

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Stolarska

Protokolant: st. sekr. sąd. Maja Żyrek

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2016 r. w Gdyni, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.**

przeciwko **J. A.**

o zapłatę

I zasądza od pozwanej J. A. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 5.979,75 zł (pięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć 75/100 złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 05 marca 2014 roku do dnia zapłaty;

II oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III zasądza od pozwanej J. A. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1.292,00 zł (jeden tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje pobrać od pozwanej J. A. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 175,00 zł (sto siedemdziesiąt złotych) tytułem części opłaty od pozwu nieuiszczonej przez powoda.

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. pozwem złożonym w dniu 28 czerwca 2015 r. w elektronicznym postępowaniu upominawczym domagał się zasądzenia od pozwanej J. A. kwoty 5.979,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 30 kwietnia 2013 r. pomiędzy (...) S.A. z siedzibą w W. (obecnie (...) S.A.) a J. A. doszło do zawarcia umowy pośrednictwa kupna nieruchomości. Powód wyjaśnił, że do dnia 22 maja 2013 r. zaprezentował pozwanej kilkanaście potencjalnych nieruchomości do zakupu, w tym nieruchomość przy ul. (...) w G.. W rezultacie pozwana w dniu 3 czerwca 2013 r. zawarła z właścicielem ww. nieruchomości umowę przedwstępną sprzedaży, jednakże zrezygnowała z transakcji. Powód wskazał, że zgodnie z zawartą umową w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przedstawionej przez pośrednika, klient jest zobowiązany do zapłaty 50% należnego wynagrodzenia. Powód wskazał również, że mając na uwadze cenę transakcyjną nieruchomości (335.000,00 zł) oraz prowizję określoną w umowie (3,57%) dochodzenie kwoty 5.979,75 zł jest w pełni uzasadnione. Nadto powód wskazał, że wzywał pozwaną do zapłaty, jednak bezskutecznie.

Powód wyjaśnił również, iż na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. doszło do połączenia przez przeniesienie całego majątku spółki (...) Spółki Akcyjnej na spółkę (...) Spółkę Akcyjną, zgodnie z uchwałami podjętymi przez nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy (...) Spółki Akcyjnej oraz (...) Spółki Akcyjnej z dnia 18 sierpnia 2011 roku. Ponadto w dniu 12 marca 2014 roku nastąpiła zmiana nazwy powoda (...) Spółka Akcyjna na (...) Spółka Akcyjna.

(pozew – k. 2-3v.)

W dniu 13 lipca 2015 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie, w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 1200674/15, wydał nakaz zapłaty zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty – k. 4)

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana J. A. wniosła sprzeciw, którym zaskarżyła wydany nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana zakwestionowała roszczenie powoda co do zasady jak i co do wysokości. Pozwana wskazała, że do przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości nie doszło, w związku z tym roszczenie o zapłatę wynagrodzenia jest bezzasadne. Zdaniem pozwanej dochodzenie wynagrodzenia w takiej sytuacji jest sprzeczne z art. 5 k.c. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia zgodnie z art. 751 k.c.

(sprzeciw – k. 4v.-5, 85-85v.)

Postanowieniem z dnia 23 września 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 1200674/15, Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie stwierdził skutecznie wniesienie sprzeciwu i utratę mocy nakazu zapłaty w całości oraz przekazał sprawę do Sadu Rejonowego w Giżycku.

(postanowienie – k. 7v.)

W piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2015 r. powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zmodyfikował powództwo w zakresie daty dochodzenia odsetek ustawowych w ten sposób, że wniosł o zasądzenie od pozwanej kwoty 5.979,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

(pismo powoda – k. 13)

W dniu 25 stycznia 2016 r. pozwana J. A. złożyła pismo, w którym podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Giżycku. Nadto odnosząc się do żądania pozwu pozwana podniosła zarzut nieważności umowy pośrednictwa z dnia 30 kwietnia 2013 r. z uwagi na to, że jako strony przedmiotowej umowy zostali wskazani pozwana wraz z małżonkiem M. A. oraz powodowa spółka, natomiast podpisy pod treścią umowy zostały złożone jedynie przez pozwaną i powódkę. Pozwana wskazała, że umowa pośrednictwa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a brak podpisu jednej ze stron pod treścią umowy powoduje jej nieważność z mocy prawa. Nadto pozwana z ostrożności procesowej wskazała, że powódce nie należy się zapłata prowizji w przypadku podpisania przez strony jedynie umowy przedwstępnej, a nie doszło do podpisania umowy ostatecznej, tym bardziej że powódka nie wystawiła faktury VAT, a tym samym przyznała się do tego, że nie została wykonana żadna usługa z jej strony, będąca wynikiem czynności w zakresie pośrednictwa. Zdaniem pozwanej prowizja należy się pośrednikowi w momencie, gdy doprowadzi do sfinalizowania transakcji w wyniku jego osobistych starań. Pozwana wskazała, że zapis w umowie o obowiązku wypłaty prowizji jeszcze zanim dojdzie do transakcji stanowi niedozwoloną klauzulę umowną i jako taki nie może być wiążący.

(pismo pozwanej – k. 51-54)

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1000/15, Sąd Rejonowy w Giżycku uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Gdyni.

(postanowienie – k. 57)

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., w piśmie procesowym z dnia 10 maja 2016 r., odnosząc się do zarzutów pozwanej wskazał, iż brak podstaw do uznania, że zawarta umowa pośrednictwa jest nieważna z uwagi na brak podpisu małżonka pozwanej. Nadto wskazał, że nic nie stoi na przeszkodzie aby pozwana samodzielnie zleciła pośrednikowi usługę wyszukania potencjalnej nieruchomości do nabycia. Ponadto w świetle przedstawionych

dowodów bezspornym jest, że małżonkowie zawarli z wyszukany przez pośrednika zbywcą umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Nadto powód wskazał, że literaturze prawniczej przeważający jest pogląd, że pośrednictwo zobowiązuje jedynie do następczenia sposobności do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przez skojarzenie obu kontrahentów, zaś prowizja należy się temu pośrednikowi, który przedstawił nieruchomość i ujawnił jej właścicieli zbywcy i stworzył w ten sposób możliwość zawarcia umowy. Powód podkreślił, że w przedmiotowym stanie faktycznym niewątpliwie powyższe czynności faktyczne wykonał, tj. stworzył klientowi sposobność do zawarcia umowy sprzedaży.

(pismo powoda – k. 79-79v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 kwietnia 2013 r. pomiędzy J. A. a (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. doszło do zawarcia umowy pośrednictwa kupna nieruchomości nr (...).

okoliczność niesporna, a nadto umowa pośrednictwa – k. 28-29, zeznania pozwanej J. A. – protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r. – 00:47:13-01:08:08, k. 117-118, protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:07:24-00:26:00, k. 95-98, zeznania świadka P. S. – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:26:00-00:56:14, k. 96-98, zeznania świadka M. A. - protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r., 00:31:51-00:44:23, k. 116-117

W ramach realizacji umowy z dnia 30 kwietnia 2013 r. pośrednik (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zaprezentował J. A. osiem nieruchomości, w tym w dniu 22 maja 2013 r. nieruchomość przy ul. (...) w G.. Podczas okazywania ww. nieruchomości obecny był również pośrednik w obrocie nieruchomościami strony sprzedającej.

dowód: protokół z prezentacji nieruchomości – k. 30-31, zeznania świadka P. S. – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:26:00-00:56:14, k. 96-98

Po dniu 22 maja 2013 r. J. A. wypowiedziała umowę pośrednictwa zawartą z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W..

okoliczność niesporna, a nadto zeznania świadka P. S. – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:26:00-00:56:14, k. 96-98, zeznania pozwanej J. A. – protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r. – 00:47:13-01:08:08, k. 117-118, protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:07:24-00:26:00, k. 95-98

W dniu 3 czerwca 2013 r. pomiędzy J. C. (1) i J. C. (2) (strona sprzedająca) a J. A. i M. A. (strona kupująca) doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w G. za cenę 335.000,00 zł. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej w terminie do dnia 10 lipca 2013 r. W § 8 umowy zapisano, iż sprzedający zobowiązuje się do spłaty obciążeń z tytułu użytkowania dotyczących przedmiotowego lokalu, które są i które powstałyby po podpisaniu niniejszej umowy, najpóźniej do dnia przeniesienia własności przedmiotu umowy w formie aktu notarialnego.

okoliczność niesporna, a nadto umowa przedwstępna sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego – k. 34-37, zeznania pozwanej J. A. – protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r. – 00:47:13-01:08:08, k. 117-118, protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:07:24-00:26:00, k. 95-98, zeznania świadka P. S. – protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:26:00-00:56:14, k. 96-98, zeznania świadka J. C. (2) - protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r., 00:02:56-00:30:41, k. 114-115, zeznania świadka M. A. - protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r., 00:31:51-00:44:23, k. 116-117

J. i M. A. wszczęli procedurę kredytową składając do banku wnioski o udzielenie kredytu na zakup nieruchomości, jednakże rezygnując z zakupu ww. nieruchomości z uwagi na istniejące jej zadłużenie, zrezygnowali także o staran o kredyt.

dowód: zeznania pozwanej J. A. – protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r. – 00:47:13-01:08:08, k. 117-118, protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:07:24-00:26:00, k. 95-98, zeznania świadka M. A. - protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r., 00:31:51-00:44:23, k. 116-117

W dniu 31 stycznia 2014 r. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawiła J. A. notę obciążeniową NO 0005/01/2014 na kwotę 5.979,75 zł tytułem pierwszej części wynagrodzenia wynikającego z § 4 pkt 1a) umowy pośrednictwa kupna nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., nr umowy nr (...).

okoliczność niesporna, a nadto nota obciążeniowa NO 0005/01/2014 – k. 38, zeznania pozwanej J. A. – protokół rozprawy z dnia 4 sierpnia 2016 r. – 00:47:13-01:08:08, k. 117-118, protokół rozprawy z dnia 19 maja 2016 r. – 00:07:24-00:26:00, k. 95-98

Pismem z dnia 11 lutego 2014 r., doręczonym adresatowi w dniu 18 lutego 2016 r., (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wezwała J. A. do zapłaty kwoty 5.979,75 zł w terminie 14 dni.

okoliczność niesporna, a nadto ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 32, potwierdzenie odbioru – k. 39

W dniu 12 marca 2014 r. nastąpiła zmiana nazwy (...) Spółka Akcyjna na (...) Spółka Akcyjna.

okoliczność niesporna, a nadto odpis KRS – k. 16–25

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych, nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary, tym bardziej, że nie były one kwestionowane przez stronę przeciwną.

Ustalenia powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał także na podstawie dowodu z zeznań świadków: P. S., M. A. i J. C. (2) oraz dowodu z przesłuchania pozwanej J. A..

Odnosząc się do zeznań świadka P. S., należy wskazać, iż Sąd dał im wiarę w całości. Na podstawie zeznań tego świadka Sąd ustalił w szczególności czynności wykonane przez powoda w ramach realizacji umowy pośrednictwa z dnia 30 kwietnia 2013 r. Zeznania świadka w powyższym zakresie znalazły potwierdzenie w materialnie dowodowym w postaci dokumentów, w szczególności protokołu z prezentacji nieruchomości pozwanej J. A..

Ustaleniu stanu faktycznego w niewielkim zakresie Sąd dokonał również w oparciu o zeznania świadka J. C. (2). Jednakże świadek ten, z uwagi na nieobecność podczas okazywania pozwanej lokalu przy ul. (...) w G., nie posiadał wiedzy co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Ustalając stan faktyczny sprawy, również w niewielkim zakresie, Sąd oparł się na zeznaniach świadka M. A.. Zeznania tego świadka z uwagi na niewiedzę co do zakresu realizacji umowy pośrednictwa przez powoda, w szczególności co do lokali okazywanych pozwanej, niewiele wniosły do sprawy.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd częściowo oparł się na zeznaniach pozwanej J. A.. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej co do zakresu czynności podjętych przez powoda w ramach realizacji umowy pośrednictwa z dnia 30 kwietnia 2013 r., w szczególności co do tego, że okazanie lokalu przy ul. (...) w G. nastąpiło przez innego pośrednika niż powód. Zeznania pozwanej w tym zakresie stały w sprzeczności z zeznaniami świadka P. S. oraz protokołem z prezentacji nieruchomości pozwanej przez powoda.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony niniejszego postępowania w dniu 30 kwietnia 2013 r. podpisały umowę pośrednictwa w zakupie nieruchomości. Niesporne było również to, że decydując się na zakup okazanej nieruchomości, w dniu 3 czerwca 2013 r. pozwana zawarła – jako strona kupująca - umowę przedwstępną sprzedaży

prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w G. za cenę 335.000,00 zł. Kwestią niesporną było również to, że z uwagi na rezygnację pozwanej, do zawarcia umowy zasadniczej sprzedaży ww. nieruchomości nie doszło.

Spór sprowadzał się natomiast do ustalenia czy umowa pośrednictwa z dnia 30 kwietnia 2013 r., z uwagi na brak podpisu męża pozwanej – M. A., była umową ważną. Ponadto sporne między stronami było również to, czy to właśnie powód w ramach realizacji umowy pośrednictwa okazał pozwanej lokal przy ul. (...) w G., a tym samym czy to właśnie działanie powoda doprowadziło do zawarcia przez pozwaną umowy przedwstępnej sprzedaży ww. nieruchomości, a w konsekwencji czy powód zasadnie domaga się od pozwanej wynagrodzenia wskazanego w umowie pośrednictwa. Sporne między stronami było również to, czy wobec nie zawarcia przez pozwaną umowy zasadniczej sprzedaży ww. nieruchomości pośrednikowi należy się jakiegokolwiek wynagrodzenie, nadto czy dochodzenie zapłaty wynagrodzenia w takiej sytuacji nie jest sprzeczne z art. 5 k.c. Z uwagi na podniesiony przez pozwaną zarzut sporne było również to, czy zapis w umowie o obowiązku wypłaty prowizji jeszcze zanim dojdzie do transakcji (zawarcia umowy zasadniczej) stanowi niedozwoloną klauzulę umowną i jako taki może być wiążący. Sporne między stronami było także czy roszczenie powoda może być skutecznie dochodzone czy też - z uwagi na upływ czasu - uległo przedawnieniu.

W ocenie Sądu powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż Sąd pominął zawartą w piśmie powoda z dnia 18 grudnia 2015 r. modyfikację powództwa co do okresu żądanych odsetek, albowiem w postępowaniu uproszczonym - zgodnie z art. 505⁵ § 1 k.p.c. - zmiana powództwa jest niedopuszczalna.

Przechodząc do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd w pierwszej kolejności zajął się zarzutem pozwanej jakoby stanowiąca podstawę żądania powoda umowa pośrednictwa z dnia 30 kwietnia 2013 r., z uwagi na brak podpisu męża pozwanej M. A., była nieważna.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2014 r.) umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie zaś z art. 78 § 1 k.c. do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli.

Należy zgodzić się z pozwaną, iż w treści przedmiotowej umowy pośrednictwa jako klientów wskazano J. A. i M. A., natomiast umowa została podpisana - po stronie klientów - jedynie przez J. A., zaś po stronie pośrednika – przez osobę uprawnioną do reprezentowania powoda. W ocenie Sądu ww. okoliczność nie powoduje jednak nieważności umowy pośrednictwa z dnia 30 kwietnia 2013 r. w całości i nakazuje przyjąć, iż wskazany w treści umowy jako klient - M. A. nie był stroną umowy, a tym samym nie był ani zobowiązany, ani uprawniony na podstawie przedmiotowej umowy.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż stronami ww. ważnie zawartej umowy pośrednictwa – po stronie klienta – była J. A., zaś po stronie pośrednika – powód. Tym samym Sąd przyjął, że pozwana sama zleciła powodowi usługę wyszukania potencjalnej nieruchomości na sprzedaż.

Należy wskazać, że łącząca strony umowa pośrednictwa jest umową nazwaną, która w dacie zawarcia umowy (tj. dnia 30 kwietnia 2013 r.) była uregulowana w art. 179 – 183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie – tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 ze zm.). Zgodnie z treścią art. 180 ust. 1 tej ustawy – pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; innych niż określone w punkcie 1 – 3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Zgodnie z ust. 3 powyższego przepisu zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W myśl ust. 4 przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla

zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zgodnie z ust. 5, określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Przechodząc do rozstrzygnięcia kolejnych kwestii spornych w niniejszej sprawie, wskazać należy, iż zgodnie z § 2 umowy pośrednictwa kupna nieruchomości łączącej strony – do obowiązków pośrednika należało: przedłożenie ofert sprzedaży nieruchomości klientowi, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości klientowi, skontaktowanie zbywcy nieruchomości i klienta w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach, zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji, w tym sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Stosownie zaś do § 3 i § 4 umowy – za wykonanie czynności, o których mowa w umowie, klient zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 3,57% ceny transakcji nieruchomości brutto, przy czym pierwsza część wynagrodzenia w wysokości 50% wynagrodzenia zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika, druga część wynagrodzenia w wysokości 50% wynagrodzenia zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy pośrednikowi przysługuje prawo zatrzymania części wynagrodzenia, o której mowa w ust. 1 pkt) a w sytuacji, gdy z jakichkolwiek przyczyn nie leżących po stronie pośrednika nie dojdzie do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości.

Z ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie wynika, iż powód w ramach realizacji umowy pośrednictwa zaprezentował pozwanej J. A. osiem nieruchomości, w tym w dniu 22 maja 2013 r. nieruchomość przy ul. (...) w G.. Wprawdzie pozwana w swoich zeznaniach twierdzi, iż ww. lokal został jej okazany przez pośrednika strony sprzedającej, jednakże ze złożonego przez powoda protokołu z prezentacji nieruchomości jednoznacznie wynika, iż w dniu 22 maja 2013 r. to właśnie powód okazał pozwanej przedmiotową nieruchomość. Okoliczność ta została stwierdzona przez pozwaną jej własnoręcznym podpisem, nadto została potwierdzona zeznaniami świadka P. S. bezpośrednio uczestniczącego w okazaniu pozwanej ww. nieruchomości w imieniu powoda. Obecność pośrednika sprzedających nie była istotna dla oceny sytuacji pozwanej.

W ocenie Sądu ww. czynności powoda doprowadziły do skojarzenia stron, które następnie zdecydowały się zawrzeć transakcję i w dniu 3 czerwca 2013 r. podpisały umowę przedwstępną sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w G. za cenę 335.000,00 zł.

Należy wskazać, że pośrednictwo zobowiązuje jedynie do następczenia sposobności do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przez skojarzenie obu kontrahentów, zaś prowizja należy się temu pośrednikowi, który przedstawił nieruchomość i ujawnił jej właścicieli zbywcy i stworzył w ten sposób możliwość zawarcia umowy. W ocenie Sądu powód w niniejszej sprawie powyższe czynności faktyczne wykonał, tj. stworzył klientowi – pozwanej sposobność do zawarcia umowy sprzedaży (nabycia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku nr (...) przy ul. (...) w G.).

Z wyżej wskazanych już przyczyn bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanej pozostaje fakt, iż tuż po okazaniu przedmiotowej nieruchomości pozwana wypowiedziała powodowi umowę pośrednictwa.

W ocenie Sądu dla odpowiedzialności pozwanej bez znaczenia pozostaje również fakt, iż do ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie doszło, albowiem zawarcie umowy przyrzeczonej było warunkiem otrzymania przez pośrednika drugiej części wynagrodzenia, natomiast powód w niniejszym procesie dochodził jedynie pierwszej części wynagrodzenia, płatnej po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży. Nadto należy wskazać, iż nie można przypisać powodowi, aby do zawarcia umowy zasadniczej nie doszło z jego winy, gdyż nie informował pozwanej o zadłużeniu nabywanego lokalu. Należy wskazać, iż z treści samej umowy przedwstępnej sprzedaży (§ 8) wynika, iż na dzień zawierania umowy istniały obciążenia z tytułu użytkowania lokalu, które sprzedający zobowiązał się uregulować

najpóźniej do dnia przeniesienia własności przedmiotowego lokalu. Zatem pozwana podpisując umowę przedwstępną sprzedaży wiedziała o istniejących zaległościach i godziła się na to, że do dnia podpisania umowy zasadniczej zostaną one uregulowane przez stronę sprzedającą.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej jakoby zapis umowy dotyczący wynagrodzenia należnego pośrednikowi za poszczególne etapy realizacji umowy pośrednictwa stanowił klauzulę niedozwoloną, należy wskazać, że zgodnie z treścią art. 385¹ k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Jeżeli postanowienie umowy nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż zapis umowy, który zdaniem pozwanej stanowi klauzulę niedozwoloną określa główne świadczenie stron – wynagrodzenie za realizację umowy pośrednictwa w zakupie nieruchomości. Nadto zdaniem Sądu zapis zawarty w § 3 i § 4 umowy został sformułowany jednoznacznie i nie budzi żadnych wątpliwości, a tym samym nie mógł być uznany za niedozwolony zapis umowny.

Sąd nie dopatrył się również, aby żądanie przez powoda wynagrodzenia za wykonanie na rzecz pozwanej czynności pośrednictwa – zgodnie z zawartą umową – było sprzeczne z prawem lub z zasadami współżycia społecznego.

Należy wskazać, że zgodnie z zapisem zawartym w § 3 i § 4 umowy – za wykonanie czynności, o których mowa w umowie, klient zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 3,57% ceny transakcji nieruchomości brutto, przy czym pierwsza część wynagrodzenia w wysokości 50% wynagrodzenia zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika.

Mając na uwadze to, iż powód wykonał czynności wskazane w umowie, tj. dokonał prezentacji przedmiotowej nieruchomości i skojarzył pozwaną ze sprzedającym, co w konsekwencji doprowadziło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, zgodnie z § 3 i § 4 ust. 1 a) powodowi należy się żądane pozwem wynagrodzenie. W tej sytuacji dla odpowiedzialności pozwanej bez znaczenia pozostaje również fakt, iż do ostatecznego zawarcia umowy sprzedaży lokalu nie doszło.

Nadto należy wskazać, że niewystawienie przez powoda faktury VAT opiewającej na kwotę żadaną pozwem nie stanowi przyznania faktu nie wykonania przez powoda czynności pośrednictwa. W ocenie Sądu funkcję faktury w niniejszej sprawie pełniła wystawiona przez powoda nota obciążeniowa (będąca dokumentem księgowym) wskazująca kwotę wynagrodzenia i termin jego zapłaty. Zdaniem Sądu okoliczność ta spowodowała jedynie to, iż termin wymagalności roszczenia powoda przypadał na datę późniejszą, tj. dopiero po wystawieniu noty obciążeniowej i po upływie określonego w wezwaniu do zapłaty terminu zapłaty.

Z uwagi na podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia powoda z upływem lat dwóch na podstawie art. 751 k.c. należało sprawdzić czy żądanie powoda może być skutecznie dochodzone czy też uległo przedawnieniu.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., wydanym w sprawie o sygn. akt IV CSK 267/06, „umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej. Art. 750 k.c. stanowi, że do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Jednoznaczne sformułowanie o zastosowaniu tego przepisu do umów, gdy nie są one uregulowane odrębnymi przepisami, wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami - umowy pośrednictwa - uregulowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Skoro zakres unormowania nie obejmuje umowy pośrednictwa, to wyłączona jest możliwość odwoływania się do terminu przedawnienia z art. 751 k.c. Ustawa o gospodarce nieruchomościami normując dany rodzaj stosunku prawnego pośrednictwa nie przewiduje szczególnego terminu przedawnienia poszczególnych czy wszystkich roszczeń wywodzących się z tego stosunku prawnego. Skoro brak jest przepisu szczególnego, regulującego

termin przedawnienia roszczenia wynikającego z umowy pośrednictwa, to znajduje zastosowanie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c.”.

Mając na uwadze ww. stanowisko Sądu Najwyższego, w całości popierane przez Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, należy wskazać, iż termin przedawnienia roszczenia powoda dochodzonego w niniejszym procesie, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, zgodnie z art. 118 k.c. wynosi 3 lata.

Zgodnie natomiast z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne.

W ocenie Sądu roszczenie powoda stało się wymagalne z upływem 14 dniowego terminu zapłaty wskazanego w wezwaniu do zapłaty z dnia 11 lutego 2014 r., doręczonego pozwanej w dniu 18 lutego 2014 r., tj. w dniu 4 marca 2014 r. Zatem do przedawnienia przedmiotowego roszczenia doszłoby w dniu 4 marca 2017 r. Z uwagi na to, że pozew został wniesiony w dniu 28 czerwca 2015 r., tj. przed upływem trzech lat od daty wymagalności roszczenia powoda, zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Reasumując Sąd uznał, że powód dopełnił wszystkich obowiązków wynikających z umowy pośrednictwa, w szczególności skojarzył strony umowy sprzedaży i w konsekwencji doprowadził do zawarcia przez strony umowy przedwstępnej, a zatem na podstawie pkt 3 umowy pośrednictwa należała się mu zapłata pierwszej części umówionego wynagrodzenia. Należy wskazać, że na mocy zawartej umowy pośrednictwa powódce na tym etapie należała się pierwsza część wynagrodzenia w wysokości 50% wynagrodzenia obliczonego jako 3,57% ceny sprzedaży (335.000,00 zł), a zatem w niniejszej sytuacji w kwocie 5.979,75 zł (50% z kwoty 11.959,50 zł).

Wobec powyższego Sąd w pkt I wyroku na mocy art. 180 ust. 4 ww. ustawy w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.p.c. zasądził od pozwanej J. A. na rzecz powoda kwotę 5.979,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, tj. co do odsetek żądanych od kwoty 5.979,75 zł za okres od 14 czerwca 2013 r. do dnia 4 marca 2014 r., Sąd z ww. już przyczyn w pkt II wyroku oddalił powództwo jako niezasadne. W toku niniejszego postępowania Sąd ustalił, iż termin zapłaty należnego powodowi wynagrodzenia, zgodnie z treścią wezwania do zapłaty z dnia 11 lutego 2014 r., doręczonego pozwanej w dniu 18 lutego 2014 r., przypadał na dzień 4 marca 2014 r., a zatem o opóźnieniu pozwanej w zapłacie ww. należności można mówić dopiero od dnia następującego po dniu zapłaty, a zatem od dnia 5 marca 2014 r. Tym samym powodowi należą się odsetki za opóźnienie właśnie od tej daty.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt III wyroku, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 4 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349, mającego zastosowanie do spraw wszczętych przed dniem 1 stycznia 2016 r.), zasądając od pozwanej, jako strony przegrywającej proces, na rzecz powoda kwotę 1.292,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 75,00 zł tytułem uiszczonej przez powoda opłaty sądowej od pozwu w elektronicznym postępowaniu upominawczym i kwotę 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W oparciu o ww. zasadę odpowiedzialności za wynik procesu Sąd w pkt IV wyroku Sąd, na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał ściągnąć od pozwanej J. A. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 175,00 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu nieuiszczonej przez powoda.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej,

3. akt przedłożyć z wpływem lub za 30 dni.