

Sygnatura akt I C 216/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 19 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Dariusz Jastrzębski

Protokolant: Pamela Wolska

po rozpoznaniu w dniu 05 grudnia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko D. J.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. J. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 3.857,88 zł (trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego D. J. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1.266,49 zł (tysiąc dwieście sześćdziesiąt sześć złotych czterdzieści dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Dariusz Jastrzębski

Sygn. akt I C 216/17

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 kwietnia 2016 r. w elektronicznym postępowaniu upominawczym (...) Spółka Akcyjna w W. wniósł o zasądzenie od D. J. zapłaty kwoty 3.857,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 23 stycznia 2016 r. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że łączyła go z pozwanym umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Dodał, że wykonał spoczywające na nim zobowiązanie, co znalazło potwierdzenie w zawarciu przez pozwanego przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Wyjaśnił, że pozwany – pomimo doręczenia faktury VAT za wykonane czynności pośrednictwa oraz wielokrotnych monitów – do chwili obecnej nie uiszczył na rzecz powoda należnego wynagrodzenia.

Nakazem zapłaty wydanym w elektronicznym postępowaniu upominawczym orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Przedmiotowy nakaz zaskarżył w całości pozwany, składając **sprzeciw** i wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w jego ocenie, powód nie wywiązał się ze spoczywających na nim – w związku z umową pośrednictwa z dnia 16 lipca 2016 r. – obowiązków. Wyjaśnił, że pośrednik M. W. (1) w sprzedawanej nieruchomości przeprowadził tylko jedną prezentację z udziałem pośrednika potencjalnych kupujących G. M.. Jednakże podczas tej prezentacji M. W. (1) – z uwagi na to, że nigdy wcześniej nie był na terenie nieruchomości i nie znał jej rozkładu – nie wykonywał czynności prezentujących, a czynności te w całości zostały wykonane przez samego sprzedającego D.

J.. Dodał, że po przedmiotowej prezentacji M. W. (1) nie kontaktował się z potencjalnymi klientami, o czym, sam pozwany powziął informację od pośrednika kupujących, który wskazywał na brak kontaktu i tym samym działanie tego pośrednika na niekorzyść sprzedającego. Wskazywał nadto na swoje niezadowolenie z czynności pośrednika, które w jego ocenie skutkowały zmniejszeniem przez pozwanego kwoty uzyskanej tytułem zaliczki z 10.000 zł do 5.000 zł (brak kontaktu z pozwanym przy ustaleniu warunków umowy przedwstępnej); braku pomocy ze strony pośrednika w sprostowaniu błędu dotyczącego zapisu powierzchni nieruchomości w księdze wieczystej. Nadto powołując się na nieścisłości dotyczące powierzchni wskazał, że powód nie dopełnił spoczywającego na nim obowiązku wstępnej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości. Podkreślił, że w jego ocenie do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło jedynie z uwagi na czynności podejmowane przez pośrednika kupujących.

Wywiódł ponadto, że z uwagi na brak inicjatywy po stronie powodowej, łącząca strony umowa pośrednictwa, została wypowiedziana pismem z dnia 29 lutego 2016 r. Pozwany zaznaczył, że strona powodowa nigdy nie przedstawiła żadnego potencjalnego kupującego, a osoba, która nabyła mieszkanie została zaprezentowana przez pośrednika kupujących. Pozwany zaznaczył przy tym, że dokonał na rzecz powoda zapłaty kwoty 2.000 zł i kwota ta w jego ocenie powinna w całości wyczerpywać jego zobowiązanie wobec powoda.

Postanowieniem z dnia 23 września 2016 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie przekazał sprawę tutejszemu sądowi.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2015 r. M. J. (1) i D. J. byli właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o obszarze 0,0545 ha, położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej domem mieszkalnym oraz garażem.

Latem 2015 r. właściciele nieruchomości skontaktowali się z (...) S.A. z siedzibą w W. celem zlecenia usługi pośrednictwa w jej sprzedaży. W tym celu spotkali się na terenie nieruchomości z M. M. (1), pracownikiem (...) S.A., któremu pokazali nieruchomość oraz z którym ustalili warunki współpracy.

W dniu 16 lipca 2015 r. D. J. (Klient) zawarł umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z (...) S.A. z siedzibą w W. (Pośrednik).

Przedmiotowa umowa dotyczyła domu mieszkalnego z garażem położonego w S. przy ul. (...).

W § 2 umowy strony ustaliły następujące zobowiązania powoda:

1. Pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla Klienta czynności stwarzających możliwość zbycia (...) przez Klienta, w tym przede wszystkim poszukiwanie nabywcy (...).
2. Czynności te będą realizowane w zależności od potrzeb, zgodnie z wiedzą i doświadczeniem P., poprzez:
 - a) reklamę i marketing w poszukiwaniu nabywcy (...),
 - b) dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji (...) potencjalnym nabywcom,
 - c) sporządzenie dokumentacji zdjęciowej,
 - d) skompletowanie dokumentacji na podstawie przedłożonych przez Klienta dokumentów,
 - e) sporządzenie oferty i opisu (...) oraz rejestracji oferty w bazie danych P.,
 - f) dokonanie wstępnej weryfikacji stanu prawnego (...),

- g) umieszczenie reklamy na stronie internetowej P.
- h) umieszczenie reklamy w witrynach Oddziałów (...),
- i) umieszczenie reklamy na stronie internetowej P. oraz na innych portalach internetowych,
- j) możliwość umieszczenia baneru reklamowego na obiekcie,
- k) aktualizacja danych dotyczących (...),
- l) skontaktowanie Klienta i potencjalnego nabywcy (...) w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach,
- m) przygotowanie protokołu uzgodnień lub protokołu zdawczo-odbiorczego,
- n) zapewnienie obsługi związanej z przygotowaniem transakcji,

2. Rezygnacja Klienta z poszczególnych czynności wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie jest podstawą do zmniejszenia lub niezapłacenia należnego P. wynagrodzenia.

3. Pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji, na co Klient niniejszym wyraża zgodę.

4. Rozszerzenie zakresu ww. czynności oferowanych przez P. wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności dokonywania czynności

Ponadto strony wskazały, że przedmiotowa umowa stanowi umowę „na wyłączność” z odpowiednim stosowaniem art. 550 kodeksu cywilnego, co oznacza, że Klient oddaje sprawę do prowadzenia tylko P., bez możliwości powierzenia jej innemu podmiotowi w szczególności innemu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami i w przypadku zawarcia umowy wskazanej w § 2 powyżej przez Klienta z potencjalnym nabywcą (bez względu na sposób skojarzenia stron), zobowiązuje się uiszczyć P. wynagrodzenie określone w § 4 poniżej, chyba że P. nie podjął żadnych czynności pośredniczenia, do których świadczenia zobowiązał się w ramach niniejszej umowy.

Strony ustaliły, że za wykonanie czynności sprzedający nieruchomość zobowiązują się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 1,5% plus 23 % podatku od towarów i usług (...) ceny transakcyjnej nieruchomości brutto wyrażonej w umowie sprzedaży.

W § 5 strony ustaliły:

1. Wynagrodzenie dla P., ustalone w § 4 będzie płatne w dwóch częściach:

a) pierwsza część w wysokości 50% wynagrodzenia ustalonego w § 4 niniejszej Umowy zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez Klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika;

b) druga część w wysokości 50% wynagrodzenia ustalonego w § 4 niniejszej Umowy zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez Klienta ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości, na podstawie faktury VAT wystawionej przez P..

2. Pośrednikowi przysługuje prawo zatrzymania części wynagrodzenia o której mowa w ust. 1 pkt a) w sytuacji, gdy pomimo zawartej umowy przedwstępnej nie dojdzie do zawarcia ostatecznej umowy przenoszącej własność (...). W takim przypadku zapłacona kwota stanowić będzie ryczałtowe wynagrodzenie P. za wykonaną pracę i poczynione nakłady w związku z realizacją niniejszej umowy.

3. W przypadku gdy zawarcie umowy przenoszącej własność (...) nie zostanie poprzedzone umową przedwstępną, całość wynagrodzenia zostanie zapłacona P. na podstawie faktury VAT wystawionej przez P., w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej własność (...).

4. Wynagrodzenie ustalone w § 4 niniejszej Umowy przysługuje P. również w sytuacji, gdy przeniesienie własności (...) nastąpi na podstawie innej czynności prawnej niż umowa sprzedaży.

dowód:

- umowa pośrednictwa z 16.07.2015 r. k. 4545-46,

- zeznania świadka M. M. (1) k. 177-178,

- zeznania świadka M. J. (1) k. 179-182.

W trakcie spotkania M. M. (1) dokonał oględzin nieruchomości, sporządził dokumentację fotograficzną. Dokonał również weryfikacji prawa własności sprzedających. Zwrócił wówczas D. J. uwagę na rozbieżność w faktycznej powierzchni domu oraz tej ujętej w księdze wieczystej. Na datę zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w S. widniał bowiem zapis określający wielkość powierzchni domu na 89,96 m², zaś faktyczna powierzchnia wynosiła około 260 m². Powyższe wynikało z adaptacji poddasza przez właścicieli nieruchomości. Taka też wielkość została wskazana w ofercie sprzedaży.

dowód:

- umowa przedwstępna sprzedaży k. 48-51,

- zeznania świadka M. M. (1) k. 177-178,

- zeznania świadka M. J. (1) k. 179-182.

Następnie pracownicy (...) S.A. umieścili ofertę sprzedaży w bazie danych firmy, a następnie na około 30 portalach oferujących nieruchomości. Pracownicy (...) rozesłali również ofertę do innych biur nieruchomości, których było 100-200. M. M. (1) zaprezentował nadto ofertę innym pracownikom (...), by mogli oni ją przedstawić swoim klientom. Firma (...) S.A. posiada również call center i pracownicy firmy dzwonią z ofertą do potencjalnych klientów.

M. M. (1) pracował w firmie (...) S.A. do 30 lipca 2015 r. Po jego odejściu koordynatorem oferty został M. W. (1). Przekazania dokonał dyrektor oddziału. M. W. (1) kilkakrotnie prezentował ofertę na spotkaniach z klientami.

W tym czasie do sprzedających zgłosili się potencjalni nabywcy, chcieli obejrzeć nieruchomość. Sprzedający nie zgodzili się na to za pierwszym razem, prezentacji dokonali przy kolejnej ich wizycie. W związku z tym faktem, we wrześniu 2015 r., M. J. (1) zadzwoniła do M. M. (1), ten zaś poinformował ją, iż nie jest już pracownikiem firmy (...). Następnie w biurze firmy (...) ustaliła, iż obecnym koordynatorem oferty jest M. W. (1). Z M. W. (1) udało jej się skontaktować po kilku dniach. Potencjalni nabywcy którzy obejrzeli dom odstąpili od dalszego zainteresowania ofertą z uwagi na zbyt duży metraż nieruchomości.

Ofertą sprzedaży zainteresowała się następnie G. M., która działała jako pośrednik Ł. i K. M.. (...) dla klientów poszukiwała od pół roku. Ofertę odnalazła na portalu internetowym, była to oferta umieszczona przez (...). M. W. (1) zaoferował, iż prześle ofertę mailem, co uczynił tego samego dnia. Następnie pośrednicy umówili się na prezentację nieruchomości, która miała miejsca na przełomie października oraz listopada 2015 r. M. W. (1) przyjechał przed umówioną godziną prezentacji celem obejrzenia nieruchomości. Pozwany oprowadził pośrednika po nieruchomości, opowiedział o cechach domu. Poinformował M. W. (1), iż w księdze wieczystej dom ma wpisaną mniejszą niż rzeczywista powierzchnię. M. W. (1) dokonał w tym celu weryfikacji dokumentacji i potwierdził występującą rozbieżność. O fakcie tym poinformował w czasie prezentacji kupujących oraz ich pośrednika. W dniu prezentacji

oprowadzenia po nieruchomości dokonał D. J., on odpowiadał na pytania kupujących. Obecni byli M. W. (1), G. M. oraz Ł. i K. M..

G. M. poinformowała następnie telefonicznie M. W. (2), i jej klienci są zainteresowani zakupem domu. Zdarzało się w kolejnych dniach, iż M. W. (1) z uwagi na obowiązki służbowe, nie odbierał telefonów od G. M., jak też M. J. (1), do osób tych następnie oddzwaniał. Podczas kolejnych rozmów M. W. (1) oraz G. M. negocjowali cenę sprzedaży. Negocjacje trwały długo albowiem nabywcy zaproponowali dużo niższą cenę niż zawarta w ofercie sprzedaży. W trakcie negocjacji M. W. (1) konsultował propozycje z właścicielami domu, z każdym z osobna z uwagi na fakt, iż nie pozostawali już w związku małżeńskim i nie zamieszkiwali razem. Ostatecznie M. W. (1) wraz

z G. M. ustalili warunki zawarcia umowy, w tym cenę sprzedaży oraz kwotę zadatku w wysokości 5.000 zł i zaliczki w tej samej wysokości, nadto termin zawarcia umowy przedwstępnej.

Z negocjacji nie sporządzono protokołu uzgodnień. Kancelarię Notarialną wybrała G. M., co było zgodne z praktyką w obrocie nieruchomościami. Kupujący starali się o kredyt i zależało im by umowę przedwstępną zawrzeć do końca roku z uwagi na zmianę oferty kredytowej z początkiem nowego roku. Zaproponowali termin przed świętami Bożego Narodzenia. O terminie tym M. W. (1) poinformował M. J. (2), także jednakże odmówiła ona z uwagi na to, iż został on ustalony na kolejny dzień. Kolejny termin zawarcia umowy został ustalony na dzień 28 grudnia 2015 r. M. W. (1) dostarczył do kancelarii notarialnej niezbędne dokumenty dotyczące nieruchomości. W kancelarii notarialnej stawili się sprzedający, nabywcy, pośrednik nabywców G. M. oraz M. W. (1) z innym pracownikiem firmy (...). W trakcie odczytania treści umowy przez notariusza okazało się, iż z inicjatywy nabywców doszło do zmiany wysokości zaliczki i zadatku, odpowiednio na kwotę 4.000 zł i 1.000 zł. M. W. (1) poinformował sprzedających, iż w tej sytuacji mają prawo nie podpisywać umowy. Próbował negocjować z G. M. zmianę zapisu umowy w tym zakresie, jednakże ta nie wyraziła zgody. Sprzedający z uwagi na stanowczą postawę kupujących zgodzili się na nowe warunki obawiając się, że zrezygnują oni z zawarcia umowy. Następnie doszło do podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) o obszarze 0,0545 ha, położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej domem mieszkalnym oraz garażem. W umowie tej D. i M. J. (1) zobowiązali się sprzedać małżonkom M. nieruchomość za kwotę 635.000 zł. Ponadto strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 31 marca 2016 r. W § 1 umowy sprzedający oświadczyli, iż dokonali adaptacji poddasza,

a obecna powierzchnia użytkowa przedmiotowego budynku mieszkalnego wynosi około 260,2 m².

dowód:

- umowa przedwstępna sprzedaży z 28.12.2015 r. k. 48-51,
- zeznania świadka M. W. (1) k. 153-157,
- zeznania świadka G. M. k. 157-159,
- zeznania świadka M. M. (1) k. 177-178,
- zeznania świadka M. J. (1) k. 179-182.

Po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży sprzedający podjęli czynności celem ujawnienia faktycznej powierzchni nieruchomości w księdze wieczystej. M. W. (1) polecił sprzedającym architekta, który dokonał pomiaru powierzchni domu i złożył dokumentację w urzędzie. M. W. (1) jako pełnomocnik M. J. (1) występował także o wydanie wyrysów i wypisy z ewidencji gruntów oraz mapy nieruchomości.

dowód:

- zeznania świadka M. W. (1) k. 153-157,
- zeznania świadka G. M. k. 157-159,
- zeznania świadka M. J. (1) k. 179-182.

W dniu 15 stycznia 2016 r. (...) S.A. wystawił na rzecz D. J. fakturę VAT na kwotę 5.857,88 zł brutto tytułem prowizji w zakresie umowy pośrednictwa nieruchomości. Termin płatności określono na dzień 22 stycznia 2016 r. Tytułem wynagrodzenia D. J. uiszczył na rzecz (...) S.A. kwotę 2.000 zł.

W lutym 2016 r. sprzedający D. J. złożył (...) S.A. oświadczenie, w którym wskazał, że odstępuje od umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2016 r. (...) S.A. wezwał D. J. do zapłaty kwoty 3.857,88 zł brutto.

bezsporne, a nadto dowód:

- faktura VAT (...) 01.2016 r. k. 52,
- wezwanie z 14.04.2016 r. k. 53,
- zeznania świadka M. W. (1) k. 153-157,
- zeznania świadka G. M. k. 157-159.

Po zawarciu przedwstępnej umowy i wypowiedzeniu umowy pośrednictwa strony powzięły informację ujawnioną przez analityka finansowego banku, że budynek (garaż) posadowiony jest w części na działce przynależnej do nieruchomości sąsiadującej z nim, będącej własnością H. F.. Z uwagi na potrzebę uregulowania stanu prawnego nieruchomości strony ustaliły, że dokonają wspólnie przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Aktami notarialnymi podpisanymi w dniach: 31 marca 2016 r., 14 czerwca 2016 r. i 27 października 2016 r. strony dokonały zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży poprzez zmiany terminów zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 20 stycznia 2017 r. strony dokonały zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży.

W § 2 strony zgodnie oświadczyły, że znajdujący się na powyższej nieruchomości budynek garażu położony jest częściowo na sąsiedniej działce gruntu numer (...) o obszarze 0,0025 ha, którą aktem notarialnym sporządzonym w tutejszej kancelarii, w dniu 13 stycznia 2017 roku. Repertorium A numer (...), M. J. (1) i D. J. nabyli, każdy w udziale wynoszącym 1/2 części oraz, że w powyższym akcie notarialnym został złożony wniosek do Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych o odłączenie powyższej działki gruntu 65/1 o obszarze 0,0025 ha z księgi wieczystej (...), przyłączenie jej do księgi wieczystej (...).

W dniu 31 stycznia 2017 r. D. J. i M. J. (1) zawarli z Ł. M. i K. M. umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...) i działkę gruntu 65/1, położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej domem mieszkalnym oraz garażem za kwotę 635.000 zł.

dowód:

- fotokopie aktów notarialnych k. 114-136.
- zeznania świadka G. M. k. 157-159,
- zeznania świadka M. J. (1) k. 179-182.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, wymienionych powyżej, które w całości uznał za wiarygodne, gdyż ich rzetelność i prawdziwość nie były przez strony kwestionowane. Sąd oparł się także na zeznaniach świadków M. W. (2), M. M. (1), G. M. oraz M. J. (1), w zakresie wskazanym w części dotyczącej analizy zarzutów pozwanego, o czym poniżej. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z wydruków z forum internetowego, albowiem wydruk ten i anonimowo przedstawiane tam informacje nie mogły podlegać weryfikacji sądu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

Podstawę prawną żądania powoda stanowi § 5 ust. 1 pkt a umowy z dnia 16 lipca 2015 r. Poza sporem w niniejszym postępowaniu pozostawał fakt zawarcia umowy pośrednictwa nieruchomości oraz przedmiot tej umowy. Spór pomiędzy stronami dotyczył natomiast zakresu wykonanych przez powoda na rzecz pozwanego czynności związanych z umową pośrednictwa i w efekcie natomiast obowiązek zapłaty wynagrodzenia powodowi powyżej kwoty 2.000 zł.

Na wstępie wskazać należy, iż z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa, a wówczas do umowy tej stosuje się odpowiednio przepis art. 550 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżona została na rzecz kupującego wyłączność bądź w ten sposób, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, bądź też w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odsprzedawcą zakupionych rzeczy na oznaczonym obszarze, sprzedawca nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu. Oznacza to, że w razie zawarcia umowy pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz określonego pośrednika, zamawiający nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów dotyczących nieruchomości, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi. Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia wskazanych wyżej umów dotyczących nieruchomości, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, przy czym w razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

W świetle powyższego uznać należało, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy odpłatnej, skuteczność wynagrodzenia uzależniona została od doprowadzenia przez pośrednika do zawarcia umów przedwstępnej oraz przyrzeczonej, przy czym 50% kwoty wynagrodzenia należna była po zawarciu umowy przedwstępnej, kolejne zaś 50% po zawarciu umowy przyrzeczonej.

W niniejszej sprawie pozwany postawił szereg zarzutów w zakresie wykonania obowiązków umownych przez powoda (wskazanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a następnie powtórzonych w piśmie z dnia 08 czerwca 2017r.), a opisanych w treści umowy w § 2 lit. b, f, k, l, m i n, przy czym zarzut niewykonania obowiązku opisanego w § 2 lit. k nie został przez pozwanego rozwinięty.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doprowadziła Sąd do przekonania, iż część z zarzutów nie została przez pozwanego wykazana (część wręcz pozostawała w sprzeczności z przeprowadzonymi dowodami, w tym zgłoszonymi przez pozwanego), część zaś pozostawała bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Pierwszy z zarzutów dotyczył niewykonania obowiązku wskazanego w § 2 lit. b. Zgodnie z treścią postanowienia umownego obowiązkiem pośrednika było dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom. W tym zakresie pozwany podniósł, iż pośrednik nie stawiał się podczas pierwszej prezentacji nieruchomości. W świetle zeznań świadków, w szczególności świadka M. J. (1) wynika, iż pracownik pośrednika nie został zawiadomiony o zainteresowaniu potencjalnych nabywców, a nieruchomość została zaprezentowana przez samych właścicieli. Podczas prezentacji przeprowadzanej już za pośrednictwem powoda, koordynator oferty ze strony pośrednika tj. M. W. (1) był obecny. Twierdzenie, iż „nie był on w stanie zaprezentować nieruchomości” nie znajduje odzwierciedlenia w materiale dowodowym sprawy. M. W. (1) zeznał, iż dopełnił swoich obowiązków a prezentacja

odbyła się w sposób uzgodniony z pozwanym. M. W. (1) przyznał co prawda, iż z nieruchomości obejrzał i zapoznał się z jej opisem przez pozwanego tuż przed prezentacją, a sama prezentację prowadził pozwany, to jednakże nie sposób z faktu tego wywnioskować, iż uniemożliwiło to w efekcie zapoznanie potencjalnych nabywców z nieruchomością, a przy tym odbyło się wbrew oczekiwaniom pozwanego w tym zakresie. Świadkowie M. W. (1) i G. M. zeznali nadto zgodnie, iż częstym jest, iż to właściciel, z własnej inicjatywy dokonuje faktycznej demonstracji nieruchomości. Sąd zauważa przy tym, iż zeznania G. M. co do braku należytego przygotowania ze strony M. W. (1) były jedynie jej przypuszczeniami, świadek M. J. (1) nie była zaś obecna przy prezentacji, stąd też jej zeznania Sąd uznał za niewystarczające.

Kolejny z zarzutów pozwanego dotyczył naruszenia obowiązku wskazanego w § 2 lit. f, a zatem braku dokonania wstępnej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości, w związku z tym także zarzut braku obejrzenia przez pracownika powoda nieruchomości, która to czynność ujawniłaby rozbieżność w powierzchni domu. Zarzut ten pozostaje w sposób oczywisty sprzeczny ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Z treści zeznań świadków M. M. (1), M. W. (2) oraz samej M. J. (1) wynika wprost, iż M. M. (1) dokonał oględzin nieruchomości przy zawarciu umowy, dokonał analizy dokumentacji nieruchomości, zwłaszcza zaś aktu notarialnego, nadto treści księgi wieczystej. Co zaś się tyczy stricte kwestii powierzchni budynku z zeznań świadków M. M. (1) oraz M. W. (2) wynika jednoznacznie, iż powyższa rozbieżność została przez nich dostrzeżona i zakomunikowana pozwanemu co najmniej dwukrotnie. Przeciwwagi dla powyższej oceny nie stanowią zeznania G. M. oraz M. J. (1) albowiem pozostają one niespójne. G. M. wskazała bowiem, iż rozbieżność tę dostrzegł notariusz i wiedze o tym powzięła przy odczytaniu umowy przedwstępnej. Dostrzec należy jednakże, iż notariusz odczytał treść umowy ze zmienianą już kwotą zadatku i zaliczki, a podstawą tej zmiany miała być właśnie przedmiotowa rozbieżność. M. J. (1), będąca przy podpisaniu umowy, wskazała zaś, iż wiedzę o rozbieżności co do powierzchni nieruchomości powzięła po podpisaniu umowy od G. M.. Twierdzenia pozwanego zawarte w sprzecznie od nakazu zapłaty wskazują zaś, iż przedmiotową rozbieżność ujawnił analityk finansowy dokonujący analizy wniosku kredytowego nabywców. Niewątpliwie brak jest zatem spójności w twierdzeniach pozwanego oraz powołanych przez niego świadków. Za przyjęciem stanowiska powoda przemawia także okoliczność, iż kwestia rozbieżności w powierzchni domu ujęta została w treści umowy przedwstępnej, w § 1 (k. 48 verte). Umowa miała być zaś przygotowana przez notariusza na zlecenie nabywców, a notariusz nie dokonywał już zmian jej treści w dniu 28 grudnia 2015 r. W tym zakresie Sąd uznał zatem zeznania świadków G. M. i M. J. (1) za niewiarygodne. Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż w ocenie Sądu obowiązek wstępnej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości nie obejmuje omawianej powyżej kwestii. Dotyczy bowiem zasadniczo weryfikacji prawa własności. Po drugie, także M. J. (1) wskazała, iż wraz z pozwanym nie oczekiwali by to pośrednik dokonał sprostowania oznaczenia powierzchni nieruchomości, oczekiwali jedynie pomocy w tych czynnościach. Abstrahując od faktu, iż pomoc ta – wbrew twierdzeniom zawartym w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty (k. 16) - została udzielona (polecenie architekta, odbiór w imieniu M. J. (1) wyrysu i wypisu z ewidencji gruntów przez M. W. (2)), to zeznania M. J. (1) pozwalają na ocenę, iż na jej i pozwanego stanowisku w sprawie nie zaważyło de facto niewykonanie obowiązków

w umowie zapisanych, a podejście pracownika powoda w postaci M. W. (2) do nich jako klientów. Wskazują na to zarzuty braku odbierania telefonów przez M. W. (2) i niezwłocznego oddzwaniania, braku poinformowania o zmianie koordynatora oferty, braku pomocy przy sprostowaniu powierzchni nieruchomości, braku inwencji w rozwiązaniu pojawiających się nienależnie od wykonania umowy problemów. Świadczy o tym także brak zarzutów sprzedających co do postawy M. M. (1). Nie negując zasadności i trafności twierdzeń pozwanego

w powyższym zakresie, wskazać należy, iż owo odmienne oczekiwanie co do formy obsługi klienta, zwłaszcza zaangażowania, inwencji w kontakcie, sposobu wykonywania czynności informacyjnych, nie może wpływać na obowiązek pozwanego zapłaty wynagrodzenia pośrednika za rzeczywiście wykonane obowiązki umowne.

W żaden sposób nie potwierdzony został w toku postępowania zarzut pozwanego nie wykonania obowiązku wskazanego w § 2 lit. l umowy, a mianowicie „skontaktowania klienta i potencjalnego nabywcy nieruchomości w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach”. Z zeznań wszystkich świadków przesłuchanych w sprawie w sposób wyraźny wynika, iż nabywcy natrafili na ofertę za pośrednictwem powoda, M. W. (1) poinformował następnie pozwanego o zainteresowaniu ofertą, umówił spotkanie celem prezentacji nieruchomości, wziął udział w prezentacji, następnie prowadził negocjacje z pośrednikiem nabywców co od warunków

umowy przedwstępnej, o których zawiadomił pozwanego, był obecny przy podpisaniu umowy przedwstępnej jako przedstawiciel sprzedających. Dodać należy, iż to wyłącznie postawa nabywców, którzy oczekiwali zawarcia umowy przedwstępnej co końca roku sprawiła, iż termin zawarcia umowy został ustalony niejako „z dnia na dzień”, to też wyłącznie postawa pośrednika G. M. sprawiała, iż sprzedający jak i ich pośrednik zostali zaskoczeni zmianą treści umowy co do wysokości zaliczki i zadatku. To także presja odstąpienia od zawarcia umowy przez kupujących doprowadziła do zaakceptowania przez sprzedających nowych warunków transakcji. Na powyższe pracownik powoda nie miał żadnego wpływu jak i możliwości przeciwdziałania. Podjął próby zmiany treści umowy na korzystniejszą dla sprzedających, poinformował ich także o prawie do niepodpisywania umowy i związanymi w tym konsekwencjami. Sprzeczne z zgromadzonym materiałem dowodowym, w tym także zeznaniami świadków G. M. oraz M. J. (1), jest przy tym twierdzenie pozwanego jakoby pośrednik nie podejmował czynności zmierzających do zbycia nieruchomości. W tym zakresie twierdzenia pozwanego pozostały gołosłowne.

Jeżeli chodzi o zarzuty niewykonania przez powoda obowiązków wskazanych w § 2 lit. m i n umowy, także i te zarzuty Sąd ocenił jako niezasadne. Pierwszy z nich dotyczył sporządzenia protokołu uzgodnień. W tym zakresie faktycznie protokół tego rodzaju nie został sporządzony, to jednakże zgodnie z treścią umowy obowiązki wskazane § 2 są wykonywane „w zależności od potrzeb”. W niniejszej sprawie negocjacje i będące ich efektem uzgodnienia ustalone zostały w formie ustnej, żadna ze stron nie wносиła o sporządzenie protokołu, jego brak nie miał przy tym jakiegokolwiek wpływu na zawarcie umowy, bądź jej brak. Jeżeli chodzi o obowiązek zawarty w § 2 lit. n dotyczył on „zapewnienia obsługi związanej z przygotowaniem transakcji”. Pozwany nie sprecyzował jednakże powyższego zarzutu, ograniczył się wyłącznie do stwierdzenia, iż dojście umowy przedwstępnej do skutku to zasługa G. M. i M. J. (1). Wykonanie tego obowiązku przez powoda (w tym zwłaszcza zgromadzenie niezbędnej dokumentacji, uzgodnienie warunków, formy i terminu zawarcia umowy przedwstępnej, asysta w trakcie zawarcia umowy), o czym była już także mowa powyżej, wynika niewątpliwie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków M. W. (2), M. M. (1), jak również G. M. jak również M. J. (1). Ostatecznie wskazać należy, iż Sąd ocenił wykonanie obowiązków wynikających z umowy do czasu jej wypowiedzenia przez pozwanego.

Reasumując dostrzec należało, że skoro w toku niniejszego postępowania wykazane zostało, że strona powodowa wykonała na rzecz pozwanego czynności wymienione w § 2 umowy z dnia 16 lipca 2015 r., a przy tym, że część z tych działań doprowadziła do zawarcia umowy przedwstępnej, która to umowa w konsekwencji skutkowałą zawarciem umowy przyrzeczonej, zasadnym było uznanie, że po stronie pozwanej powstał obowiązek wynikający z § 5 ust. 1 pkt a umowy, tj. wypłaty 50% wynagrodzenia stanowiącego 1,5% (+23%VAT) ceny transakcyjnej nieruchomości. Powyższe zaś wskazuje, że powodowi przysługuje wynagrodzenie uzupełniające w wysokości 3.857,88 zł stanowiące 50% należnego wynagrodzenia (4.762,50 zł + 1.095,38 zł VAT), pomniejszonego o już uzyskane wynagrodzenie w kwocie 2.000 zł, o czym orzeczono w punkcie pierwszym.

Zgodnie z uregulowaniem zawartym w treści przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Tym samym pozwany zobowiązany jest do zapłaty odsetek od dnia wymagalności żądania, tj. (uwzględniając ostateczny termin zapłaty faktury VAT z 28 grudnia 2015 r.) od dnia 23 stycznia 2016 r.

O kosztach procesu sąd orzekł w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zauważyć należało, iż powód wygrał sprawę w całości, co dawało podstawę dla obciążenia pozwanego obowiązkiem zwrotu wszystkich poniesionych przez stronę powodową kosztów.

Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w wysokości 49 zł, opłata manipulacyjna w wysokości 0,49 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.200 zł, ustalone zgodnie z § 6

pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r., w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie.

SSR Dariusz Jastrzębski

Zarządzenia:

1. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
2. akta z pismem lub za 21 dni.

SSR Dariusz Jastrzębski