

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. K.**

przeciwko **T. M.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego T. M. na rzecz powódki H. K. kwotę 2 610 złotych (dwa tysiące sześćset dziesięć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 24 września 2012 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego T. M. na rzecz powódki H. K. kwotę 1 017 złotych (jeden tysiąc siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 kwietnia 2014 roku powódka H. K. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. M. kwoty 2 610 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 24 września 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w uzasadnieniu wskazując, iż pozwany T. M. zawarł z nią jako pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) Biuro (...) w K., dwie umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Na podstawie pierwszej z umów powódka zobowiązała się do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży położonej w S. nieruchomości gruntowej – działki o numerze ewidencyjnym (...) za cenę 141 000 złotych, zaś na podstawie drugiej z umów powódka zobowiązała się do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej również w S. o numerze ewidencyjnym (...) za cenę 120 000 złotych. Powódka H. K. wskazała, że w sposób należyty wywiązywała się z przedmiotowych umów, czego wyrazem były podejmowane przez nią czynności, w tym ogłoszenia, które umieszczała na szeregu portalach internetowych w gazetach. W związku z tym, że pozwany pismem z dnia 01 września 2012 roku nie wyraził chęci przedłużenia przedmiotowych umów, tym samym uległy one rozwiązaniu z końcem terminu, na który zostały zawarte, tj. z dniem 23 września 2012 roku. Powódka podniosła nadto, iż pomimo rozwiązania umów i wezwania do zapłaty, pozwany nie wypłacił na rzecz powódki należności wynikających z zawartej umowy, tj. należności za czynności zmierzające do sprzedaży przedmiotowych nieruchomości.

W dniu 23 maja 2014 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu (sygn. akt I 1 Nc 2063/14).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany T. M. wywiódł sprzeciw, którym zaskarżył wydane orzeczenie w całości. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że żądanie zapłaty jest bezzasadne z uwagi na nieważność umów spowodowaną odstąpieniem od tych umów przez pozwanego z powodu nienależytego ich wykonywania oraz zawarcia przez powódkę tych umów w złej wierze. Pozwany wskazał, iż podpisanie umowy było poprzedzone wielogodzinną rozmową, w czasie której uzgodniono, że poza umieszczeniem ogłoszeń w sieci Internet i prasie, zostaną wykonane również graficzne informacje (banery) celem ich umieszczenia na terenie działek i we wsi S.. Pozwany wskazał również, że powódka zobowiązała się do zasięgania informacji w Urzędzie Gminy S. i śledzenia procesu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi S.. Pozwany ocenił pracę powódki niekorzystnie, albowiem wszystkie internetowe ogłoszenia zamieszczone przez nią zawierały jednakowe, nieprawdziwe i niekompletne dane dotyczące przeznaczenia terenu jako budownictwo jednorodzinne z usługami, co tymczasem było jedną z wielu dopuszczalnych możliwości. Pozwany wskazał również, że niektóre z ogłoszeń, np. na stronie internetowej powoda, zostały dodane kilka miesięcy po zawarciu umowy. Pozwany wskazał, iż pismem z dnia 01 września 2012 roku, wręczonym powódce H. K. w dniu 12 września 2014 roku, odstąpił od przedmiotowych umów z winy powódki. Zdaniem pozwanego umowy te należy uznać za nieważne, zaś wynagrodzenie jest należne pośrednikowi wtedy, gdy jego działania zostaną uwieńczone powodzeniem.

Na rozprawie w dniu 27 października 2014 roku pozwany T. M. podniósł, iż umowy łączące strony zawierają klauzule niedozwolone w zakresie postanowień dotyczących rozwiązania umowy i wynagrodzenia należnego pośrednikowi.

Wyrokiem z dnia 07 listopada 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I 1 C 1701/14 Sąd Rejonowy w Gdyni uwzględnił przedmiotowe powództwo. Wyrokiem zaś Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie o sygn. akt III Ca 226/15, w związku z apelacją pozwanego, sprawę przekazano do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 września 2011 roku pomiędzy H. K. – pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „ANEKS. Biuro (...)” z siedzibą w K. – a T. M. doszło do zawarcia dwóch umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowy te zostały zawarte na czas określony do dnia 23 września 2012 roku, nie dłużej jednak niż do dnia podpisania umowy przeniesienia własności. Przedmiotem umów było podjęcie przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości stanowiących działki o numerach ewidencyjnych (...).

niesporne, a nadto: umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – k. 13-15 akt, umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – k. 16-18 akt

Przed podpisaniem powyższych umów T. M. otrzymał drogą korespondencji mailowej projekt umowy pośrednictwa wraz z załącznikiem celem zapoznania się z jej treścią.

niesporne, a nadto: twierdzenia powódki H. K. – k. 147-150 akt, 157-157v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:02:19-00:45:09), twierdzenia pozwanego T. M. – k. 157v-158v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:45:09-01:08:27), projekt umowy – 145-146v akt, wydruk korespondencji email – k. 19 akt

Podpisanie umów pośrednictwa poprzedzone było korespondencją mailową między stronami oraz rozmową, w czasie której poruszono temat czynności podejmowanych przez pośrednika oraz kwestię wynagrodzenia. Pośrednik H. K., w oparciu o swoje doświadczenie zawodowe i mapę geodezyjną działek, a także informacje uzyskane od T. M. na temat

ich usytuowania, poinformowała go, iż z uwagi na położenie nieruchomości (brak bezpośredniego dostępu do głównej drogi), umieszczenie firmowego transparentu na nieruchomości nie jest celowe.

W związku z powyższym wykreślono poprzez pozostawienie pustego pola z § 5 umowy punkt dotyczący czynności, do których zobowiązany jest pośrednik w postaci zamieszczenia firmowego transparentu na nieruchomości (za zgodą zamawiającego).

Integralną częścią podpisanej umowy była m. in. wypełniona przez T. M. karta działki zawierająca oświadczenie o możliwości umieszczenia firmowego transparentu na nieruchomościach od zaraz oraz oświadczenie, iż plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego jest w trakcie opracowywania, zaś przewidywane przeznaczenie gruntów to przeznaczenie mieszkaniowo – usługowe.

wydruk korespondencji email – k. 19 akt, 107-109 akt, twierdzenia powódki H. K. – k. 147-150 akt, 157-157v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku – k. 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:02:19-00:45:09), karta działki – k. 20-21 akt

(...) oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (drogi gminnej) będącej drogą asfaltową dwukierunkową, od drogi tej oddziela je kilka innych działek. (...) T. M. mają jednakże zapewniony do niej dostęp drogą gruntową (oznaczoną na mapie symbolem użytkowania R-grunty orne), która jest drogą piaszczystą, jedynie w początkowym fragmencie (zjazd z drogi asfaltowej) utwardzoną, o szerokości mogącej pomieścić jeden pojazd, prowadzącą do pobliskich lasów i jezior, uczęszczaną głównie przez osoby mieszkające w pobliżu (kilka domów).

mapa geodezyjna – k. 71 akt, twierdzenia powódki H. K. – k. 147-150 akt, 157-157v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:02:19-00:45:09), twierdzenia pozwanej T. M. – k. 157v-158v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku – k. 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:45:09-01:08:27)

W pierwszej z umów pośrednik zobowiązał się do podjęcia czynności określonych w § 5 zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w S., o numerze ewidencyjnym (...), za cenę ofertową 141 000 złotych brutto, w postaci: dokonania wizytacji nieruchomości i sporządzenia dokumentacji zdjęciowej, wykonania i zamieszczenia wizualnej oferty sprzedaży nieruchomości w witrynie wystawowej biura pośrednika oraz w biurze pośrednika, wykonania i zamieszczania wizualnej oferty sprzedaży nieruchomości na stronie www.anekskna.pl, umieszczenia oferty w (...), powiadamiania klientów biura o ofercie dotyczącej nieruchomości, przekazywania innym pośrednikom, w ramach współpracy z nimi, informacji o przedmiotowej nieruchomości, dokonywania płatnych ogłoszeń prasowych zawierających ofertę sprzedaży, prezentowania nieruchomości, po uzgodnieniu z zamawiającym, osobom zainteresowanym jej nabyciem, kontaktowania z zamawiającym osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości, w tym również poprzez przekazywanie danych teleadresowych zamawiającego, negocjowania w imieniu zamawiającego warunków sprzedaży z nabywcą, jednak tylko co do ceny maksymalnie niższej o 5% od ceny ofertowej, informowania o okolicznościach uniemożliwiających zawarcie umowy sprzedaży wiadomych pośrednikowi ze względu na zawodowy charakter jego działalności, reprezentowanie interesów zamawiającego przed potencjalnymi nabywcami, pomocy przy zgromadzeniu i przygotowaniu dokumentów potrzebnych do zawarcia umów: przedwstępnej sprzedaży, zobowiązującej do przeniesienia własności pod warunkiem lub przeniesienia własności, umówienie spotkania u wybranego przez zamawiającego notariusza, towarzyszenia przy odczytywaniu aktu notarialnego, asystowania przy przekazaniu pieniędzy i wydaniu nieruchomości, skompletowania, we współpracy z zamawiającym i na jego koszt, dokumentacji dotyczącej nieruchomości, niezbędnej do wykonywania powyższych czynności.

Nadto, strony ustaliły, że za dokonywanie powyższych czynności pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 6% ceny ofertowej, tj. 7 050 złotych, płatne w dwóch ratach według następujących zasad: 20% wynagrodzenia, tj. 1 410 złotych – nie później niż do dnia rozwiązania niniejszej umowy; pozostałe 80% wynagrodzenia, tj. 5 640 złotych – w dacie zawarcia umowy przedwstępnej lub umowy zobowiązującej do przeniesienia własności pod warunkiem lub w dacie podpisania umowy przeniesienia własności, jeżeli wcześniej

nie została zawarta umowa przedwstępna lub umowa zobowiązująca do przeniesienia własności pod warunkiem. Strony ustaliły również, że w przypadku, gdy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie dojdzie z przyczyn niezależnych od stron umowy, wynagrodzenie w wysokości 20% z 6% ceny ofertowej jest wynagrodzeniem wyłącznym (§ 7 pkt 3).

W drugiej z umów pośrednik zobowiązał się do dokonywania tych samych czynności, lecz zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w S. o numerze ewidencyjnym (...) za cenę ofertową 120 000 złotych brutto. Strony ustaliły również, iż w przypadku, gdy do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości nie dojdzie z przyczyn niezależnych od stron umowy, wynagrodzenie w wysokości 20% z 6% ceny ofertowej jest wynagrodzeniem wyłącznym.

Zakres powyżej wskazanych czynności pokrywał się z zakresem czynności zawartym w projekcie umowy, z pominięciem zamieszczenia firmowego transparentu na przedmiotowych nieruchomościach.

umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – k. 13-15 akt, umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – k. 16-18 akt

H. K. w ramach zawartych z T. M. umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podjęła szereg czynności polegających na: zamieszczeniu ogłoszeń na własnej stronie internetowej, zamieszczeniu płatnych ogłoszeń na portalach internetowych dotyczących obrotu nieruchomościami, poszukiwaniu klientów spośród osób, które zgłosiły chęć zakupu działki oraz okazywaniu działek zainteresowanym klientom. Nadto, H. K. poinformowała sąsiadów władających sąsiadującymi działkami o zamiarze sprzedaży przedmiotowych nieruchomości przez ich właściciela.

Treść ogłoszeń, również w zakresie przeznaczenia działek, została opracowana na podstawie karty działki wypełnionej przez T. M..

twierdzenia powódki H. K. – k. 147-150 akt, 157-157v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:02:19-00:45:09), wydruki ogłoszeń ze stron internetowych – k. 23-50 akt, 88-95 akt, karta działki – k. 20-21 akt

Strona internetowa pośrednika nieruchomości H. K. została zmodernizowana w 2012 roku, co wymagało ponownego opublikowania w dniu 10 kwietnia 2012 roku na odnowionej stronie internetowej wszystkich ogłoszeń poprzednio zamieszczonych na stronie internetowej przez tego pośrednika.

twierdzenia powódki H. K. – k. 147-150 akt, 157-157v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:02:19-00:45:09), wydruki ogłoszeń ze strony internetowej pośrednika – k. 134-143 akt

T. M. nie interesował się czynnościami podejmowanymi przez pośrednika po zawarciu umów pośrednictwa, zaś pośrednik nie informowała T. M. o podejmowanych przez siebie czynnościach, gdyż brak było klientów zdecydowanych na kupno przedmiotowych działek.

twierdzenia powódki H. K. – k. 147-150 akt, 157-157v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:02:19-00:45:09)

W dniu 12 września 2012 roku T. M. udał się do biura pośrednika H. K. i zażądał przedstawienia raportu z podjętych przez pośrednika czynności. H. K. wydrukowała i przedstawiła T. M. zamieszczone ogłoszenia. Zlecający wyraził jednakże niezadowolenie z podjętych czynności, w szczególności z opisu nieruchomości w zakresie planu zagospodarowania działki zamieszczonego w ogłoszeniach i pismem opatrzonym datą 01 września 2012 roku złożył oświadczenie, w którym odstąpił od zawartych umów pośrednictwa.

twierdzenia powódki H. K. – k. 147-150 akt, 157-157v akt oraz protokół z rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:02:19-00:45:09), twierdzenia pozwanego T. M. – k. 157v-158v akt oraz protokół z

rozprawy z dnia 03 grudnia 2015 roku – k. 236-238 akt (zapis cyfrowy 00:45:09-01:08:27), pismo T. M. z dnia 01 września 2012 roku – k. 51-52 akt, 96-97 akt

Dnia 15 września 2012 roku H. K. wystawiła T. M. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 2 610 złotych, obejmującą kwotę 1 200 złotych i kwotę 1 410 złotych tytułem wynagrodzeń za realizację umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, płatną do dnia 22 września 2012 roku.

niesporne, a nadto: duplikat faktury – k. 57 akt

Pismem z dnia 25 lutego 2014 roku H. K. wezwała T. M. do zapłaty wynagrodzenia wynikającego z zawartych umów pośrednictwa, wskazanego w wystawionej fakturze VAT.

niesporne, a nadto: przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 55 akt, potwierdzenie odbioru przesyłki – k. 56 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, które to dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu co do swej wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach powódki H. K. uznając je za wiarygodne w całości. Zeznania powódki były spójne, konsekwentne, a nadto znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym w postaci dokumentów. Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd jedynie częściowo oparł się na zeznaniach pozwanego T. M.. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego co do tego, że zakres czynności, do jakich zobowiązała się powódka był inny aniżeli wynikało to z treści § 5 zawartych umów, a w szczególności, iż powódka zobowiązała się również w ramach czynności pośrednictwa do zamieszczenia transparentu ogłoszeniowego na przedmiotowych nieruchomościach oraz, że zobowiązała się do „śledzenia” czynności związanych z uchwalaniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi S., w tym ewentualnej zmiany przeznaczenia gruntów będących przedmiotem umowy. Pozwany na potwierdzenie tych okoliczności nie przedstawił żadnych dowodów, zaś zapisy umów podpisanych przez pozwanego stoją w sprzeczności jego twierdzeniami. W szczególności, w ocenie Sądu, powódka w sposób logiczny wyjaśniła przyczynę usunięcia z treści umów zapisu dotyczącego transparentu, wskazując, iż z uwagi na usytuowanie działek w pewnej odległości od drogi publicznej, jak również z uwagi na fakt, iż przedmiotowe nieruchomości, jak i nieruchomości sąsiednie, położone przed nimi, były zarośnięte, niecelowe byłoby umieszczanie tam jakiegokolwiek baneru – byłby on po prostu niewidoczny. Sąd dał wiarę jej twierdzeniom również i w tym zakresie, w jakim wskazywała, iż taka decyzja była poprzedzona rozmową z pozwanym i jego aprobatą, i zdaniem Sądu nie zmienia tego tj. ustaleń w tym zakresie, treść załącznika do umowy – karty działki, w której pozwany oświadczył o możliwości umieszczenia transparentu ogłoszeniowego od zaraz, bo jest to standardowy stosowany przez powódkę formularz, z którego nie sposób wywodzić zobowiązania do jego umieszczenia. Sąd nadto uznał za niewiarygodne twierdzenia pozwanego, że nie zauważył on usunięcia z umów zapisu o umieszczeniu transparentu ogłoszeniowego. Skoro, jak twierdził pozwany, było to dla niego tak bardzo ważne i stanowiło przedmiot ustaleń czynionych w czasie rozmowy poprzedzającej podpisanie umowy, to trudno przyjąć, iż nie zauważył on braku przedmiotowego zapisu – co jest widoczne już „na pierwszy rzut oka” w stosunku do projektu umowy, gdyż po zapisie tym pozostała po prostu pusta „wykropkowana” linijka w centralnej części pierwszej strony umowy. Ponadto, nielogiczne byłoby najpierw prowadzenie rozmów na temat umieszczenia na działkach transparentów ogłoszeniowych, a następnie usunięcie zapisu odnośnie tych transparentów z zakresu czynności pośrednika. Sąd nie dał również wiary zeznaniom pozwanego co do tego, że ogłoszenia dotyczące sprzedaży przedmiotowych nieruchomości były zamieszczone przez powódkę dopiero w 2012 roku, albowiem jego twierdzenia w tym zakresie pozostają również w sprzeczności z przedłożonym przez powódkę materiałem dowodowym w postaci wydruków ogłoszeń z licznych stron internetowych oraz twierdzeniami powódki odnośnie modernizacji jej strony internetowej w 2012 roku i konieczności ponownego zamieszczenia tych ogłoszeń w 2012 roku. W ocenie Sądu nie zasługiwały także na uwzględnienie zeznania pozwanego dotyczącego tego, że treść ogłoszeń zamieszczanych przez powódkę była niezgodna z rzeczywistością oraz z wolą

zamawiającego, albowiem porównując treść tych ogłoszeń z wypełnioną przez pozwanego kartą nieruchomości, nie można dopatrzeć się rozbieżności.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 20 listopada 2015 roku Sąd oddalił wniosek powódki H. K. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z oględzin drogi prowadzącej do nieruchomości pozwanego na okoliczności związane ze sposobem utwardzenia tej drogi, uznając, iż z uwagi na znaczny wpływ czasu (sprawa dotyczy 2011 roku) sposób utwardzenia tej drogi mógł ulec daleko idącej zmianie, a zatem dowód ten nie będzie przydatny do stwierdzenia tejże okoliczności (stanu na rok 2011/2012) i prowadziłyby jedynie do przedłużenia postępowania.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że strony – H. K. i T. M. w dniu 23 września 2011 roku zawarły dwie umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Bezsporne było również i to, że pozwany oświadczeniem złożonym w dniu 12 września 2012 roku odstąpił od powyższych zawartych z powódką umów pośrednictwa.

Spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia umówionego zakresu czynności pośrednika oraz do ustalenia, czy pośrednik w sposób należyty wykonał ciążące na nim obowiązki pośrednictwa, a w konsekwencji, czy powódka zasadnie domaga się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia za podjęte czynności pośrednictwa, a w szczególności, czy przysługuje jej wynagrodzenie pomimo nie pozyskania klienta i nie doprowadzenia do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowych nieruchomości. Sporne było również to, czy postanowienia umowy w zakresie jej rozwiązania i wynagrodzenia stanowią niedozwolone postanowienia umowne.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Łącząca strony umowa pośrednictwa jest umową nazwaną, która w dacie zawarcia umowy (tj. dnia 23 września 2011 roku) była uregulowana w art. 179 – 183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (obecnie – tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 782), niemniej jednak ogólnikowość ustawowej regulacji sprawiła, że to w orzecznictwie i piśmiennictwie podejmowane były próby jej bliższego scharakteryzowania. Syntetycznie ujął je Sąd Najwyższy wyroku z dnia 24 września 2009 roku w sprawie o sygn. akt IV CSK 138/09, wskazując, iż zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z samej ustawy, sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości; obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, "nastreczeniu sposobności do zawarcia umowy". Sąd Najwyższy zaznaczył, że oczywiście przy tak oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma umowa. Znajdowało to także wyraz w treści wówczas obowiązującego art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Umowa jest zatem podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 2007 roku, sygn. akt IV CSK 267/06), przy czym strony mogą ułożyć między sobą ten stosunek umowny swobodnie, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.; tak również Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 maja 2013 roku, sygn. akt II Ca 468/13).

Zgodnie z treścią art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 23 sierpnia 2013 roku, 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 powyżej mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Zgodnie z ust. 3 i 4 powyższego przepisu zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, poprzez którą pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów, 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 kwestii spornych – w pierwszej kolejności należało ustalić zakres czynności pośrednika H. K. wynikających z zawartych umów, w szczególności, należało ustalić, czy powódka zobowiązała się do zamieszczenia transparentu zawierającego ofertę sprzedaży na przedmiotowych działkach oraz czy powódka zobowiązała się do „śledzenia” czynności związanych z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 1 ust.1 przedmiotowych umów pośrednik zobowiązał się do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w S. za wskazaną tam cenę, określonych w § 5 umów, z którego to postanowienia nie wynika ani obowiązek zamieszczenia transparentu, ani obowiązek zapoznania się z nowym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

Wprawdzie zamieszczenie transparentu zostało ujęte przez powódkę w projekcie umowy przesłanym pozwanemu do zapoznania się, jednakże zapis ten został usunięty z treści obu umów podpisanych przez strony. Sąd uznał za wiarygodne w tym zakresie twierdzenia powódki H. K. wskazującej, iż zapis dotyczący baneru nie znalazł się w umowach podpisanych przez strony ze względu na nieskuteczność tej czynności z uwagi na położenie nieruchomości (brak dostępu do drogi głównej), a zarazem kosztowność tej czynności, i że decyzja taka była poprzedzona rozmową z pozwanym i jego aprobatą. Jej wyjaśnienia w tym przedmiocie są logiczne i korespondują z zebrany materiałem dowodowym, i zdaniem Sądu takiego przebiegu sprawy, nie wyłącza treść załącznika do umowy – karty działki, w której pozwany oświadczył o możliwości umieszczenia transparentu ogłoszeniowego od zaraz, bo jest to standardowy stosowany przez powódkę formularz wypełniony przez pozwanego przed podpisaniem umowy i trudno na jego podstawie wywodzić zobowiązanie powódki do umieszczenia takiego transparentu, tym bardziej, że zapis umowy odnośnie tej czynności, został z niej wykreślony. W ocenie Sądu za takim przebiegiem negocjacji dotyczących czynności pośrednika przemawia również fakt, iż nieruchomości będące przedmiotem umowy nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej (drogi gminnej) będącej drogą asfaltową dwukierunkową, od drogi tej oddziela je kilka innych działek, znajdujących się niejako przed nieruchomościami pozwanego. (...) te mają jednakże zapewniony dostęp do drogi publicznej drogą gruntową (oznaczoną na mapie symbolem określającym sposób użytkowania – nie „dr – drogi”, lecz „R-grunty orne”), która jest drogą piaszczystą, jedynie w początkowym fragmencie (zjazd z drogi asfaltowej) utwardzoną, o szerokości mogącej pomieścić jeden pojazd, prowadzącą do pobliskich lasów i jezior, uczęszczaną przez osoby mieszkające w pobliżu (kilka domów letniskowych, obecnie – również mieszkalnych) oraz grzybiarzy. W tej sytuacji za logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym (i uzasadnione również doświadczeniem zawodowym powódki) przyjąć należy, iż w takich okolicznościach umieszczanie transparentu ogłoszeniowego na tych nieruchomościach byłoby, zwłaszcza wobec kosztowności tej formy informacji, niecelowe – transparenty te nie byłyby bowiem widoczne z drogi głównej, zaś z drogi gruntowej, przy której bezpośrednio działki się znajdują – jedynie dla mieszkańców kilku okolicznych domów oraz osób okazjonalnie udających się na grzyby czy nad jezioro.

Odmienne twierdzenia pozwanego w powyższym zakresie odnośnie uzgodnień w przedmiocie transparentu pozostają gołosłowne i niewiarygodne, zwłaszcza w zakresie, w jakim wskazywał, iż nie zauważył on usunięcia z umów zapisu o umieszczeniu takich transparentów ogłoszeniowych. Skoro, jak twierdził pozwany, było to dla niego bardzo ważne, to trudno przyjąć, iż nie zauważył on braku przedmiotowego zapisu – co, jak już wskazał we wcześniejszej części uzasadnienia Sąd, jest widoczne już „na pierwszy rzut oka” w stosunku do projektu umowy, gdyż po zapisie tym pozostało po prostu puste miejsce w centralnej części pierwszej strony umowy.

W myśl art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. To rozłożenie akcentów oznacza, że argumenty językowe (gramatyczne) mają znaczenie drugorzędne i ustępują argumentom odnoszącym się do woli stron, ich zamiaru i celu. Mimo to prawidłowa, pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem napisane sformułowania i pojęcia, a także sama semantyka i struktura aktu umowy, są jednym z istotnych wykładników woli

stron, pozwalają ją poznać i ocenić. Jest więc jasne, że wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób sprzeczny z jej treścią. Istotnie, gramatyczne dyrektywy wykładni mają swój walor poznawczy, ale przede wszystkim wówczas, gdy treść kontraktu jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według reguł znaczeniowych. Jeśli jednak tekst umowy jest niejasny, konieczne staje się usunięcie wątpliwości przy zastosowaniu obowiązujących zasad wykładni umowy według reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05 kwietnia 2007 roku, sygn. akt II CSK 546/06, LEX nr 253385), przy czym, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 kwietnia 2015 roku (sygn. akt II CSK 265/14, Lex nr 1710352) – przy badaniu tego, czy istnieje consensus kontraktowy i jaka jest jego treść można i należy brać pod uwagę całą sekwencję zdarzeń poprzedzających dojście do skutku umowy (złożenia oświadczenia definitywnego) – np. przebieg negocjacji, postępowanie składającego oświadczenie woli, w tym także po jego złożeniu, jednakże pamiętać należy również, że u podstaw badania zamiaru stron oraz okoliczności wpływających na tłumaczenie (interpretację) oświadczeń woli znajdują się fakty (zdarzenia, stany) przedstawione przez strony i wykazywane zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu w procesie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05 kwietnia 2007 roku, sygn. akt II CSK 546/06, LEX nr 253385). W związku z powyższym, jako trafny należy ocenić pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 roku, sygn. akt IV CSK 569/12, LEX nr 1324323, zgodnie z którym sąd powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienia spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a nawet kontekst faktyczny, w którym projekt umowy sporządzono, jak również kontekst, w którym umowę zawierano.

Mając na względzie powyższe, zdaniem Sądu, nie ma wątpliwości, iż to wolą obu stron przedmiotowych umów, zapis dotyczący umieszczenia transparentów na sprzedawanych nieruchomościach, został usunięty, a w tej sytuacji niezamieszczenie tego transparentu na działkach pozwanego nie uzasadnia zarzutu podniesionego przez pozwanego, ażeby umowa pośrednictwa była wykonywana przez powódkę H. K. w sposób nienależyty.

Zarzutu tego nie uzasadnia, w ocenie Sądu rozpoznającego sprawę, także niezamieszczenie przez powódkę, wbrew zobowiązaniu wynikającemu z § 5 umów sprzedaży, płatnych ogłoszeń prasowych zawierających ofertę sprzedaży nieruchomości pozwanego. Powódka wprawdzie twierdziła, iż takie oferty zostały przez nią zamieszczone i ukazały się w tzw. papierowych wydaniach gazet takich jak (...), Gazeta (...) oraz (...), jednakże nie przedstawiła na tę okoliczność żadnych dowodów wskazując na to jedynie pośrednio, tj. twierdząc, iż skoro ogłoszenia zamieszczone zostały na portalach internetowych należących do podmiotów będących wydawcami powyższych tytułów, to ogłoszenia takie musiały być zamieszczone również i w wydaniach „papierowych”.

W ocenie Sądu powyższe stanowiło to niewątpliwie naruszenie postanowień zawartych z pozwanym umów, jednakże w ocenie Sądu nie miało to znaczącego wpływu na zrealizowanie umowy pośrednictwa. Rzeczą powszechnie wiadomą jest, że w czasach obecnych podstawowym źródłem poszukiwania informacji, w tym również ofert sprzedaży nieruchomości, jest sieć Internet, a nie „papierowe” wydania gazet docierające do ograniczonego kręgu adresatów, stąd też trudno przypuszczać, aby niezamieszczenie w nich ofert pozwanego znacząco obniżyło zainteresowanie nieruchomościami pozwanego.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut pozwanego, jakoby powódka nie dopełniła ciężącego na niej obowiązku „śledzenia” czynności związanych z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty należące do powoda, i zaznajomienia się z treścią nowego uchwalonego planu, albowiem obowiązek taki nie został zamieszczony w § 5 umowy, i co więcej – zgodnie z § 6 umowy to zamawiający zobowiązany był do niezwłocznego poinformowania pośrednika o zmianie stanu prawnego lub faktycznego nieruchomości, w tym danych zawartych w karcie opisu nieruchomości.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka H. K. podjęła następujące czynności pośrednictwa: zamieściła ogłoszenia na własnej stronie internetowej, zamieściła płatne ogłoszenia na wielu portalach internetowych dotyczących obrotu nieruchomościami, a także poszukiwała klientów spośród osób, które zgłosiły chęć zakup działki, okazywała działki zainteresowanym klientom, poinformowała również sąsiadów przedmiotowych działek o zamiarze ich sprzedaży. Nadto, powódka dokonując czynności pośrednictwa, w tym w szczególności zamieszczając ogłoszenia, opierała się na informacjach udzielonych jej przez pozwanego, a zawartych w karcie opisu

nieruchomości. Sąd nie dopatrywał się specjalnych rozbieżności, opisy te były zgodne z danymi przedstawionymi przez pozwanego przy zawieraniu umów pośrednictwa. Również za zupełnie chybiony uznać należy zarzut pozwanego, iż wszystkiego ogłoszenia miały jedną treść, trudno bowiem zdaniem Sądu wymagać, by powódka redagowała kilka wersji ogłoszeń – wersja, która została zamieszczona zawierała syntetycznie podane wszystkie niezbędne dane dotyczące sprzedawanych działek, zaś pozwany na żadnym etapie nie interesował się zawartością treściową tych ogłoszeń.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż nie sposób powódce H. K. zarzucić nienależytego wykonania ciężących na niej obowiązków wynikających z umowy pośrednictwa nieruchomości.

Przechodząc do kolejnej kwestii spornej w sprawie, należy wskazać, iż zarzut pozwanego T. M. odnośnie wynagrodzenia z umowy pośrednictwa należnego powódce tylko wtedy, gdy pozyskałaby klienta i doszłoby do sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, nie zasługuje na uwzględnienie. Należy wskazać, iż umowa pośrednictwa jest umową starannego działania, a nie umową rezultatu. Zatem za sam fakt podejmowania przez pośrednika szeregu czynności zmierzających do pozyskania klienta należy się mu wynagrodzenie. Umowy zawarte przez strony przewidywały w § 7 wynagrodzenie należne powódce bez względu na skutek, jaki działania powódki przyniosą. Zgodnie z zapisem umów powódce należało się wynagrodzenie w wysokości 6% ceny ofertowej każdej z nieruchomości, natomiast 20% z tego wynagrodzenia miało być zapłacone na rzecz powódki nie później niż do momentu rozwiązania umowy, a nadto bez względu na to, jakie skutki przyniosą czynności pośrednictwa. Od skutków tych uzależniona była zaś pozostała część wynagrodzenia powódki w wysokości 80% wynagrodzenia (z tych 6%), której powódka nie dochodzi w niniejszym procesie, albowiem nie został spełniony warunek, od którego uzależniona była jej wymagalność.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego, że zawarte przez strony umowy zawierały niedozwolone klauzule umowne dotyczące rozwiązania umowy oraz wynagrodzenia należnego pośrednikowi, w związku z faktem, że nie było pomiędzy stronami sporne, iż umowy uległy rozwiązaniu poprzez odstąpienie od nich przez pozwanego, Sąd nie zajmował się badaniem, czy ich postanowienia odnośnie rozwiązania zawierają niedozwolone postanowienia umowne.

Odnosząc się natomiast do zapisów umów dotyczących wynagrodzenia pośrednika, Sąd nie znalazł podstaw, aby uznać je za niedozwolone klauzule umowne. Zgodnie z treścią art. 180 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość wynagrodzenia należnego pośrednikowi strony umowy pośrednictwa ustalają samodzielnie. Wynagrodzenie to zazwyczaj jest ustalane jako procent od ceny transakcyjnej i nie jest uzależnione od rodzaju czy zakresu czynności wykonywanych przez pośrednika. Takie rozwiązanie znalazło zastosowanie również w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że powódka H. K. wykonała umowę pośrednictwa w sposób należyty, a zatem należy się jej umówione wynagrodzenie w wysokości 20% z 6% ceny ofertowej, tj. kwota 1 410 złotych jako wynagrodzenie wynikającej z pierwszej umowy pośrednictwa oraz kwota 1 200 złotych jako wynagrodzenie wynikające z drugiej z umów pośrednictwa.

Wobec powyższego Sąd w punkcie I wyroku na podstawie art. 180 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powódki H. K. kwotę 2 610 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 24 września 2012 roku do dnia zapłaty.

Orzekając o odsetkach Sąd miał na uwadze również treść art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, jak również i treści § 7 łączących strony umów, zgodnie z którymi 20% z wynagrodzenia stanowiącego 6% ceny ofertowej każdej z nieruchomości miało być zapłacone na rzecz powódki nie później niż do dnia rozwiązania umowy, i to także w sytuacji gdy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie dojdzie z przyczyn niezależnych od stron (w tej sytuacji wynagrodzenie to staje się wynagrodzeniem wyłącznym). Okoliczność ewentualnego braku doręczenia faktury, z uwagi na to, że termin zapłaty określony został w samych umowach, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek. Nie ma bowiem wątpliwości, iż doręczenie

dłużnikowi dokumentu rozliczeniowego w postaci faktury jest wezwaniem do wykonania świadczenia pieniężnego (o ile zawarto w nim stosowną wzmiankę co do sposobu i czasu zapłaty), ale jedynie w odniesieniu do zobowiązań bezterminowych, a z uwagi na określenie w umowach terminu zapłaty powyższej części wynagrodzenia (najpóźniej do dnia rozwiązania umowy), nie budzi wątpliwości, iż zobowiązanie w przedmiotowej sprawie miało charakter terminowy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 3, § 12 ust. 1 pkt 1 oraz § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku 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 2013 roku, poz. 490), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Powódka wygrała niniejsze postępowanie w całości, a zatem Sąd obciążył pozwanego powstałymi kosztami postępowania w obu instancjach, toteż w punkcie II wyroku zasądził od niego jako strony przegrywającej na rzecz powódki zwrot kosztów procesu w kwocie łącznej 1 017 złotych. Na zasądzoną kwotę składają się: kwota 900 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (za obie instancje), kwota 100 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.