

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 października 2015 roku F. T. (1) wniósł o zasądzenie in solidum od pozwanych J. J. (1), M. D. i A. T. (1) na jego rzecz kwoty 40.000 złotych oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przepisanych. Uzasadniając żądanie powód podał, że w dniu 6 czerwca 2013 zawarł z Biurem (...) umowę pośrednictwa zamiany, której przedmiotem było poszukiwanie przez to biuro najemców lokali należących do zasobu mieszkaniowego Gminy Ł., którzy przejawialiby wolę zamiany zajmowanego lokalu na lokal wynajmowany przez powoda, także należący do zasobu Gminy. Istota umowy miała polegać na realizacji zamiany, w wyniku której powód w zamian za zajmowane mieszkanie nr (...) przy ul. (...) miałby otrzymać lokal nr (...), położony w Ł. przy ul. (...). Powód wskazał, że na poczet umowy, przekazał stronie pozwanej kwotę 60.000 złotych, w tym 40 tysięcy złotych dwoma przelewami (w wysokości 13.000 zł i 27.000 zł) oraz 20 tysięcy złotych w gotówce. W jego ocenie umowa została wykonana jedynie w niewielkim zakresie, gdyż zrealizowana została zamiana lokalu przy ul. (...) na lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Celem zaś miała być zamiana na lokal przy ul. (...), która nie doszła do skutku. Nadto powód wskazał, że przedstawiciele Biura (...) nie próbowali nawiązywać kontaktów z najemcami innych lokali komunalnych, nie poszukiwali lokali, które odpowiadałyby jego wskazaniom i preferencjom, nie stworzyli warunków przeprowadzenia zamiany. W świetle powyższego powód wniósł o zwrot części zaliczki udzielonej pozwanym, w wysokości 40.000 złotych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz każdego z nich zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana A. T. (1) oraz pozwana M. D. podniosły zarzut braku legitymacji procesowej biernej w niniejszej sprawie. A. T. (1) wskazała, że nie prowadziła w czasie objętym pozwem działalności polegającej na obrocie nieruchomościami, nie była stroną umowy z powodem, lecz jedynie wykonywała pewne czynności polegające na udzieleniu pomocy pracownikowi J. J. (1). M. D. nie uzasadniła tego zarzutu.

Pozwani zgłosili zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powoda odnośnie dochodzenia kwoty 27.000 złotych, która zapłacona została nie przez powoda, a jego żonę, a nadto kwota ta nie została określona jako stanowiąca wykonanie zobowiązanie powoda do zapłaty.

Pozwani uwypuklali także, że to powód po przeprowadzeniu pierwszej części zamierzonej transakcji uniemożliwił jej dokończenie zgodnie z pierwotnym planem.

Pozwany J. J. (1) wskazał, że nie otrzymał od powoda zaliczki, lecz dopłatę, którą wykorzystał zgodnie z umową. Nadto w związku z realizacją umowy poniósł następujące wydatki: dopłacił 25.000 złotych do mieszkania na ul. (...), spłacił zadłużenie p. S. na kwotę ponad 13.000 złotych i poniósł co najmniej 6.500 złotych na utrzymanie mieszkania przy ul. (...).

Wreszcie pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia na zasadzie art. 751 kc.

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2017r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo, a szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu:

1.naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez:

- nierozważenie wszystkich okoliczności sprawy oraz ocenę materiału dowodowego niezgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego poprzez uznanie za niewiarygodne zeznań A. T. (2) i A. S., w części dotyczące przyczyn

zerwania umowy pośrednictwa zawartej pomiędzy stronami, podczas gdy zeznania te są logiczne, spójne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem procesowym;

- przekraczające granice swobodnej oceny dowodów i uznanie, że cała kwota przekazana przez powoda pozwanym została wydana zgodnie z jej przeznaczeniem;

2.naruszenie praw materialnego, a mianowicie art. 97 k.c. poprzez przyjęcie, że czynności dokonane przez pozwane wywoływały skutki bezpośrednio u J. J. (1), który prowadziła działalność gospodarczą, podczas gdy pozwane zawierały umowy poza lokalem przedsiębiorstwa.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona w zakresie żądania skierowanego przeciwko J. J. (1).

Zdaniem Sądu Okręgowego, uzasadniony jest zarzut skarżącego w tym zakresie, że Sąd I instancji bezzasadnie przyjął, iż cała kwota 60.000 zł przekazana przez powoda pozwanemu została wydatkowana zgodnie z jej przeznaczeniem, wynikającym z umowy o pośrednictwo łączącej strony.

Jak wynika z materiału dowodowego, w dniu 6 czerwca 2013 roku pomiędzy F. T. (2) („poszukujący”) a Biurem (...), zawarta została Umowa Pośrednictwa Z.? § 1 Tej umowy miał następujące brzmienie „1. Przedsiębiorca zobowiązuje się do dokonywania czynności pośrednictwa (w sposób przez siebie wybrany) zmierzających do zawarcia umów zamiany nieruchomości, lokalu zwanych dalej przedmiotem transakcji, położonych w Ł.. Samo zawarcie w/w umów i określenie ich warunków jest w swobodnej gestii Poszukującego oraz jego kontrahenta w danej umowie. 2. Zakres czynności pośrednictwa obejmuje jedynie kojarzenie kontrahentów transakcji - w szczególności poprzez: udzielanie informacji o zgłoszonym przedmiocie zainteresowanym klientom, wskazanie adresu w/w przedmiotu, kontraktowanie klientów z Poszukującym lub wskazaną przez niego osobą, przekazywanie danych przedmiotu transakcji wg karty opisu, udostępnianie informacji o zgłoszonym przedmiocie wg wyboru Przedsiębiorcy. Przy dokonywaniu tych czynności Przedsiębiorca zachowa należyta staranność. Zmiana - rozszerzenie wymienionego zakresu podejmowanych przez Przedsiębiorcę w/w czynności wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zakres czynności pośrednictwa w żadnym wypadku nie obejmuje obsługi prawnej transakcji. 3. Poszukujący za wskazane wyżej czynności Przedsiębiorcy zobowiązuje się zapłacić Przedsiębiorcy prowizję - wynagrodzenie, które zostało ustalone następująco: 1. - PLN, słownie: jeden złotych. A) Poszukujący zapłaci w/w wynagrodzenie w przypadku zrealizowania przez Poszukującego przedmiotowej transakcji z nabywcą, który został skojarzony bezpośrednio lub pośrednio przez Przedsiębiorcę.

Termin realizacji zamiany nie został określony. Na ten sam dzień datowany podpisany przez F. T. (3), (jako „zleceniodawca”) i M. D., (jako „zleceniobiorca”) „Aneks do umowy –zlecenie Zawarty w dniu 06.06.13 R.”, którym F. T. (3) złożył oświadczenie o treści: „Akceptuję zamienny lokal mieszkalny, położony: Ł. ul. (...), którego głównym Najemcą jest ... Jednocześnie oświadczam, że znam stan techniczny w/w lokalu.” Aneks ten zawierał też postanowienie o treści „Strony ustaliły dopłatę w wysokości 60000 zł.

Jak ustalił Sąd I instancji, w wykonaniu umowy małżonkowie T. przekazali na rzecz strony pozwanej łącznie 60.000 złotych.

Zdaniem Sądu O., pozwany zawarł z powodem umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w dacie zawarcia umowy (6 czerwca 2013r.) uregulowana była w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. (tj. Dz.U. z 2010r. poz. 651) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy. Stosownie do ust. 3 art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami umowa

taka powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Wszystkie obowiązki stron oraz sposób dysponowania środkami powinny być uregulowane w umowie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, z treści załączonej do akt umowy o pośrednictwo nie sposób wyprowadzić uprawnienia powoda do dysponowania środkami powoda na rzecz osób trzecich, jeśli środki te nie zostały przekazane na skutek zawarcia z powodem umowy najmu.

Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego poczynionych przez Sąd I instancji, pozwany otrzymał od powoda kwotę 60.000 zł. Z kwoty tej pozwany zadysponował kwotę 25.000 zł na rzecz poprzedniej najemczynie lokalu przy ulicy (...) K. L. oraz 6000 zł z tytułu utrzymania mieszkania na ulicy (...) od czasu zawarcia przez powoda umowy najmu tego lokalu do czasu faktycznego wprowadzenia się powoda do tego lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego, w zebranych w sprawie materiale dowodowym, brak jest podstaw do przyjęcia, że z otrzymanej przez pozwanego kwoty 60.000 zł pozwany wydatkował dalsze kwoty na poczet kosztów zwianych z umową najmu, której powód miał być stroną.

Wbrew stanowisku zaprezentowanemu przez Sąd I instancji, dowodu takiego nie stanowi dowód wpłaty kwoty 13.241,65 (- 163). Wpłaty tej dokonali małżonkowie D. i A. S. na rzecz Administracji Zasobów Komunalnych Ł.. Brak jest jakichkolwiek dowodów na to, że kwotę tę uiszczył pozwany z pieniędzy otrzymanych od powoda. Na dowodzie wpłaty nie ma żadnych adnotacji, że kwota ta została uiszczona przez biuro pozwanego działające w imieniu powoda. Nie została także zawarta umowa o przejęciu wierzytelności małżonków S. przez powoda. W tym zakresie zeznania świadka M. D. nie zasługują na wiarę, bowiem są sprzeczne z treścią dokumentów załączanych do sprawy – w tym z treścią dowodu wpłaty znajdującego się na k. 163 akt.

Nadto, z treści umowy o pośrednictwo łączącej stronnice sposób wyprowadzić uprawnienia pozwanego J. J. (2) do dysponowania środkami uiszczonymi przez powoda na rzecz osób trzecich – uprawnienia i zobowiązania pozwanego J. J. (1) zostały opisane w § 1 umowy pośrednictwa zamiany.

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, rację ma skarżący, że pozwany nie wykazał, iż cała kwota 60.000 zł została wydatkowana na koszty związane z wykonaniem umowy pośrednictwa zamiany, której stroną był powód. Zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do twierdzenia, że kwota 29.000zł została wydatkowana zgodnie z umową o pośrednictwo łączącą powoda z pozwanym.

W tym zakresie Sąd Okręgowy przyjął, że wobec rozwiązania umowy o pośrednictwo, pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 29.000 zł. (art. 494 § 1 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego, podniesiony przez J. J. (1) zarzut przedawnienia roszczenia nie jest zasadny.

Powołana ustawa o gospodarce nieruchomościami, regulująca umowę o pośrednictwo obrotu nieruchomościami nie zawierała szczególnej regulacji dotyczącej biegu terminu przedawnienia. W tej sytuacji zastosowanie mają ogólne przepisy regulujące termin przedawnienia (art. 118 k.c.). Powództwo zostało wytoczone w dniu 19 października 2015r, zatem brak jest podstaw do twierdzenia, że roszczenie powoda zostało przedawnione.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w stosunku do J. J. (1) i zasądził od tego pozwanego na rzecz powoda kwotę 29.000zł. O kosztach postępowania za pierwszą instancję Sąd Okręgowy orzekł na podatnie art. 100 k.p.c., przy uwzględnieniu, że powód wygrał proces w 72,5 %.

W takim samym procencie powód wygrał także postępowanie apelacyjne, o kosztach tego postępowania Sąd Okręgowy orzekł także na podstawie art. 100 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja nie jest zasadna.

W świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że „fizycznie” przedmiotową umowę o pośrednictwo podpisała pozwana M. D., która zawodowo zatrudniona była na umowę o pracę w firmie Biuro (...), a prywatnie była jego konkubiną. Jako strona w nagłówku umowy powołane zostało Biuro (...), a na każdej stronie umowy wskazane są numery Regon i NIP tego przedsiębiorstwa. Jest także okolicznością bezsporną, że pozwany J. J. (1) od 2010r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) w (...).

Rację ma Sąd I instancji, że fakt podpisania umowy przez M. D. należy ocenić w kategorii przepisu art. 97 k.c. Umowa Pośrednictwa Z. zawarta w dniu 6 czerwca 2013 roku przez F. T. (3) a podpisana przez M. D. była ważna i wywierała skutki bezpośrednio dla J. J. (1), który prowadził działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. M. D. nie była stroną przedmiotowej umowy. S. do art. 180 ust.2 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy, pośrednik wykonywał czynności osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie.

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia powoda w stosunku do M. D..

Podobnie rzecz należy ocenić w odniesieniu do drugiej współpозwanej – A. T. (1). Także i ona nie była stroną przedmiotowej umowy o pośrednictwo, a jej rola ograniczała się do pomocy świadczonej M. D. przy czynnościach związanych z realizacją przedmiotowej umowy.

Wobec ustalenia, że pozwane A. T. (1) i M. D. nie łączyła z powodem umowa o pośrednictwo, brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w stosunku do tych pozwanych.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w pozostałym zakresie oddalił apelację, jako bezzasadną, stosownie do art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego w tym zakresie Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 3 ust. 5 i § 10 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016r. poz.1668).

Elżbieta Gawryszczak K. S. Z.