

Sygn. akt III Ca 762/16

III Cz 1072/16

UZASADNIENIE

Powód (...) SA z siedzibą w W. w pozwie złożonym w postępowaniu elektronicznym dnia 17 stycznia 2015r wniósł o zasądzenie od pozwanej K. K. na jego rzecz kwoty 7 094,76 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10.03.2015r. w sprawie VI Nc-e (...) zasądził od pozwanej K. K. na rzecz (...) SA z siedzibą w W. kwotę 7 094,76 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 17 stycznia 2015r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1 289 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwana K. K. w dniu 10 kwietnia 2015r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie postanowieniem z dnia 28.05.2015r. stwierdził skuteczne wniesienie sprzeciwu i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łowiczu.

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2016r. Sąd Rejonowy w Łowiczu oddalił powództwo.

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w Łowiczu uzupełnił wyrok z dnia 4 lutego 2016r. w ten sposób, że zasądził od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz K. K. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcia oparte zostały na następujących ustaleniach stanu faktycznego :

Pozwana K. K. zgłosiła się w (...) oddziale (...) SA z siedzibą w W. celem obejrzenia lokalu mieszkalnego, którego ofertę sprzedaży znalazł w Internecie jej ojciec A. K.. Zgłaszając chęć obejrzenia mieszkania pozwana sygnalizowała, że jeszcze nie wie, czy lokal będzie nabywała ona czy ojciec.

W dniu 25 kwietnia (...) pozwana K. K. zawarła z powodem (...) SA z siedzibą w W. umowę pośrednictwa kupna nieruchomości nr (...), w ramach której powód jako pośrednik zobowiązał się do przedłożenie klientowi ofert sprzedaży nieruchomości, dokonania prezentacji oferowanych do sprzedaży nieruchomości, skontaktowania zbywcy nieruchomości i klienta w celu uzgodnienia warunków transakcji, udziału w negocjacjach i zapewnienia obsługi organizacyjnej transakcji , w tym sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości (§2 pkt 1 umowy). Pozwana jako klientka zobowiązała się do zapłaty pośrednikowi za wykonane czynności wynagrodzenia w wysokości 3,67% ceny transakcji nieruchomości brutto (§3 umowy). W przypadku zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy klientem a zbywcą nieruchomości przedstawionej klientowi przez pośrednika w czasie obowiązywania umowy jak i w ciągu 12 miesięcy po jej zakończeniu pozwana zobowiązała się do zapłaty kary umownej w wysokości 130% wynagrodzenia brutto, określonego w §3 umowy (§5 pkt 1 umowy). Obowiązek zapłaty takiej kary umownej strony zastrzegły również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania umowy jak i w ciągu 12 miesięcy po jej zakończeniu dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przedstawionej klientowi przez pośrednika pomiędzy zbywcą nieruchomości a osobą bliską klientowi w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (§5 ust 2 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony z prawem wypowiedzenia przez każda ze stron w formie pisemnej z 14-sto dniowym terminem wypowiedzenia (§ 10 ust. 1 i 2 umowy). Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10 ust. 3 umowy).

W wykonaniu umowy pośrednictwa doradca M. S. przedstawiła pozwanej K. K. i jej chłopakowi P. K. cztery oferty nieruchomości w Ł., w tym lokal mieszkalny przy ul. (...).

Lokal przy ul. (...) został ponownie przedstawiony ojcu pozwanej A. K. w obecności córki i wówczas ustalono, że warunki transakcji będą dalej omawiane z A. K., z którym zostanie zawarta nowa umowa pośrednictwa.

W celu przygotowania transakcji doradca M. S. kierowała zarówno do pozwanej K. K. jak i do jej ojca A. K. korespondencją mailową dotyczącą między innymi warunków umowy przedwstępnej, terminu i kosztów aktu notarialnego.

W dniu 2 października 2014r. w (...) oddziale (...) SA w obecności kierownika oddziału A. L. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) pomiędzy zbywcą nieruchomości M. G. i kupującym A. K..

W dniu 17 października 2014r. przed A. N. w Ł. w obecności przedstawiciela (...) SA M. S. została zawarta pomiędzy M. G. jako sprzedającą i A. K. jako kupującym umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) za cenę 153 000 złotych.

Po sporządzeniu aktu notarialnego M. S. przedstawiła A. K. fakturę pro forma, na podstawie której A. K. miał zapłacić na rzecz (...) SA jako pośrednika wynagrodzenie w wysokości około 6 000 złotych. A. K. stwierdził, że nie taka była umowa, że maksymalnie może zapłacić 2 000 złotych a proponowana umowa pośrednictwa zawiera klauzule niedozwolone.

Przy takich ustaleniach stanu faktycznego Sąd I instancji wywiódł, że powództwo nie jest zasadne.

Jako podstawę prawną dochodzonego od pozwanej K. K. roszczenia powód wskazał §5 ust. 2 zawartej przez strony umowy pośrednictwa z dnia 25 kwietnia 2014r. Pozwana zarzuciła nieważność tego postanowienia umowy pośrednictwa powołując się w sprzecznie od nakazu zapłaty na klauzule niedozwolone we wzorcu umowy, którego nie mogła negocjować.

Sąd I instancji uznał, że zarzut zastosowania przy zawieraniu umowy pośrednictwa z pozwaną wzorca umowy zawierającego klauzule niedozwolone jest uzasadniony, co skutkuje stwierdzeniem nieważności tych zapisów.

Nadto w ocenie Sądu I instancji, poza sporem jest, że osoba bliska dla pozwanej, jej ojciec A. K. nabył jeden z lokali przedstawionych pozwanej przez pośrednika w wykonaniu umowy pośrednictwa zawartej z K. K.. Jednakże w ocenie Sądu I instancji A. K. zawarł z powodem (...) SA odrębną umowę pośrednictwa we własnym imieniu. Do zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z A. K. doszło przez fakty dokonana – poprzez okazanie mu przez doradcę powoda M. S. oferowanego do sprzedaży lokalu, przekazanie drogą mailową warunków transakcji, podpisanie umowy przedwstępnej oraz przygotowanie i obecność przedstawiciela powoda przy zawarciu aktu notarialnego umowy sprzedaży.

W świetle powyższych ustaleń i rozważań, zdaniem Sądu I instancji A. K. zawierając umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul (...) w Ł. nie występował jako osoba bliska dla strony umowy pośrednictwa z dnia 24 kwietnia 2014r. nr zawartej przez K. K. ale występował jak strona zawartej przez siebie z powodem umowy pośrednictwa. W tej sytuacji nie znajdzie zastosowania §5 ust. 2 umowy pośrednictwa z dnia 24 kwietnia 2014r. nr zawartej przez K. K., na którym swoje roszczenie w sprawie niniejszej oparł powód.

Apelację od rozstrzygnięcia zawartego w wyroku z dnia 4 lutego 2016r. oraz zażalenie od postanowienia z dnia 21 kwietnia 2016r. w przedmiocie uzupełnienia wyroku z dnia 4 lutego 2016r. wniosła strona powodowa.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi :

1.naruszenie prawa materialnego, a mianowicie :

- art. 385¹ k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zapis §5 ust. 2 umowy zawartej pomiędzy stronami stanowi klauzule abuzywną, podczas gdy powołane w uzasadnieniu orzeczenia przykłady klauzul abuzywnych odnoszą się do innych zapisów, nie są tożsame z zapisem będącym podstawą żądania pozwu, a nadto zapis § 5 ust. 2 umowy zawartej pomiędzy stronami nie dotyczy głównego świadczenia strony i nie kształtuje praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz nie narusza w sposób rażący interesów konsumenta, co w sposób oczywisty nie pozwala na uznanie go przez sąd za klauzule abuzywną;

- art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz.1774 ze zm.) poprzez jego niewłaściwą interpretację polegającą na przyjęciu przez sąd, że umowa pośrednictwa może zostać zawarta przez fakty konkludentne, podczas gdy z przepisu wprost wynika, że umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności ;

2.naruszenie przepisów postępowania mający istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

-art.233 §1 k.p.c. polegające na nienależytym i niewszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego i na dowolnej a nie swobodnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, bez uwzględnienia jego całokształtu we wzajemnym powiązaniu ze sobą i wbrew zasadom logicznego rozumowania, co w konsekwencji doprowadziło do bezpodstawnego przyjęcia, że powodowi nie należy się wynagrodzenie pomimo wykonania przez powoda zobowiązania ;

3.dokonanie nieprawidłowych ustaleń stanu faktycznego polegających na :

- nieopartym materiałem dowodowym przyjęciu, że zapis umowy w §5 ust.2 umowy jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów, podczas gdy jedynym podmiotem w niniejszym postępowaniu, którego interesy zostały naruszone jest powód;

- przyjęcie przez Sąd, wbrew obowiązującym przepisom prawa, że A. K. nie nabył nieruchomości jako osoba bliska dla pozwanej, zaś występował jako strona zawartej umowy pośrednictwa z powodem, podczas gdy zawarcie umowy pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, zaś powód od zawarcia umowy pośrednictwa się uchylał.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania za obie instancje.

W zażaleniu na postanowienie Sądu Rejonowego w Łowiczu z dnia 21 kwietnia 2016r. strona powodowa zarzuciła temu rozstrzygnięciu naruszenie przepisów postępowania mający istotny wpływ na wynik sprawy tj. art.98 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz pozwanej od powoda kosztów zastępstwa procesowego, podczas gdy powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

Sąd O. gowy zważył, co następuje :

Zarówno apelacja jak i zażalenie nie są zasadne.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji Sąd I instancji prawidłowo dokonał ustaleń stanu faktycznego.

Zgodzić należy się ze skarżącym jedynie w tym zakresie, że istotnie – stosownie do art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r. poz.1774 ze zm.) umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, zatem nie jest możliwe skuteczne zawarcie jej w innej formie. Przedmiotem niniejszego postępowania nie jest jednak charakter stosunku prawnego łączącego

stronę powodowa z A. K., a kwestia odpowiedzialności pozwanej na podstawie zawartej przez nią umowy ze stroną powodową.

Powództwo w istocie nie jest zasadne, aczkolwiek z nieco innych powodów, niż wskazał to Sąd I instancji.

Jest okolicznością bezsporną, że K. K. zawarła umowę pośrednictwa ze stroną powodową. Pomimo tego, że pozwana sygnalizowała możliwość kupna lokalu przez ojca, strona powodowa nie podjęła żadnych czynności zmierzających do jednoznacznego określenia, czy ojciec pozwanej jest także stroną tej umowy. Pracownik strony powodowej nie zażądał od pozwanej pełnomocnictwa od ojca do podejmowania czynności w jego imieniu. Zasadnie zatem Sąd I instancji przyjął, że umowa o pośrednictwo, będąca przedmiotem postępowania łączyła stronę powodową z pozwaną. Dla zakresu obowiązków stron kluczowe znaczenie mają zatem zapisy tej umowy. Analiza zapisów treści umowy nie daje podstawy do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej za zapłatę wynagrodzenia, czy kary umownej na rzecz strony powodowej.

Jest okolicznością bezsporna, że pozwana nie nabyła nieruchomości przedstawionej przez stronę powodową. Pozwana nie jest zatem zobowiązana do zapłaty prowizji należnej stronie powodowej na podstawie § 3 i 4 umowy. W rozpoznawanej sprawie nie zachodzi także przypadek opisany w § 5 pkt 1 umowy, bowiem pozwana nie nabyła lokalu prezentowanego jej przez stronę powodowa z pominięciem pośrednika.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodzi podstawa odpowiedzialności pozwanej opisana w § 5 pkt 2 umowy – przepis ten wprowadza odpowiedzialność klienta w wypadku zawarcia przez osobę bliską umowy nabycia nieruchomości z pominięciem biura.

Jest także okolicznością bezsporną, że lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...) nabył ojciec pozwanej. Nabycie to jednak nastąpiło w drodze umowy, w której uczestniczyła strona powodowa. Jest okolicznością bezsporną, że do umowy przedwstępnej pomiędzy A. K. a sprzedającym lokal mieszkalny, będący w ofercie strony powodowej, doszło w biurze strony powodowej, w czynności tej uczestniczył także pracownik strony powodowej. Strona powodowa przygotowała wszystkie dokumenty niezbędne do zawarcie umowy przedwstępnej pomiędzy A. K. a sprzedającym lokal mieszkalny, będący w ofercie strony powodowej. Jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie, przy zawarciu umowy w formie aktu notarialnego także brał udział przedstawiciel strony powodowej. W tym stanie rzeczy nie sposób postawić pozwanej zarzutu, że jej ojciec nabył przedmiotowy lokal z pominięciem strony powodowej. Nie ma zatem podstawy do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej na podstawie § 5 ust.2 umowy, nawet w sytuacji gdyby zapis ten nie stanowił klauzuli abuzywnej.

W ocenie Sądu Okręgowego, poza przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie jest kwestia, dlaczego strona powodowa podjęła czynności w zakresie przygotowania i przeprowadzenia umowy przedwstępnej, a następnie umowy w formie aktu notarialnego z osobą , z którą nie łączyła jej umowa o pośrednictwo zawarta w formie pisemnej, która to forma zastrzeżona jest dla tego rodzaju umów pod rygorem nieważności. Zdaniem Sądu Okręgowego, czynności podejmowane przez pracowników strony powodowej z osobą, z którą nie łączyła strony powodowej umowa o pośrednictwo, w żadnym razie nie mogą obciążać pozwanej. Wewnętrzna organizacja strony powodowej, jak też konsekwencja błędów, czy też braku należytej staranności przy podejmowaniu czynności przez pracowników strony powodowej, nie mogą być podstawą odpowiedzialności pozwanej na podstawie zawartej przez nią umowy o pośrednictwo.

W tym stanie rzeczy, w istocie bark jest podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej na podstawie umowy o pośrednictwo, łączącej ją ze stroną powodową, co skutkuje oddaleniem apelacji jako bezzasadnej na podstawie art. 385 k.p.c.

Również zażalenie wywiedzione przez stronę powodową na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania nie jest zasadne. Sąd I instancji obciążył stronę powodową kosztami postępowania na zasadzie art.98 k.p.c. Przepis ten wprowadza zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i nakazuje obciążyć stronę przegrywającą kosztami postępowania. Z uwagi na to, że strona powodowa przegrała proces winna zwrócić pozwanej koszty procesu.

Zastosowanie przez Sąd I instancji regulacji zawartej w art. 98 k.p.c. do rozstrzygnięcia o kosztach procesu było w pełni uzasadnione.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie jako bezzasadne.