

Sygn. akt II Ca 68/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Siuta

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2013 roku w S.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. B. i E. K.

przeciwko M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 12 listopada 2012r., sygn. akt III C 158/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a/ w pkt I zasądza od pozwanej M. G. na rzecz powódek A. B. i E. K. solidarnie kwotę 3.245,20 (trzy tysiące dwieście czterdzieści pięć złotych 20/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lipca 2009 r. , oddalając powództwo w pozostałej części;

b/ w pkt II zasądza od pozwanej M. G. na rzecz powódek A. B. i E. K. solidarnie kwotę 125 (sto dwadzieścia pięć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powódek solidarnie kwotę 125 (sto dwadzieścia pięć) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w pkt I oddalił powództwo w sprawie o zapłatę prowizji z tytułu umowy pośrednictwa w nabyciu nieruchomości, w pkt II zasądził od powódek A. B. i E. K. solidarnie na rzecz pozwanej M. G. kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziły się powódki zaskarżając orzeczenie w całości i domagając jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości. Wyrokowi zarzuciły naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia, a konkretnie naruszenie art. 233 § 1 kpc przez jednostronną i arbitralną ocenę materiału dowodowego i uznanie, że nie wykazały one, aby przez ich działanie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. W uzasadnieniu wskazały, iż zdarzenia warunkujące powstanie roszczenia wynikają z załączonych

dokumentów, w szczególności z oferty sprzedaży nieruchomości zawierające dane współwłaścicieli, z zeznań świadka A. S., świadka R. W. i powódki E. K. wynika, że pozwana o ofercie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości jak i o danych współwłaścicieli dowiedziała się od powódek i w konsekwencji powódki wykonały swoje zobowiązanie w całości.

W odpowiedzi na apelację pozwana podniosła, iż na podstawie umowy łączącej strony niniejszego postępowania, brak jest podstaw do żądania roszczenia wysuwanego przez powódki, gdyż pozwana M. G. rozwiązała umowę z powódkami dnia 25 maja 2009 roku, a zakupu nieruchomości dokonała dnia 6 lipca 2009 roku. Pozwana ponadto nadmieniła, że w umowie pośrednictwa w nabyciu nieruchomości nie było zapisu umożliwiającego domaganie się zapłaty prowizji po rozwiązaniu umowy, ani o obowiązku zapłaty całości wynagrodzenia pomimo wykonania tylko częściowych czynności, a mianowicie okazania tylko jednego mieszkania. Pozwana wskazała, iż ogłoszenie sprzedaży przedmiotowego mieszkania zostało umieszczone w Internecie, a jego kupno nastąpiło w wyniku akceptacji tej oferty i po rozwiązaniu umowy pośrednictwa z powódkami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Zgodnie z treścią art. 505¹³ § 2 kpc, w postępowaniu uproszczonym, jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

W rozpatrywanym przypadku zastosowanie mają przepisy art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 umowy pośrednictwa w nabyciu nieruchomości zawartej przez powódki E. K. i A. B. prowadzące agencję usługową (...) a pozwaną M. G. w dniu 13 maja 2009 roku.

W myśl przepisu art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż 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.

Artykuł 180 ust. 4 reguluje zatem zasadę, iż jedną ze stron umowy pośrednictwa jest zawsze licencjonowany pośrednik lub podmiot gospodarczy prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa pośrednictwa dochodzi do skutku przez złożenie zgodnego oświadczenia stron. Jest to umowa wzajemna i konsensualna. Wzajemność polega na tym, że jedna strona (pośrednik) obowiązana jest wykonać określone czynności, a druga strona zapłacić wynagrodzenie. Czynności objęte umową pośrednictwa są zatem co do zasady odpłatne. Zobowiązanie pośrednika do dokonania czynności nie jest tożsame z obowiązkiem doprowadzenia do zawarcia umowy. Jak więc wynika z przepisów, umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania za wynagrodzeniem. Dopiero wprowadzenie przez strony do takiej umowy postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą zamienia tę umowę w umowę rezultatu. Wprowadzenie takich postanowień do umowy nie zmienia jednak charakteru umowy pośrednictwa wynikającego z omawianego przepisu (E. Bończak- Kucharczyk, komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Rozpoznając sprawę Sąd I instancji nie uwzględnił istotnej dla rozstrzygnięcia sporu okoliczności a mianowicie, że pozwana otrzymała ofertę sprzedaży lokalu od powódek, była informowana o stanie prawnym lokalu, a w szczególności o fakcie, iż lokal mieszkalny jest przedmiotem współwłasności, czym świadczył chociażby wpis w pisemnej ofercie przedstawionej pozwanej. W tej sytuacji nie sposób zaakceptować poglądu Sądu I instancji, by powódki nie wykazały, aby o stanie prawnym nieruchomości nie poinformowały pozwanej oraz by dzięki podjętym

przez nie działaniom pozwana powzięła informację o znajdującej się w bazie danych powódek ofercie sprzedaży lokalu mieszkalnego i dokonała jego oględzin.

Istotnym jest, co wynika z materiału dowodowego, że pozwana dokonała oględzin mieszkania w obecności świadka R. W., który działał jako pełnomocnik współwłaścicielki A. S. i był osobą uprawnioną do prowadzenia spraw związanych ze sprzedażą lokalu, co tym samym oznacza, że w zakresie jego umocowania znajdowały się kontakty z potencjalnymi klientami, a także okazywanie lokalu potencjalnym nabywcom.

O ile współwłaścicielka lokalu A. S. zwróciła się do agencji powódek celem uzyskania pomocy w sprzedaży swojego udziału w prawie współwłasności nieruchomości, to wskazać należy, iż bezsprzecznie drugi ze współwłaścicieli B. K. umowy pośrednictwa z powódkami nie zawarł, swój udział w prawie własności zamierzając zbyć w inny sposób tj poprzez zamieszczenie ogłoszenia w internecie.

Przechodząc na grunt zawartej pomiędzy stronami umowy wskazać należy, iż zgodnie z § 4 pkt 3 zamawiający zobowiązuje się również zapłacić prowizję także w przypadku samodzielnego zawarcia umowy nabycia przedmiotowej nieruchomości z kontrahentem wskazanym przez pośrednika.

Reasumując, skoro pozwana powzięła informację o ofercie sprzedaży udziału w nieruchomości lokalowej od powódek, lokal został jej okazany - to mimo wypowiedzenia umowy z dnia 13 maja 2009 r. zobligowana jest w myśl § 4 pkt 3 do zapłaty prowizji.

Zauważyć jednakże należy, że powódki wnosily o zasądzenie kwoty w wysokości 6.543,60 zł, stanowiącej prowizję za nabycie lokalu, liczonej jednak od wartości całej nieruchomości, odpowiadającej 2% jej wartości tj od kwoty 266.000 zł. Istotnym jest jednak, iż przedmiotem umowy mogła być wyłącznie sprzedaż udziału w przedmiotowej nieruchomości, zważywszy iż to wyłącznie A. S. łączyła umowa z powódkami.

W tej też sytuacji została ona ustalona wyłącznie od kwoty 133.000 powiększonej o podatek VAT w wysokości 22 % - co daje kwotę 3.245,20 zł.

O odsetkach orzeczono zgodnie z dyspozycją art. 481 kpc w zw. z § 4 pkt 2 umowy. zasądzając je od dnia następnego po zawarciu umowy sprzedaży.

Dalej idące powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Konsekwencją zmiany orzeczenia sądu rejonowego była zmiana orzeczenia o kosztach sądowych za I instancję, które rozliczono stosunkowo na podstawie art.100 kpc przy przyjęciu, że każda ze stron wygrała sprawę w 50 %, Na koszty podlegające rozliczeniu składały się koszty zastępstwa procesowego i opłata skarbową, a w przypadku powódek dodatkowo opłata sądowa od pozwu w wysokości 250 zł.

Mając powyższe na względzie Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 386 § 1 kpc. Koszty postępowania apelacyjnego rozliczono analogicznie jak koszty za I instancję na podstawie art 108 i 100 kpc.