

Sygn. akt V Ca 198/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Staszewska
Sędziowie:	SSO Zbigniew Podedworny (spr.) SSR del. Joanna Machoń
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Dziekańska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko C. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 23 października 2012 r., sygn. akt I C 1132/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo,

2. zasądza od (...) S.A. w W. na rzecz C. R. kwotę 2600 (dwa tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 198/13

Uzasadnienie:

(...) S. A. w W. wniosła o zasądzenie od C. R. kwoty 15 990 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 7995 zł od 16 lipca 2011r. do dnia zapłaty oraz od 7995 zł od 16 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty.

C. R. wniosł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z 23 października 2012r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie zasądził od C. R. na rzecz (...) S.A.

w W. kwotę 15 990 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 7995 zł od 16 lipca 2011r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 7995 zł od 16 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty, a także zasądził od C. R. na rzecz (...) S.A.

w W. kwotę 3217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy orzekając jak wyżej miał za podstawę następujące ustalenia faktyczne:

Pozwany C. R. jest właścicielem domu mieszkalnego, położonego w W. na (...) przy ul. (...). Był on zainteresowany był wynajęciem tego domu. Kiedy skontaktował się z nim telefonicznie pracownik (...) S.A. w W., pozwany poinformował go, że dom ten jest do wynajęcia. Pozwany wyraził zgodę na prezentowanie przez stronę powodową oferty wynajmu tego domu w wersji papierowej oraz podał, aby w sprawie wynajmu domu kontaktowano się z jego córką M. R.. Powód w pierwszej połowie maja 2011r. przesłał na adres mailowy córki pozwanego projekt umowy pośrednictwa. W odpowiedzi poinformowano stronę powodową, że pozwany podpisze tę umowę, jeżeli strona powodowa znajdzie konkretną osobę chętną do wynajęcia domu oraz, aby w sprawie prezentacji domu skontaktowano się z jego córką.

Pracownik strony powodowej A. I. spotkał się z córką pozwanego na przedmiotowej nieruchomości, aby zrobić zdjęcia domu celem sporządzenia prezentacji.

Strona powodowa wprowadziła ofertę wynajmu domu pozwanego do swojej bazy danych i rozpoczęła poszukiwanie najemcy także kontaktując się z innymi biurami pośrednictwa obrotu nieruchomościami.

(...) S.A. w W. współpracowała z agencją (...), która z kolei współpracowała również z agencją (...). Agencja (...) poinformowała (...), że ma w swojej bazie danych klienta zainteresowanego wynajmem domu na (...), ta z kolei poinformowała, że taką ofertę może posiadać strona powodowa. Pracownik spółki (...) skontaktowała się ze stroną powodową informując, że ich klient G. L. zainteresowany jest wynajmem domu na (...).

Pracownik powoda A. I. poinformował córkę pozwanego, iż znalazła się osoba chętna zawrzeć umowę najmu przedmiotowego domu.

Pracownicy strony powodowej oraz agencji (...) (pracownicy (...) w imieniu agencji (...)) prowadzili z pozwanym oraz z G. L. negocjacje w celu ustalenia warunków umowy najmu. Po ustnym ustaleniu warunków umowy ustalono termin przekazania domu.

Na umówionym na 29 czerwca 2011r. terminie spotkania obecni byli pozwany, G. L. oraz pracownik strony powodowej A. I.. Na spotkaniu tym obecna była także córka pozwanego, która tłumaczyła rozmowę z zainteresowanym wynajmem domu, który był obcokrajowcem (Włochem). Pracownik spółki (...), występujący w imieniu agencji (...), reprezentującej G. L., nie był obecny na tym spotkaniu. Pracownik strony powodowej A. I. sporządził protokół przekazania nieruchomości na druku firmowym spółki (...). Protokół ten podpisali najemca G. L. oraz wynajmujący C. R..

Pozwany nie zgłaszał wówczas żadnych zastrzeżeń w związku ze sporządzeniem protokołu na takim druku.

W tym samym dniu - 29 czerwca 2011r. (...) S.A. w W. i C. R. zawarły umowę pośrednictwa wynajmu nieruchomości. W umowie tej strona powodowa zobowiązała się do szukania na rzecz pozwanego jako Zamawiającego sposobności do najmu należącej do niego nieruchomości, położonej przy ulicy (...) w W. w zamian za wynagrodzenie w kwocie 13 000 zł, powiększonej o podatek VAT (§ 1 i § 2 umowy). W § 4 ust. 1 i ust. 4 tej umowy ustalano, że w przypadku kiedy zawarta umowa najmu będzie terminowa i nie krótsza niż 12 miesięcy Zamawiający zapłaci stronie powodowej wynagrodzenie w wysokości 100% jednomiesięcznego czynszu, powiększonego o podatek VAT. Wypłata wynagrodzenia miał nastąpić w dwóch równych ratach w lipcu i sierpniu 2011 roku do 15 dnia każdego miesiąca. W § 8 ust. 8 wskazano, że strona powodowa nie ponosi odpowiedzialności za działania stron umowy najmu, podjęte po jej zawarciu, a naruszające jej postanowienia lub prawa i obowiązki stron.

Pozwany otrzymał od agencji obrotu nieruchomościami, reprezentującej najemcę, projekt umowy najmu domu. Ustalono w niej miesięczny czynsz najmu na kwotę 13 000 zł. Pozwany i G. L. podpisali umowę najmu, według tego projektu. Od 1 lipca 2011r. umowa najmu była wykonywana.

Umowa najmu została zawarta na czas dłuższy niż 12 miesięcy.

Po kilku dniach od podpisania protokołu przekazania nieruchomości, pozwany zwrócił się do strony powodowej telefonicznie o przesłanie protokołu przekazania nieruchomości, podając, że nie otrzymał takiego protokołu, sporządzonego na druku firmowym strony powodowej, lecz na papierze z logo spółki (...).

Następnie pismem z 11 lipca 2011 roku pozwany zwrócił się do strony powodowej o prawidłowe sporządzenie protokołu przekazania przedmiotowej nieruchomości w imieniu strony powodowej jako dowód wykonania umowy pośrednictwa i przyjęcia przez stronę powodową obowiązków wynikających z tej umowy. Pozwany poinformował, że przesłanie tego protokołu stanowi dla niego warunek konieczny do przekazania stronie powodowej należnej jej prowizji z tytułu wykonania umowy pośrednictwa.

(...) S.A. w W. przesłała pozwanemu dwie faktury „pro forma”, wskazując w tytule płatności „Czynności pomocnicze przy wynajmie lokalu mieszkalnego”.

Pismem z 1 września 2011r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty w terminie do 8 września 2011r. łącznej kwoty 15 990 zł wraz z odsetkami za opóźnienie - tytułem wynagrodzenia za wykonanie czynności pośrednictwa. W odpowiedzi na pismo pozwany C. R. oświadczył, iż odmawia zapłaty wynagrodzenia z powodu niezrealizowania § 6 łączącej strony umowy oraz naruszenia § 7 tej umowy. Pozwany zarzucił, iż nie zawierał ze stroną powodową umowy dotyczącej „czynności pomocniczych przy wynajmie nieruchomości”.

Pozwany nie zapłacił wynagrodzenia za pośrednictwo w zawarciu umowy najmu ani stronie powodowej ani agencji pośrednictwa obrotu nieruchomościami, reprezentującej najemcę, ani żadnej innej osobie.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

W sprawie poza sporem było, że (...) S.A. w W. i C. R. 29 czerwca 2011r. zawarły umowę pośrednictwa wynajmu nieruchomości, dotyczącą należącego do pozwanego domu, położonego przy ul. (...) W. oraz iż na podstawie tej umowy pozwany zobowiązał się wobec powoda do zapłaty wynagrodzenia wysokości w 13 000 zł, plus VAT, w zamian za szukanie przez powodową spółkę sposobności do zawarcia umowy najmu należącej do pozwanego nieruchomości, a ww. wynagrodzenie będzie płatne w dwóch ratach po 7 880 zł (plus VAT) każda, do 15 lipca 2011r. oraz do 15 sierpnia 2011r.

Sąd wskazał, iż z zeznań świadków, wynika bezspornie, że do zawarcia umowy najmu przedmiotowego domu doszło na skutek działań podejmowanych przez pracowników strony powodowej. W sprawie poza sporem było również, iż pracownik strony powodowej obecny był przy przekazaniu tej nieruchomości najemcy.

Mając powyższe na uwadze oraz treść łączącej strony umowy pośrednictwa, sąd pierwszej instancji uznał, iż (...) S.A. w W. wykonała swoje zobowiązania, wynikające z tej umowy.

Sąd odnosząc się do zarzutów pozwanego, iż powodowi nie należy się ustalone wynagrodzenie, gdyż nie wykonała ona tej umowy w sposób należyty, ponieważ nie sporządziła protokołu przekazania nieruchomości, uznał go za chybiony. Wskazał, że

z treści łączącej strony umowy nie wynika, aby warunkiem wypłaty wynagrodzenia przez pozwanego było sporządzenie przez stronę (...) S.A. w W. protokołu przekazania nieruchomości. Ponadto ze zgromadzonych dowodów wynika, że protokół ten był sporządzony przez pracownika strony powodowej. Sąd uznał, że sam fakt, iż protokół ten sporządzony został na druku firmowym agencji (...), nie oznacza, jak chce tego pozwany, iż strona powodowa nie sporządziła tego protokołu. W sprawie poza sporem było, iż pracownik agencji (...) nie był obecny przy sporządzaniu protokołu

przekazania nieruchomości. W dniu przekazania nieruchomości obecni byli najemca, wynajmujący oraz pracownik strony powodowej - A. I..

Sąd uznał, iż także zarzut pozwanego, że skoro nie otrzymał protokołu przekazania ze wskazaniem, że sporządzony został on przez stronę powodową, to nie wykonano umowy pośrednictwa, a zatem skoro nie ma takiego protokołu, to nie ma on obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za bezzasadny. Sąd wskazał, że założenie, że na podstawie przedmiotowej umowy pośrednictwa oraz sporządzonego przez stronę powodową protokołu przekazania nieruchomości pozwany mógłby dochodzić od strony powodowej ewentualnych roszczeń związanych z zawartą z najemcą umową najmu jest bowiem nieuprawnione. Zgodnie z § 8 ust. 8 łączącej strony umowy pośrednictwa strona powodowa nie ponosi odpowiedzialności za działania stron umowy najmu, podjęte po zawarciu tej umowy, a naruszające jej postanowienia lub prawa i obowiązki stron.

Pozwany zarzucił również, że podstawą żądania przez stronę powodową zapłaty miała być faktura VAT, natomiast strona powodowa w jej miejsce przesłała mu dwie faktury „pro forma”. Sąd Rejonowy wskazał na ten zarzut, iż w § 4 ust. 5 łączącej strony umowy pośrednictwa strony ustaliły, że wynagrodzenie płatne będzie na rachunek bankowy przekazany przez stronę powodową, wskazany na fakturze VAT. Taki zapis umowny nie oznacza, wbrew twierdzeniom pozwanego, że podstawę żądania zapłaty wynagrodzenia od pozwanego stanowić miała faktura VAT. Wystawienie takiej faktury ma bowiem jedynie znaczenie księgowo, nie ma zaś istotnego znaczenia dla ustalenia, czy strona powodowa wykonała swoje zobowiązanie, a więc czy należy jej się wynagrodzenie za wykonanie zobowiązania umownego.

Nieuprawniony jest także podnoszony przez pozwanego argument, iż zawarł umowę pośrednictwa najmu nieruchomości z biurem (...) na wyłączność

(k. 71-73). Okoliczność ta nie ma znaczenia w niniejszej sprawie. Poza sporem było bowiem, iż pozwany zawarł ze stroną powodową umowę pośrednictwa najmu nieruchomości, w której zobowiązał się do zapłaty stronie powodowej wynagrodzenia za świadczone usługi. Okoliczność, że pozwany zawarł podobną umowę z innym podmiotem nie ma znaczenia dla wzajemnych zobowiązań stron postępowania, wynikających z łączącej je umowy. W sprawie poza sporem było, iż do zawarcia umowy najmu nieruchomości pozwanego doszło na skutek działań podejmowanych przez pracowników strony powodowej. Ponadto pozwany przyznał: „nie zapłaciłem firmie (...), nie zapłaciłem nikomu za pośrednictwo w umowie z Włochem” (k. 83).

Podnoszony przez pozwanego zarzut, że zawarł umowę pośrednictwa najmu nieruchomości z innym podmiotem nie ma zatem znaczenia w okolicznościach niniejszej sprawy, skoro do zawarcia umowy najmu nieruchomości pozwanego doszło na skutek działań strony powodowej a nie podmiotu, z którym pozwany zawarł inną umowę pośrednictwa oraz pozwany nie uiszczył wynagrodzenia w związku z pośrednictwem w zawarciu umowy najmu żadnemu innemu podmiotowi.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należało, Sąd Rejonowy uznał, że wszystkie podnoszone przez pozwanego zarzuty nie mają istotnego znaczenia dla wzajemnych zobowiązań stron, wynikających z łączącej ich strony umowy.

Wskazał, że skoro strona powodowa wykonała swoje zobowiązanie z umowy pośrednictwa z 29 czerwca 2011r., to obowiązkiem pozwanego było wypłacenie jej określonego w tej umowie wynagrodzenia. Na tej podstawie uznał powództwo za zasadne.

Odnośnie rozstrzygnięcia o odsetkach Sąd Rejonowy wskazał, iż ich podstawę stanowi art. 481 § 1 k.c. Wyjaśnił, iż zasadne jest zawarte w pozwie żądanie (...) S.A. w W. zasądzenia na jej rzecz odsetek od kwoty 7 995 zł od dnia 16 lipca 2011r. oraz od kwoty 7995 zł od 16 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty, skoro zgodnie z łączącą strony umową wynagrodzenie w ww. wysokości miał być płatne przez pozwanego w dwóch ratach do 15 lipca 2011r. i do dnia 15 sierpnia 2011r., zatem pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą tych rat od następnego dnia po ww. datach następujących

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. uznając za przegrywającego sprawę w całości pozwanego i obowiązany na tej podstawie zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany. Orzeczenie zaskarżył w całości.

Rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie:

- art. 353¹ k.c., art. 354 k.c., art. 476 k.c., art. 486 k.c., art. 487 k.c., art. 488 k.c. art. i 491 k.c., przez:

błędną interpretację i w konsekwencji wadliwą ocenę treści umowy pośrednictwa najmu lokalu,

wadliwe stwierdzenie stanu zwłoki dłużnika, gdy w zwłoce pozostawał wierzyciel,

wadliwą ocenę chwili obowiązku świadczenia przez dłużnika (pозwanego), gdy świadczenie powoda w postaci sporządzenia i doręczenia dokumentacji stwierdzającej wykonanie umowy powinno poprzedzać świadczenie pozwanego, ze skutkami prawa zatrzymania płatności, co rodzi dalsze skutki prawne w postaci oceny powództwa jako przedwczesnego;

- art. 247 k.p.c. przez dopuszczenie ustawowo zakazanych dowodów z zeznań stron, przede wszystkim zeznań świadków, na okoliczności ponad i przeciwko osnowie dokumentów, bez uzasadnienia takiej konieczności, co ma znaczenie dla ustalenia i oceny rzekomych czynności powoda sprzed zawarcia umowy pośrednictwa - pozwany kwestionuje jakiegokolwiek czynności powoda przed zawarciem umowy z 29 czerwca 2011r., a umowa ta nie pozwala na ułożenie czy zmianę stosunków prawnych w innej formie niż forma pisemna - § 11 punkt 2 umowy pośrednictwa.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie w całości przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny. Nie wymaga on uzupełnienia.

Sąd Okręgowy podziela również większość rozważań Sądu Rejonowego. Brak jest podstaw do kwestionowania samej czynności przekazania nieruchomości powoda. § 9 ust. 4 umowy nakłada na pośrednika obowiązek dokonywania czynności osobiście lub przy pomocy innych osób, wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem. Nie można jednak bezpośredniego nadzoru utożsamiać z obecnością pośrednika przy dokonywaniu przez inne osoby czynności pomocniczych. Koordynowanie procesu przekazania nieruchomości (§ 6 ust. 1e umowy) nie wymagało obecności pośrednika. Czynnością tą mógł zająć się pracownik pośrednika, wykonujący jego uprzednie polecenia. Również sama czynność sporządzenia protokołu odbioru, stanowiąca jedynie odzwierciedlenie ustaleń stron zawieranej umowy najmu, nie wymagała, aby pośrednik dokonał tej czynności osobiście.

Istotniejsze znaczenie ma ocena umowy pośrednictwa, nakładająca na pośrednika szereg obowiązków, dotyczących poszukiwania przyszłego najemcy i pośredniczenie w najmie, a zawarta kilka dni po zawarciu umowy najmu. Budzi to wątpliwości, czy zamiarem stron było sanowanie wcześniejszych działań powoda, zmierzających do zawarcia umowy najmu. Wyjaśnienie tych okoliczności wymagało przeprowadzenia postępowania dowodowego, co sąd I instancji wykonał i dokonał ustaleń w przedmiocie wcześniejszego porozumienia stron, co do podejmowania przez powoda czynności, objętych potem umową. Postępowanie dowodowe rozwiało również wątpliwości co do tego, czy A. I. działał w imieniu powoda, czy też spółki (...), na blankietach której sporządzono protokół przekazania lokalu.

Wskazać przy tym należy, że niezasadny jest zarzut naruszenia art. 247 kpc. Prowadząc postępowanie dowodowe, obejmujące zeznania świadków, sąd I instancji nie tyle prowadził dowód przeciwko osnowie ub ponad osnowę dokumentów, co usiłował dokonać interpretacji niejasnej treści dokumentu.

Pomimo to apelacja jest zasadna, gdyż podzielić należy zarzu naruszenia art. 353¹ kc i srt. 354 kc.

W § 4 ust. 4 i 5 umowy zastrzeżono, że ustalone wynagrodzenie stanowi kwotę netto, do której zostanie doliczony podatek VAT, a wynagrodzenie będzie płatne na rachunek bankowy, wskazany przez (...), na fakturze VAT. Taki zapis umowy wskazuje, że prawidłowe wystawienie faktury VAT będzie warunkiem płatności. Nie można bowiem traktować tego dokumentu jedynie jako nośnika informacji, na którym wskazany będzie rachunek bankowy powoda. Zapis ten zwalniał więc pozwanego od żądania, aby w treści umowy wprost umieszczono zapis nakładający na pozwanego obowiązek wydania faktury, będącej dowodem na zawarcie umowy i jej wykonania. Pozwany słusznie wskazuje, że faktura taka jest mu niezbędna chociażby do dokonania odliczeń od zobowiązań podatkowych. Miał więc i ma interes prawny w jej uzyskaniu, co gwarantowała mu umowa.

Wystawienie faktury pro forma, określającej usługę odmiennie, niż w umowie nie stanowi spełnienia tego warunku. Wątpliwości budzi również fakt, że z faktury pro forma wynika, że pozwany jest obowiązany dokonania płatności w pełnej ustalonej umową wysokości jedynie za czynności pomocnicze.

Z tych względów Sąd Okręgowy zgodnie z art. 386 § 1 kpc orzekł jak w sentencji, orzekając o kosztach na podstawie art. 98 §1 kpc (800 zł opłaty od apelacji i 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej).