

Sygn. akt: I C 2285/19 upr

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Magdalena Glinkiewicz
Protokolant:	sekr.sąd. Katarzyna Stysiek

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2021 r. w Toruniu

sprawy z powództwa I. K.

przeciwko S. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. G. na rzecz powódki I. K. kwotę 8.877,50 zł (osiem tysięcy osiemset siedemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 lipca 2019r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.095,92 zł (dwa tysiące dziewięćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2285/19

UZASADNIENIE

Powódka I. K. wniosła o zasądzenie od pozwanego S. G. kwoty 11.645 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu (18 lipca 2019r.) do dnia zapłaty oraz zwrot kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że łączyła ją z pozwanym umowa pośrednictwa z prawem na wyłączność na okres do dnia 18 czerwca 2019r. Przedmiotem umowy była nieruchomość gruntowa o pow. 565 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z garażem, położona w miejscowości S., dla której Sąd Rejonowy w Lipnie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Strony ustaliły cenę ofertową nieruchomości na kwotę 460.000 zł. Strony ustaliły wynagrodzenie powódki na kwotę 3,075% brutto ceny nieruchomości, nie mniej niż 2.500 zł. Powódka wykonała szereg czynności zmierzających do wykonania umowy, czego pozwany nie kwestionował. Oświadczeniem z dnia 15 października 2018r. pozwany bez podania przyczyny wypowiedział umowę. Oświadczenie zostało powódce doręczone w dniu 29 października 2018r. W dniu 2 listopada 2018r. w biurze powódki pozwany twierdził, że w ciągu 12 miesięcy nie zamierza sprzedawać nieruchomości. Powódka wystawiła pozwanemu FV na kwotę 2.500 zł, pozwany zapłacił powódce kwotę widniejącą na fakturze. Trzy dni po spotkaniu sprzedał nieruchomość. W takiej sytuacji zgodnie z umową powódce należało się wynagrodzenie w wysokości 123% umówionego wynagrodzenia.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów procesu wg norm przepisanych.

Pozwany podał, że na stałe mieszka Stanach Zjednoczonych. Wskazał, że o działalności powódki dowiedział się z internetu. Przyznał fakt zawarcia umowy pośrednictwa. Podał, że z powódką spotkał się kilka godzin przed wylotem z Polski, przez co nie miał możliwości aby spokojnie i dokładnie przeanalizować umowy, umowa nie była negocjowana, powódka narzuciła treść umowy. Powód podpisał umowę, bo spieszył się na samolot i zależało mu na szybkiej sprzedaży nieruchomości. Powódka poza zamieszczeniem ogłoszenia o ofercie o sprzedaży nie dokonała żadnych czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości. Z uwagi na bierność powódki pozwany wypowiedział umowę i podjął się samodzielnego poszukania potencjalnych nabywców. Powód sprzedał nieruchomość po skutecznym wypowiedzeniu umowy pośrednictwa. Nabywca nieruchomości J. B. nie był przez powódkę wskazany jako osoba zainteresowana nabyciem przedmiotowej nieruchomości. Pozwany zapłacił powódce wynagrodzenie w kwocie 2.500 zł. Zapisy, na które powołuje się powódka stanowią niedozwolone klauzule umowne. Pozwany nie jest zobowiązany do kary umownej w kwocie 123% wynagrodzenia.

W piśmie z dnia 20 stycznia 2020r. powódka podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Wskazała, że w dniach 5 i 6 października 2018r. kontaktowała się z nią rodzina nabywcy nieruchomości w osobie G. K. i innego członka rodziny – kobiety, która nie się nie przedstawiła. Podawali się za osoby potencjalnie zainteresowane kupnem spornej nieruchomości.

Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka I. K. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...) w (...).

W dniu 18 czerwca 2018r. powódka zawarła ze S. G. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na czas oznaczony do dnia 18 czerwca 2019r. Przedmiotem umowy była nieruchomość gruntowa o pow. 565 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym o pow. 270,16 m² oraz garażem, położona w miejscowości S., dla której Sąd Rejonowy w Lipnie prowadzi księgę wieczystą (...). Strony ustaliły cenę ofertową nieruchomości ma kwotę 460.000 zł.

Strony uzgodniły wynagrodzenie dla powódki w wysokości 3,075% brutto ceny nieruchomości, jednak nie mniej niż 2.500 zł. W przypadku wypowiedzenia umowy przez zamawiającego przed upływem terminu na jaki umowa została zawarta zamawiający był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia proporcjonalnie w stosunku do wykonanych czynności przez pośrednika, nie mniej niż 2.500 zł.

W przypadku zawarcia przez zamawiającego umowy sprzedaży nieruchomości w okresie 12 miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy zamawiający zobowiązany był do zapłaty powódce 123% wynagrodzenia określonego w § 5 pkt. 1 umowy.

Każda ze stron mogła pisemnie wypowiedzieć umowę z podaniem przyczyn wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosił 7 dni od dnia doręczenia drugiej stronie pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

Bezsporne.

S. G. na stałe mieszka w Stanach Zjednoczonych. W Polsce mieszkał jego brat K. G., który przekazywał powódce decyzje podejmowane przez pozwanego.

Powódka zamieszczała ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości, na nieruchomości wywiesiła baner. Pomagała znaleźć osobę, która podjęłaby się remontu dachu na nieruchomości. Dzwoniły do niej osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości. Pozwany nie chciał obniżyć ceny.

Bezsporne.

Dom wymagał remontu dachu, remontem miał zająć się brat pozwanego. Powódka zaproponowała, że naprawą dachu może zająć się D. G.. D. G. skontaktował się w tej sprawie z K. G.. Z uwagi na chorobę K. G. nie doszło do remontu dachu.

Dowód: zeznania D. G. k. 125

Powódka w sprawie nieruchomości kontaktowała się z K. G. i B. G..

Dowód: Bilingi telefoniczne k. 180-184

W dniu 16 października 2018r. S. G. nadał z miejsca swojego zamieszkania na adres powódki korespondencję, w której poinformował powódkę, że ze względów od niego niezależnych zmuszony jest zrezygnować z umowy zawartej w dniu 18 czerwca 2018r. Korespondencja została doręczona na adres pozwanej w dniu 29 października 2018r.

Dowód: korespondencja k. 15-16

W dniu 2 listopada 2018r. w biurze powódki doszło do spotkania powódki z pozwanym. Pozwany poinformował powódkę, że w najbliższych miesiącach nie zamierza sprzedawać nieruchomości. Pozwany zwrócił powódce baner. Powódka wystawiła pozwanemu FV na kwotę 2.500 zł. Pozwany zapłaciła kwotę podaną na fakturze.

Dowód: pokwitowanie k. 13, FV k. 14

W dniu 5 listopada 2018r. przed notariuszem A. R. w T. S. i M. małżonkowie G. zawarli z J. i B. małżonkami B. umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w S., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Lipnie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) za cenę 370.000 zł.

Dowód: umowa sprzedaży k. 128-134

Pozwany nie poinformował powódki o sprzedaży nieruchomości.

Bezsporne.

J. B. znał pozwanego, znał również jego brata K. G.. O tym, że nieruchomość jest na sprzedaż dowiedział się na przełomie września, października 2018r. od znajomego, który mieszka w S. - J. J. (2). J. B. przyjechał obejrzeć nieruchomość. Spotkał się w tym celu z K. G.. Na nieruchomości wisiał baner, który wywiesiła powódka. K. G. przekazał J. B. numer telefonu do brata S. G.. J. B. ustalał wszystko z pozwanym, negocjacje przebiegały sprawnie. S. G. poinformował J. B., że ma podpisaną z powódką umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Okoliczność ta nie miała dla J. B. żadnego znaczenia,

Dowód: zeznania J. B. k. 186v-187

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne istotne dla niniejszego postępowania Sąd ustalił na podstawie zgodnych oświadczeń stron, zeznań świadków, przedłożonych dokumentów oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu, albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami tworzyły dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Nadto żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości.

Poza sporem pozostaje fakt zawarcia między stronami umowy o pośrednictwo, jak również to, że pozwany w dniu 5 listopada 2018r. sprzedał nieruchomość będącą przedmiotem umowy małżonkom B..

Z materiału dowodowego wynika, że powódka wywiązała się ze swojej części umowy. Zamieściła stosowne ogłoszenia dotyczące nieruchomości, wywiesiła baner na nieruchomości, w taki miejscu i o takiej treści, że ktokolwiek przeczytał treść banneru nie miał najmniejszych wątpliwości, iż nieruchomość jest na sprzedaż. Jak wynika z zeznań świadka D. G., którym Sąd dał wiarę, powódka czyniła starania, aby pomóc pozwanemu w pracach remontowych na nieruchomości. Kontaktowała się z bratem pozwanego K. G. (który z racji pobytu pozwanego za granicą był osobą uprawnioną do kontaktów z powódką i który opiekował się nieruchomością) oraz z żoną brata B. G.. Informowała ich o osobach zainteresowanych nabyciem nieruchomości. Powódka za pomocą bilingów telefonicznych skutecznie podważyła zeznania świadka B. G., co do braku kontaktu powódki ze świadkiem i jej mężem K. G. w okresie, gdy strony procesu łączyła umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości.

Na ocenę relacji i zachowania stron nie mogły mieć znaczenia twierdzenia pozwanego, że miał on mało czasu na zapoznanie się z treścią umowy o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości. Powódka nie jest jedynym podmiotem świadczącym usługi pośrednictwa. Pozwany wskazał, że informację o prowadzonej przez powódkę działalności znalazł w internecie. W taki sam sposób pozwany mógł znaleźć dane kontaktowe do innego pośrednika i umówić się z nim na rozmowę w bardziej dogodnym dla siebie momencie. Pozwany nie podpisał umowy z innym pośrednikiem, Pozwany podpisał umowę z powódką. Jeżeli pozwany nie zapoznał się z umową przed jej podpisaniem to zrobił to na własne ryzyko. Nie może na etapie niniejszego postępowania zasłaniać się niewiedzą co do treści i skutków umowy.

W ocenie Sądu zachowanie pozwanego należało uznać za nielojalne w stosunku do drugiej strony umowy. Jak wynika z zeznań świadka J. B. o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż świadek dowiedział się we wrześniu – październiku 2018r. od J. J. (2), który mieszka w S.. W tym czasie na nieruchomości wywieszony był już baner informacyjny, każdy mógł zapoznać się z jego treścią i dowiedzieć się, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż. J. B. znał pozwanego, znał brata pozwanego dlatego nie musiał kontaktować się z powódką, żeby nawiązać ze sprzedającym kontakt. Jednocześnie jak wynika z zeznań świadka od pozwanego miał wiedzę o łączącej pozwanego z powódką umowie. Negocjacje przebiegały sprawnie, strony uzgodniły warunki sprzedaży, uzgodniły cenę. Z wyjściowej ceny 460.000 zł pozwany ostatecznie wyraził zgodę na sprzedaż nieruchomości za kwotę 370.000 zł. O prowadzonych negocjacjach i ich rezultacie nie poinformował powódki. W wypowiedzeniu umowy wskazał, że z okoliczności od niego niezależnych jest zmuszony zrezygnować z umowy. W piątek 2 listopada 2018r. na spotkaniu z powódką do końca utrzymywał, że w najbliższych miesiącach nie będzie sprzedawał nieruchomości. Podczas gdy już w poniedziałek 5 listopada 2018r. stawił się przed notariuszem i podpisał wraz z żoną umowę sprzedaży nieruchomości. Tym samym zeznania świadka podważyły twierdzenia pozwanego zawarte w odpowiedzi na pozew, że z uwagi na bierność powódki postanowił wypowiedzieć umowę i samodzielnie poszukać nabywcy nieruchomości. Pozwany sam nie znalazł nabywcy nieruchomości, mając na uwadze cały zebrany w sprawie materiał dowodowy J. B. dowiedział się tym, że nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż pośrednio dzięki pracy powódki. Pozwany nie poinformował powódki o podjętych negocjacjach co do ceny i warunków sprzedaży. Gdy wszystkie szczegóły transakcji były już uzgodnione, gdy termin u notariusza został już ustalony, wypowiedział umowę pośrednictwa, podając przy tym nieprawdziwe powody swojej decyzji.

Powódka wskazała, że wypowiedzenie umowy zostało jej doręczone w dniu 29 października 2018r. Mając na uwadze fakt, iż przesyłka została nadana w Stanach Zjednoczonych jest to bardzo prawdopodobna data doręczenia korespondencji. Pozwany nie przedłożył żadnego dowodu podważającego twierdzenia powódki w tym zakresie. Zgodnie z umową od daty doręczenia wypowiedzenia rozpoczął biegł 7 dniowy termin wypowiedzenia umowy. Termin ten upłynął z dniem 6 listopada 2018r., czyli w momencie sprzedaży nieruchomości pozwanego z powódką jeszcze łączyła umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, a co za tym idzie pozwany zobowiązany był do zapłaty wynagrodzenia wynikającego z umowy, tj. 3,075% brutto ceny nieruchomości.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że nawet gdyby przyjąć iż do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości doszło już po upływie terminu wypowiedzenia umowy pośrednictwa, to i tak w ocenie Sądu powódce należało się pełne wynagrodzenie wynikające z umowy, albowiem wykonała ona swoją pracę w całości. Jej praca umożliwiła pozwanemu

znalezienie kontrahenta. Z kolei pozwany sam zachowując się wobec powódki niełojalnie pozbawił się możliwości skutecznego powoływania się na niedozwolone klauzule umowne.

Zgodnie z art. 179b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. (w brzemieniu obowiązującym w momencie podpisania umowy o pośrednictwo) (...) w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części.

W myśl art. 180 ust 3 ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

(...) w obrocie nieruchomościami to działalność zawodowa wykonywana przez pośredników, która zmierza m.in. do zawarcia przez inne osoby umowy nabycia lub zbycia prawa do nieruchomości. Powszechnie przyjmuje się, że jest to umowa starannego działania, a nie rezultatu. Pozwana wywiązała się ze swojej części umowy. Swoją pracą doprowadziła do znalezienia kupującego. Pozwany wykorzystał fakt, iż on i jego brat osobiście znali J. B. i z pominięciem powódki sfinalizował umowę. Na koniec wprowadził powódkę w błąd twierdząc, że w najbliższych miesiącach nie zamierza sprzedawać nieruchomości, podczas gdy wraz z żoną przyjechał do Polski właśnie po to aby podpisać umowę sprzedaży.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż powódce należy się wynagrodzenie zgodnie z zapisami umowy o pośrednictwo w wysokości 3,075% brutto ceny nieruchomości. Pozwany sprzedał nieruchomość za kwotę 370.000 zł, co daje 11.377,50 zł ($370.000 \times 3,075\%$). Pozwany zapłacił powódce kwotę 2.500 zł, po uwzględnieniu wpłaty do zapłaty pozostała kwota 8.877,50 zł.

O odsetkach orzeczono zgodnie z wnioskiem na podstawie art. 481 k.c.

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powódka wygrała sprawę w 76%, a pozwany w 24%. W skład kosztów poniesionych przez powódkę wchodzi: wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł, opłata od pozwu 300 zł, co daje kwotę 3.900 zł. $3.900 \text{ zł} \times 76\%$ wynosi 2.964 zł. W skład kosztów poniesionych przez pozwanego wchodzi: wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, co daje kwotę 3.617 zł. $3.617 \text{ zł} \times 24\%$ wynosi 868,08 zł.

Po kompensacji (2.964 zł – 868,08 zł) Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.095,92 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.