

Sygn. akt I Ca 323/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Andrzej Kordowski
Sędziowie:	Joanna Rawa (spr.), Włodzimierz Wójcicki
Protokolant:	Anna Sobieska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2014 r.

na rozprawie sprawy

z powództwa C. C. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą C. C. w B.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 2 października 2013 r., sygn. akt I C 440/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że początkową datę odsetek ustala od dnia 19 lipca 2011 r. ;

II. oddala apelację pozwanego;

III. zasądza od M. K. na rzecz C. C. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą C. C. w B. kwotę 710 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt I Ca 323/13

UZASADNIENIE

C. C. (...) w B. w pozwie skierowanym przeciwko M. K. wnosił o zasądzenie kwoty 8200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18.07.2011 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego roszczenia twierdził, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł z pozwanym umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Na jej podstawie powód miał poszukiwać nabywców stanowiącego

własność pozwanego lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...). Powód zawarł też umowę ze S. R. o poszukiwanie lokalu dla niej, przy czym strony tej umowy umówiły się, że oferty miały być udostępniane także jej córce - M. W. (1). Doszło do kilku spotkań pracowników powoda i okazania lokalu pozwanego S. R.. Umowa z pozwanym wygasła w dniu 24.10.2009 r. Po jakimś czasie powód powziął informację, że mieszkanie pozwanego zostało sprzedane właśnie M. W. (1) z pominięciem powoda. W ocenie powoda, pozwany naruszył zapisy umowy, a powodowi służyło roszczenie przewidziane w § 5 ust. 4 umowy.

Pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa. Podnosił, że mieszkanie sprzedał M. W. (1) po zakończeniu trwania umowy z powodem. Przed sprzedażą pytał nabywców, czy są związani umową z jakimś biurem nieruchomości. W związku z tym, że uzyskał negatywną odpowiedź, nie czuł się zobowiązany do powiadomienia powoda o sprzedaży. Wyrokiem z dnia 2 października 2013 r. Sąd Rejonowy w Łomży zasądził od M. K. na rzecz C. C. prowadzącego działalność gospodarczą po nazwą C. C. w B. kwotę 7350 zł wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności. Umorzył postępowanie w pozostałym zakresie i zasądził od M. K. na rzecz C. C. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą C. C. w B. kwotę 2610,45 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Sąd Rejonowy ustalił, że C. C. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej związanej obrotem nieruchomościami, w dniu 29.04.2009r. zawarł z pozwanym M. K. umowę nr (...) pośrednictwa sprzedaży nieruchomości bez wyłączności. Na podstawie tej umowy powód miał poszukiwać potencjalnych nabywców lokalumieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), którego właścicielem był pozwany. Umowa została zawarta na czas określony do 24.10.2009 r. Następnie powód w dniu 9.07.2009 r. zawarł ze S. R. umowę nr (...) pośrednictwa w kupnie nieruchomości. Dane adresowe ofert miały być udostępnione córce ww. - M. W. (1).

W związku z zawartymi umowami pracownicy powoda przedstawili S. R. kilka ofert mieszkań przeznaczonych do sprzedaży. Mieszkanie pozwanego było dwa razy okazywane S. R.. Faktycznie nabywcą miała być M. W. (1), z przeznaczeniem mieszkania dla jej matki. Pracownik powoda M. W. (2) /wówczas Ż./ kilkakrotnie rozmawiała telefonicznie z M. W. (1) mieszkającą w USA. W czasie tych rozmów M. W. (2) podawała numery ofert i możliwość obejrzenia lokalu w internecie. Po przyjeździe M. W. (1) do Ł. mieszkanie pozwanego było jej okazywane jeszcze trzykrotnie. Podczas wizyt w przedmiotowym mieszkaniu byli: M. W. (2), S. R., M. W. (1) i M. K.. W czasie piątej wizyty pozwany prezentował mieszkanie, wskazywał jakie remonty były przeprowadzane, jakie rzeczy pozostają, a jakie będą zabrane, kiedy opuści mieszkanie. Po tym spotkaniu M. W. (2) wyszła z przyszłą nabywczynią przed budynek. Tam były ustalane szczegóły związane z zawarciem transakcji, jej terminem. Podniesiona została kwestia wynagrodzenia biura pośrednictwa. Wówczas M. W. (1) wskazała, że stawka wynagrodzenia jest za duża, inne standardy są w USA. Na tym kontakty biura powoda ze S. R. i jej córką ustały. Po tym spotkaniu nastąpiło spotkanie pozwanego z M. W. (1). Uzgodnili oni warunki, cenę i termin nabycia mieszkania. Termin zawarcia umowy uzgodniony został tak, aby upłynął termin umowy pośrednictwa zawartej z pozwanym. W dniu 26.10.2009 r. pozwany udał się do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł. skąd uzyskał zaświadczenie nr OM-94/X/P/09 niezbędne do zawarcia aktu notarialnego, ponieważ lokal nie miał urzędzonej księgi wieczystej. Następnego dnia tj. 27.10.2009 r. pozwany sprzedał lokal córce S. M. W. i jej mężowi. Sąd Rejonowy uznał, że do skutecznego skojarzenia kontrahentów z tego aktu doszło w trakcie obowiązywania umowy z pozwanym. Strony umowy czekały do czasu rozwiązania umowy i zawarły ją po upływie terminu obowiązywania, tak aby uniknąć płacenia wynagrodzenia powodowi. Mimo, że M. W. (1) nie była stroną żadnej z tych umów, to w rzeczywistości na jej rzecz matka S. R. podejmowała czynności związane ze znalezieniem lokalu mieszkalnego. To na jej żądanie, co zostało odnotowane w umowie, oferty miały być udostępniane M. W. (1). Tym samym, zdaniem Sądu Rejonowego, okazanie ofert M. W. (1) należało traktować jak okazanie S. R. - stronie umowy. W związku z powyższym Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że pozwany naruszył postanowienia § 5 ust 3 zawartej umowy (zawarł umowę sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika), a w związku z tym powodowi przysługiwało roszczenie z § 5 ust umowy w postaci odszkodowania w wysokości 5% wartości ofertowej ceny sprzedaży. Strony zgodnie przyznały, że ostatnia cena ofertowa wynosiła 147.000 zł. W związku z tym powód ograniczył powództwo do kwoty 7350 zł, cofając roszczenie ponad tę kwotę, a pozwany wyraził na to zgodę.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Pozwany, zaskarżając wyrok w całości zarzucił temu rozstrzygnięciu: 1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 761¹ § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 764⁹ kc poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że powód może żądać prowizji od umowy zawartej po rozwiązaniu umowy pośrednictwa, podczas gdy zgodnie ww. przepisami po rozwiązaniu umowy pośrednik nie może żądać prowizji od dającego zlecenie jeżeli propozycję zawarcia umowy dający zlecenie lub agent (pośrednik) otrzymał od klienta przed rozwiązaniem umowy, a dający zlecenie nie jest przedsiębiorcą; 2. naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 k.p.c. polegające na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów i całkowitym pominięciu przy ustalaniu stanu faktycznego dowodu z przesłuchania powoda M. K., który twierdził, iż pierwszy raz kupująca M. W. (1) skontaktowała się z nim po wygaśnięciu umowy i nigdy wcześniej jej nie spotkał; 3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a mianowicie: a) błędne ustalenie, że oferty miały być udostępniane M. W. (1), podczas gdy jako osoba trzecia nie związana umową pośrednictwa z powodem nie mogła być kontrahentem wskazanym przez powoda pozwanemu; b) błędne ustalenie faktu, że S. R. wskazała, że dane ofertowe mają być przekazywane także jej córce M. W. (1), podczas gdy strona pozwana od początku kwestionowała autentyczność i datę naniesienia tej wzmianki pod umową pośrednictwa zawartą między S. R. a powodem; c) błędne ustalenie faktu, że umowa wiązała strony po okresie na jaki została zawarta, podczas gdy żaden przepis umowy nie stanowi o odpowiedzialności finansowej pozwanego po rozwiązaniu umowy (a jedynie po jej wypowiedzeniu); 4. błąd faktyczny polegający na błędnym przyjęciu, iż powód może domagać się kary umownej w oparciu o przepis § 5 ust. 4 umowy podczas gdy z uwagi na to, że pośrednik nie wskazał zamawiającemu osoby M. W. (1) jako kupującej (a S. R.), powód dochodząc roszczeń może powoływać się wyłącznie na przepis § 4 ust. 1 umowy. Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej skarżący wniósł o zasądzenie na rzecz powoda kwoty 3.675 zł ustalonej na podstawie § 4 ust. 1 przedmiotowej umowy.

Powód zaskarżył wyrok w punkcie I w części dotyczącej zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda odsetek ustawowych. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 481 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej „w przypadku uchybienia płatności”, bez wskazania początkowej daty pozostawiania przez pozwanego w zwłoce ze spełnieniem świadczenia, podczas gdy w niniejszej sprawie zasądzona wyrokiem należność główna była wymagalna od dnia 19 lipca 2011 r. i od tej daty winny być zasądzone odsetki. Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę punktu pierwszego zaskarżonego wyroku w części dotyczącej odsetek od należności głównej i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odsetek od kwoty 7.350,00 zł od dnia 19 lipca 2011 r. do dnia zapłaty. **Sąd Okręgowy w Łomży zważył co następuje:** Apelacja pozwanego jest bezzasadna i jako taka nie zasługiwała na uwzględnienie. Natomiast apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie w całości. Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia faktyczne i prawne poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne. Analiza zgromadzonego materiału dowodowego została przeprowadzona przez Sąd I instancji wnikliwie, wszechstronnie i z zachowaniem reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. co pozwoliło na wyciągnięcie trafnych wniosków i w konsekwencji wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia. Nie budzi wątpliwości, że wbrew twierdzeniom pozwanego, S. R., jako strona innej umowy zawartej z powodem, wydała dyspozycję, że oferty mają być udostępniane i przekazywane jej córce- M. W. (1). Nazwisko to pośrednik mógł uzyskać tylko od S. R., w której obecności córka uczestniczyła przy okazywaniu mieszkania postawionego do sprzedaży przez pozwanego, odbywała z pracownicą powoda rozmowy telefoniczne z USA i była zainteresowana przedmiotowym mieszkaniem. Kwestionowanie obecnie przez pozwanego uczestnictwa M. W. (1) w oględzinach mieszkania, rozmowach z przedstawicielem powoda stanowi wyłącznie dążenie pozwanego do uchylenia się od skutków zawarcia umowy sprzedaży mieszkania poza powodem.

Według ugruntowanego w judykaturze Sądu Najwyższego stanowiska, które Sąd Okręgowy w pełni podziela, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyrok SN z dnia 6 listopada

1998 r., III CKN 4/98, (...), por. też wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189). Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy, należy stwierdzić, iż pozwany nie wykazał wymaganego dla skuteczności podważenia swobodnej oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji okoliczności, iż Sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie w tym wyjaśnień pozwanego M. K., zeznań świadka M. W. (2), H. G., wyjaśnień powoda C. C. jak również dołączonych do sprawy dokumentów. Ocena ta została dokonana prawidłowo i nie budzi żadnych zastrzeżeń. Nie może być również mowy o błędzie w ustaleniach faktycznych. Do skuteczności zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, niezbędnym jest wykazanie przez skarżącego nie tylko ogólnej wadliwości ocen i wniosków wyprowadzonych przez sąd orzekający z okoliczności ujawnionych w toku przewodu sądowego, ale wykazanie konkretnych uchybień w ocenie materiału dowodowego, jakich dopuścił się tenże sąd w świetle zasad logicznego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Nie budzi wątpliwości, że w trakcie obowiązywania umowy lokal pozwanego był kilkakrotnie okazywany S. R. – matce M. W. (1), która ostatecznie dokonała jego nabycia. Z zeznań M. W. (2) wynika, że oferty były udostępniane S. R. jej córce do USA za pośrednictwem Internetu i to właśnie M. W. (1) zapoznawała się z zamieszczonymi tam zdjęciami i przekazanymi przez powoda ofertami. W późniejszym okresie były też trzy wizyty w tym lokalu z udziałem także M. W. (1). O tym, że do skojarzenia kontrahentów doszło w czasie obowiązywania umowy pozwanego z powodem świadczy także przebieg wydarzeń, które nastąpiły tuż po jej wygaśnięciu. Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że czasokres zawarcia aktu notarialnego, tj. trzy dni, a faktycznie dwa dni robocze od wygaśnięcia umowy z uwzględnieniem niedzieli jako dnia wolnego od pracy, wskazuje na celowe działanie aby uniknąć uiszczenia wynagrodzenia powodowi. Nie zasługiwały na uwzględnienie wyjaśnienia pozwanego w tym zakresie, że nie widział wcześniej M. W. (1), że zadzwoniła ona jednego dnia, tego samego obejrzała mieszkanie, a wieczorem oddzwoniła oświadczając, że je kupuje.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut pozwanego dotyczący naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 761¹ § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 764⁹ k.c. Skarżący pomija całkowicie fakt, że roszczenie powoda dotyczy zapłaty kary umownej, a nie prowizji od przeprowadzonej transakcji. W tym kontekście powołane przez niego przepisy nie miały w ogóle zastosowania. Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości poprzez osoby, które zostały skojarzone przez pośrednika, na trzy dni po wygaśnięciu umowy pośrednictwa, świadczy o chęci pozwanego uchylenia się od realizacji ciążącego na nim zobowiązania, a tym samym uzasadnia roszczenie powoda o zapłatę kary umownej określonej w § 5 ust. 4. Dlatego też Sąd Rejonowy słusznie uwzględnił powództwo i zasądził na rzecz powoda 5% wartości cena sprzedaży nieruchomości, która wynosiła 147.000 zł i ostatecznie była między stronami niesporna.

Wbrew twierdzeniom pozwanego nie ma podstaw do ustalenia wysokości roszczenia na podstawie § 4 ust. 1 łączącej strony umowy. Powód dochodzi bowiem odszkodowania na podstawie § 5 ust. 4 umowy i wynagrodzenie o jakim stanowi § 4 ust. 1 nie ma zastosowania. Uzasadniona była natomiast apelacja powoda dotycząca ustalenia początkowej daty biegu uchybienia terminu w spełnienia świadczenia. Ustalenie tej daty uszło uwadze Sądu w treści merytorycznego rozstrzygnięcia. Pismem z dnia 11 lipca 2011 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwanego do dobrowolnego uregulowania należności w terminie do dnia 18 lipca 2011. Pozwany otrzymał przedmiotowe wezwanie do zapłaty, o czym świadczy fakt, że pismem z dnia 14 lipca 2011 r. odmówił uregulowania należności. Tym samym należało uznać, że termin do zapłaty należności upłynął pozwanemu w dniu 18 lipca 2011 r., a zatem od dnia 19 lipca 2011 r. pozostawał w zwłoce, od której rozpoczyna się bieg terminu opóźnienia. Zgodnie bowiem z przepisem art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Uwzględniając powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego. Natomiast zaskarżony wyrok zmienił w oparciu o treść art. 386§1 k.p.c. w zakresie odsetek i ustalił, że należą się one od dnia 19 lipca 2011 r.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt.1 i § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).