

Sygn. akt II C 674/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2014r.

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Marek Kruszewski

Protokolant: Julita Sielicka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 listopada 2014r., w Łodzi

sprawy z powództwa M. R. i G. R.

przeciwko M. K.

o zapłatę

zasądza od M. K. na rzecz M. R. i G. R. solidarnie kwotę 80'000,00 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od 2 lipca 2012r. do dnia zapłaty oraz kwotę 6'617,00 zł (sześć tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

II C 674/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 13 grudnia 2013r., uzupełnionym w piśmie z 12 lutego 2014r., M. R. i G. R. wnieśli o solidarne zasądzenie od M. K. 80'000,00 zł z ustawowymi odsetkami od 2 lipca 2012r. do dnia zapłaty tytułem rozliczenia umowy zawartej przez strony 9 maja 2012r. i niewykonanej przez pozwaną, oraz zasądzenie kosztów procesu według norm.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym 17 lutego 2014r. Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powodów w całości.

M. K. złożyła sprzeciw od tego nakazu, w którym wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko, pozwana podniosła, iż wykonała częściowo zawartą przez strony umowę i z tego tytułu należna jest jej prowizja w wysokości 3'000,00 zł. Wykonując częściowo swoje zobowiązanie pozwana wydatkowała 10'000,00 zł. W związku z tym M. K. podniosła zarzut potrącenia do kwoty 13'000,00 zł.

24 listopada 2014r. do sprawy wpłynęło pismo radcy prawnego M. M. wraz z pełnomocnictwem udzielonym mu przez M. K. 22 listopada 2014r. do występowania w tym procesie.

Wobec tego, że do pisma nie dołączono dowodu doręczenia jego odpisu profesjonalnemu pełnomocnikowi strony przeciwnej, ani dowodu jego przesłania przesyłką poleconą, zaś pełnomocnik powodów oświadczył, iż nie otrzymał takiego odpisu, pismo radcy prawnego M. M. zostało zwrócone zarządzeniem wydanym podczas rozprawy 24 listopada 2014r., na podstawie art. 132 § 1 kpc.

Stan faktyczny:

9 maja 2012r. strony zawarły umowę w formie pisemnej. Pozwana występowała w tej umowie, jako osoba fizyczna prowadząca działalność pod firmą Biuro (...). W ramach tej umowy powodowie zlecieli pozwanej podjęcie czynności polegających na doprowadzeniu do:

1. Zawarcia umowy najmu do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) mieszczącego się w Ł. przy ul. (...) (lokal w prywatnej kamienicy), lub według uznania pozwanej;
2. Zamiany prawa najmu do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) mieszczącego się w Ł. przy ul. (...) na spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), mieszczącego się w Ł. przy ul. (...) (lokal zamienny), z kontrahentami: osobami posiadającymi tytuł prawny do zamiennego lokalu mieszkalnego oraz osobami biorącymi udział w zamianie.

W dalszej części strony uzgodniły, że w wyniku dokonania czynności opisanych w § 1 niniejszej umowy, powodowie prześlą pozwanej dopłatę do zamiany w wysokości 112'000,00 złotych oraz poniosą we własnym zakresie koszty związane z przyjęciem w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej. Umowa stwierdzała też, że niewskazana co do wysokości prowizja zawarta jest w wyżej wymienionej dopłacie.

Pozwana zobowiązała się do wydania powodom lokalu nr (...) przy ul. (...) bez obciążeń czynszowych, do sprawdzenia stanu lokalu nr (...) przy ul. (...) pod względem jego przydatności dla powodów, do podpisania umowy na dostarczanie mediów do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. oraz do ustalenia terminu przeprowadzki ze stronami zamiany.

Pozwana zobowiązała się do dokonania transakcji zamiany do 30 czerwca 2012r.

W aneksie do wyżej wymienionej umowy, podpisanym 9 maja 2012r. stwierdzono, że umowa zawarta między stronami dotyczy zamiany mieszkania nr (...) przy ul. (...) na lokal spółdzielczy nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Aneks wyszczególniał na jakie wydatki przeznaczona jest kwota 112'000,00 zł wspomniana w umowie oraz terminy jej wpłaty ratalnej przez powodów.

/ k 5-6 – odpis umowy, k 7 – odpis aneksu do umowy /

Istota umowy zawartej między stronami sprowadzała się do tego, że powodowie chcieli nabyć w celach inwestycyjnych prawo własności do lokalu spółdzielczego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Powodowie nie zamierzali wynajmować lokalu nr (...) przy ul. (...) w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, ponieważ nie mieli takiej potrzeby. Przewidziane w umowie łączącej strony zawarcie umowy najmu mieszkania przy ul. (...) lub jakiegokolwiek innego, było z punktu widzenia powodów czynnością „techniczną”, która miała umożliwić dokonanie, za zgodą spółdzielni, zamiany tak wynajętego mieszkania na prawo do lokalu spółdzielczego nr (...) przy ul. (...). Przyjęcie takiej konstrukcji było konieczne z tego względu, że wobec osób zamieszkujących lokal nr (...) przy ul. (...) orzeczona została eksmisja i spółdzielnia wyraziła zgodę na nabycie przez powodów tego lokalu pod warunkiem, że odbędzie się to w drodze zamiany na inny lokal, do którego powodom będzie przysługiwał jakikolwiek tytuł prawny. Powodowie nie mogli nabyć prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) ponieważ osoby, które tam zamieszkiwały straciły uprawnienie do dysponowania nim w takiej formie. Warunkiem sfinalizowania transakcji było również spłacenie zadłużenia poprzednich mieszkańców lokalu nr (...).

/ k 71 – zeznania powoda G. R. /

Właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) jest D. W., która przez wiele lat korzystała z pośrednictwa M. K. przy wynajmowaniu mieszkań znajdujących się na tej posesji. W 2012r. D. W. podpisała z pozwaną umowę polegającą na wynajęciu powodom jednego z lokali mieszkalnych znajdujących się przy ul. (...). Umowa ta została zawarta w ramach transakcji wiązanej dokonywanej przez powodów za pośrednictwem pozwanej. Wynajmująca nie otrzymała żadnych świadczeń w związku z tą umową najmu. Powodowie nigdy nie zamieszkali w lokalu na ulicy (...), zaś sama umowa najmu zawarta przez D. W. została rozwiązana. D. W. nie dochodziła żadnych należności w związku z tą umową uznając, że skoro powodowie nie zamieszkali w jej lokalu to nie mają obowiązku opłacać czynszu.

/ k 71 zeznania świadka D. W. /

Przewidziana w umowie zawartej między stronami dopłata w wysokości 112'000,00 zł miała stanowić całość kosztów związanych z nabyciem przez powodów prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) łącznie z prowizją dla kontrahenta zamiany, spłatą zadłużeń obciążających poprzednich uprawnionych do tego lokalu, kosztem przekształcenia prawa lokatorskiego na odrębną własność wraz z opłatami notarialnymi i kosztami założenia księgi wieczystej oraz prowizję należną pozwanej. W związku z wykonaniem umowy łączącej strony nie były przewidziane żadne inne świadczenia, do których zobowiązani byliby powodowie wobec kogokolwiek, w szczególności nie mieli pokrywać żadnych dodatkowych świadczeń związanych z wynajęciem lokalu przy ul. (...).

/ k 7 – aneks do umowy, k 71 – zeznania powoda G. R. /

Wysokość prowizji należnej pozwanej została ustnie uzgodniona na kwotę 2'000,00 zł i obejmowała całość transakcji, która miała doprowadzić do nabycia przez powodów prawa do lokalu nr (...). Należność ta miała zostać uiszczona przez powodów po sfinalizowaniu transakcji i wówczas też pozwana miała wystawić rachunek na tę kwotę. Pozwana nie przedstawiła powodom żadnego cennika świadczonych przez siebie usług. Powodowie nie otrzymali od pozwanej żadnych dokumentów potwierdzających zawarcie umowy najmu lokalu nr (...) przy ul. (...).

/ k 71 – zeznania powoda G. R. /

W dniu podpisania umowy powodowie wpłacili pozwanej na poczet wykonania zlecenia 15'000,00 zł, następnego dnia dokonali wpłaty kwoty 20'000,00 zł, zaś 17 maja 2012r. miały miejsce dwie wpłaty do kasy pozwanej, na łączną kwotę 55'000,00 zł.

14 maja 2012r. na rachunek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wpłynęła kwota 29'652,00 zł tytułem spłaty zadłużenia A. K. (1) z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...). Na tę wpłatę powodowie wyłożyli kolejne 20'000,00 zł, natomiast pozostałość, tzn. 9'652,00 zł wpłaciła M. K. z pieniędzy otrzymanych w ramach wcześniejszych wpłat dokonanych u niej przez powodów.

/ k 11-12 – dowód wpłaty, k 13 – dowody wpłaty, k 71 – zeznania powoda G. R. /

Do chwili obecnej powodowie nie nabyli prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Po bezskutecznym upływie terminu przewidzianego w umowie łączącej strony powodowie zażądali zwrotu zainwestowanych środków. Dopiero po dwóch miesiącach M. K. powiadomiła powodów, iż transakcja nie dojdzie do skutku z winy osób, z którymi powodowie mieli dokonać zamiany mieszkań. Pozwana powiadomiła też powodów, że osobom tym przekazała wszystkie pieniądze otrzymane w ramach umowy od państwa R.. Z kwoty 110'000,00 zł przekazanej w ramach umowy powodowie otrzymali jedynie zwrot ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wpłaty dokonanej 14 maja 2012r. w wysokości 29'652,00 zł.

/ k 71 – zeznania powoda G. R. /

M. K. wystąpiła z pozwem przeciwko A. K. (2) i A. K. (1) o zapłatę 80'000,00 zł. Wyrokiem wydanym przez Sąd Okręgowy w Łodzi 3 czerwca 2013r., a następnie zmienionym na skutek apelacji M. K. wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 5 marca 2014r. zasądzono w tamtej sprawie od pozwanych na rzecz powódki 37'500,00 zł, oddalając roszczenie M. K. w pozostałym zakresie.

/ k 37 i 38 – wyroki /

Sąd pominął dowód z zeznań pozwanej ponieważ M. K. wezwana na rozprawę do stawiennictwa obowiązkowego pod rygorem pominięcia dowodu z jej zeznań, nie stawiała się i nie przedstawiła żadnego usprawiedliwienia swojej nieobecności. Niezależnie od powyższego, wniosek o przeprowadzenie takiego dowodu nie został zgłoszony przez żadną ze stron, zaś po przesłuchaniu świadka oraz powoda nie pozostały żadne okoliczności, które wymagałyby wyjaśnienia przed rozstrzygnięciem sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Nie ulega wątpliwości, że strony łączyła umowa zlecenia – art. 734 kc, w ramach której pozwana zobowiązała się do dokonania dla powodów czynności prawnych prowadzących do nabycia przez nich odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Z dokonanych ustaleń wynika, że taki był cel zawarcia przez strony umowy, zaś wszelkie czynności pośrednie, jak zawarcie umowy najmu lokalu przy ul. (...), lub jakiegokolwiek innego oraz zawarcie umowy zamiany były wyłącznie środkami służącymi do realizacji tego celu. Rozróżnienie to jest istotne ze względu na podniesiony przez pozwaną zarzut częściowego wykonania umowy.

Wbrew stanowisku M. K. ani z treści umowy, ani z obszernych zeznań powoda nie wynika, aby zgodną wolą stron było realizowanie zlecenia jedynie w części, zwłaszcza ograniczonej do zawarcia dla powodów umowy najmu lokalu. Dający zlecenie nie byli zainteresowani taką umową. Z treści umowy zlecenia sporządzonej na piśmie nie wynika również, aby pozwanej należała się jakakolwiek prowizja z tytułu zawarcia umowy najmu służącej realizacji głównego celu umowy, zaś biorąc pod uwagę całokształt okoliczności należało uznać za wiarygodne zeznania powoda, iż prowizja należąca była jako jedno wynagrodzenie za całość zlecenia i miała zostać zapłacona po uzyskaniu przez powodów prawa własności lokalu nr (...). Na marginesie jedynie warto zauważyć, iż całkowicie gołosłowne jest twierdzenie M. K. odnośnie wysokości prowizji. Nie została ona wskazana w treści umowy sporządzonej na piśmie, pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na okoliczność uzgodnień między stronami co do wysokości tego świadczenia, zaś odwoływanie się do jakiejś tabeli stosowanej przez pozwaną w ramach prowadzonej działalności jest bezprzedmiotowe w sytuacji, gdy powodowie zaprzeczają, aby taki dokument był im przedstawiony zaś pozwana nie zaoferowała żadnego dowodu na okoliczność przeciwną, do czego jest zobowiązana na podstawie art. 6 kc.

Mając na uwadze fakt, że zlecenie mające charakter odpłatny nie zostało wykonane, zaś z samej umowy nie wynika nic innego, stosownie do dyspozycji art. 744 kc M. K. nie należy się żadne wynagrodzenie, co czyni chybionym zarzut potrącenia do kwoty 3'000,00 zł.

Zgodnie z art. 742 kc powodowie mają obowiązek zwrócić pozwanej jedynie takie wydatki, które zostały przez nią poniesione w celu należytego wykonania zlecenia. Jak wynika z zeznań świadka D. W., M. K. zawarł co prawda ze świadkiem umowę najmu w celu wykonania zlecenia powodów, ale nie poniosła w związku z tym żadnych wydatków. Tym samym nieprawdziwe jest twierdzenie pozwanej jakoby wpłaciła wynajmującej w imieniu powodów jakieś „odstępne”, a zwłaszcza w kwocie 10'000,00 zł. Oznacza to bezzasadność zarzutu potrącenia także co do tej kwoty.

Pozwana nie udowodniła również, aby w celu należytego wykonania zlecenia poniosła inne wydatki. Dowodem na to nie jest wyrok wydany w sprawie z powództwa M. K. przeciwko A. K. (2) i A. K. (1). Wynika z niego jedynie, że pozwani w tamtej sprawie mają dług wobec M. K. opiewający na kwotę 37'500,00 zł. Nawet jeżeli przyjąć za wiarygodne twierdzenia pozwanej, iż powstał on w związku z realizacją zlecenia powodów, nie oznacza to jeszcze, iż wydatek ten został poczyniony w celu należytego wykonania zobowiązania. Niezależnie od tego, sam fakt uzyskania przez M. K. prawomocnego wyroku zasądzającego zwrot takiego wydatku oznacza, iż w istocie rzeczy wydatku podlegającego rozliczeniu między stronami umowy zlecenia na podstawie art. 742 kc już nie ma.

Z okoliczności sprawy wynika, iż w ramach łączącego strony stosunku prawnego M. R. i G. R. wpłacili M. K. łącznie 110'000,00 zł, z czego odzyskali 29'652,00 zł, tzn. kwotę wpłaconą na konto Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pozostała część stanowiła zaliczkę na wydatki, o której mowa w art. 743 kc. Ponieważ zlecenie nie zostało wykonane ani w terminie przewidzianym umową, ani później, zaś z niekwestionowanych przez pozwaną okoliczności wynika, iż jego wykonanie stało się niemożliwe, zaliczka ta podlega zwrotowi w całości jako świadczenie nienależne na podstawie art. 405 w zw. z art. 410 kc.

Wobec tego, że termin wykonania zlecenia został określony w umowie, pozwana zobowiązana była zwrócić nienależne jej świadczenie następnego dnia po bezskutecznym upływie tego terminu. Wobec tego odsetki od zasądzonej kwoty należne są od 2 lipca 2012r. na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.