobody umów) ustanowionej w art. 3531 k.c. Nadto z mocy art. Art. 744. W razie odpłatnego zlecenia wynagrodzenie należy się przyjmującemu dopiero po wykonaniu zlecenia, chyba że co innego wynika z umowy lub z przepisów szczególnych. W świetle tej regulacji należy przyjąć, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia staje się wymagalne z chwilą dokonania czynności prawnej, której dotyczy zlecenie. W sytuacji gdy zlecona czynność prawna nie została dokonana, przyjmującemu zlecenie należy się wynagrodzenie, jeżeli wykaże, że dokonał wszelkich działań w celu wykonania umowy i dołożył w tym zakresie należytej staranności, zaś niedokonanie czynności prawnej nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Jednakże w orzecznictwie Sądów powszechnych jak wyżej zaznaczono przyjmuje się że uprawnione jest twierdzenie, iż warunkiem wypłacenia partnerowi sprzedaży wynagrodzenia z umowy o współpracy była realizacja celu pod postacią wykorzystania przez klienta kredytu (realna sprzedaż kredytu). Takie uzgodnienie jest dopuszczalne w ramach swobody kontraktowania, nie jest sprzeczne z art. 744 k.c. Przysługiwanie powodom wynagrodzenia należy rozpatrywać w kontekście wskazanych zapisów umowy (tak SA w Warszawie w sprawie VIACa 1554/07) Zatem należy dokonać wykładni spornej umowy celem ustalenia zasadności roszczenia powódki. Sporna umowa została zawarta jako umowa pośrednictwa na sprzedaż nieruchomości – domu położonego w T. przy

ulicy (...). Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy . Zgodnie z punktem 1 umowy Pośrednik zobowiązał się do dokonywania czynności zmierzających do wyszukania kupca zwanego dalej kontrahentem oraz do zawarcia umowy sprzedaży. Zgodnie z punktem 3 umowy za czynności wymienione w punkcie 1 zamawiający zobowiązał się wypłacić wynagrodzenie w wysokości 2,5 procent ceny ofertowej nieruchomości +VAT jednak nie mniej niż 1500 zł + VAT. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić powyższe wynagrodzenie w dniu podpisania umowy przedwstępnej lecz nie później niż w dniu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Podstawowym rodzajem wykładni jest wykładnia językowa , zaś jej podstawową dyrektywą domniemanie języka potocznego .Zgodnie z nią interpretowanym zwrotom nie można bez dostatecznych powodów przypisywać znaczenia odbiegającego od ich znaczenia z języka potocznego. (tak Logika dla prawników pod redakcją A. Malinińskiego – LexisNexis W-wa 2010 str.265) Zatem reasumując z przytoczonych punktów umowy wynika co następuje;

- sporna umowa została zawarta na okres roku czyli do 11.07.2014 a wynagrodzenie należy się pośrednikowi jeżeli w tym czasie dojdzie dzięki jego pośrednictwu do sprzedaży nieruchomości powódki , zapłata zaś miała nastąpić w dniu zawarcia umowy przedwstępnej , najpóźniej jednak do dnia zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Skoro w okresie do 11.07.2014 co jest okolicznością bezsporną nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości , umowa wygasła Zatem reasumując w świetle zasady autonomii woli stron (swobody umów) ustanowionej w art. 3531 k.c.. nie ma żadnych przeszkód prawnych aby umowę pośrednictwa strony ukształtowały w ten sposób że wynagrodzenie będzie się należało dopiero po osiągnięciu określonego rezultatu, w tym przypadku sprzedaży nieruchomości . Ustalenie zatem takich zasad zapłaty Dlatego roszczenie powódki nie jest zasadne i z mocy art. 386 par.1 kpc należało orzec jak w sentencji . Kosztami postępowania obciążono powódkę jako stronę przegrywającą z mocy art. 98 kpc. Uzasadnienie sporządzono z zachowaniem wymogów z art. 505 (13)par.2 kpc.