

Sygn. akt: X C 2008/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Domańska

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2017 r. w Toruniu

sprawy z powództwa K. Z.

przeciwko D. J.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1845 zł (tysiąc osiemset czterdzieści pięć złotych) z odsetkami ustawowymi, a od 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, od dnia 18 grudnia 2015r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1247 zł (tysiąc dwieście czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – S. R. wT. kwotę 516,04 zł (pięćset szesnaście złotych cztery grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Katarzyna Malinowska

X C 2008/16

UZASADNIENIE

Powód M. Z. złożył pozew przeciwko D. J. o zapłatę kwoty 1845 zł z odsetkami i kosztami.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w sprzedaży i najmie nieruchomości. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej powód w dniu 28 lipca 2015 r. zawarł z pozwaną D. J. umowę, w ramach której pozwanej zostały zaprezentowane oferty wynajmu lokali – w tym przy ul. (...) w T.. W grudniu 2015 r. powód uzyskał informację, iż w lokalu przy ul. (...) działalność gospodarczą prowadzi (...) sp. z o.o., w której prokurentem była D. J.. Powód wezwał pozwaną do zapłaty należnego mu z tytułu umowy z dnia 28 lipca 2015 r. wynagrodzenia – bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Potwierdziła fakt zawarcia umowy z powodem, zapoznanie się z ofertą najmu lokalu przy ul. (...) oraz fakt, że to (...) sp. z o.o. zawarła umowę najmu tego lokalu. Jednocześnie pozwana wskazała, iż umowa, która łączyła strony obliguje pozwaną do zapłaty wynagrodzenia (provizji) jednak nie obejmuje stanu faktycznego, kiedy to umowa zostanie zawarta przez osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, w której zamawiający jest członkiem zarządu, uczestnikiem wspólnikiem członkiem organu prokurentem lub pełnomocnikiem. Nadto pozwana zarzuciła powodowi, iż poza wskazaniem przedmiotowej nieruchomości pośrednik – powód nie wykazał żadnej innej aktywności.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą N. (...) w T.. W dniu 28 lipca 2015 r. powód w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł umowę z pozwaną D. J., na mocy której powód zobowiązał się do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy najmu lokalu na zasadzie świadczenia usług pośrednictwa. Z tytułu realizacji umowy najmu zamawiający miał zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu płatne w chwili zawarcia umowy najmu. Do wynagrodzenia miał zostać doliczony podatek VAT. Nadto strony ustaliły, iż jeżeli zamawiający, jego bliscy, pełnomocnik, osoba towarzysząca zamawiającemu przy prezentacji nieruchomości wskazanej przez pośrednika, lub osoby z nim powiązane, zawrą umowę najmu, lub kupna nieruchomości/lokalu z pominięciem pośrednika, zamawiający zobowiązuje się bez protestu zapłacić pośrednikowi prowizję w wysokości jednego miesięcznego ofertowego czynszu najmu brutto w przypadku najmu lokalu z odsetkami za opóźnienie od dnia następnego po dniu zawarcia umowy najmu.

Dowód: umowa k. 12 -13 akt

W dniu 28 lipca 2015 r. przedstawiciel powoda – M. M. zaprezentowała pozwanej m.in. lokal przy ul. (...) w T.

Dowód: załącznik do umowy k. 14 akt

Wprawdzie D. J. wskazała w umowie, iż lokalu poszukuje w imieniu własnym, jednak poszukiwała lokalu na działalność gospodarczą (...) sp. z o.o.

Dowód: zeznania świadka W. K. k. 134v - 135 akt

Lokal przy ul. (...) w T. został wynajęty przez (...) sp. z o.o. w której pozwana jest prokurentem. Umowa najmu została zawarta w dniu 1 sierpnia 2015 r. W imieniu spółki umowę zawarł pełnomocnik W. K.. Czynsz najmu został ustalony na kwotę 1800 zł miesięcznie.

Bezsporne, nadto dowód: paragon k. 18 akt, odpis z KRS spółki (...) k. 19-21 akt, umowa k. 105-107

W dniu 7 grudnia 2015 r. powód wystawił fakturę D. J. na kwotę 1845 zł (1500 zł + VAT), pomimo wezwania pozwana nie zapłaciła wskazanej w fakturze kwoty.

Dowód: faktura k. 22 akt, wezwanie k. 23 akt, potwierdzenie nadania wezwania k. 24-25 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód zajmuje się zarobkowo pośrednictwem w wynajmie i sprzedaży nieruchomości. Klienci zwracając się do osób oferujących takie usługi korzystają z możliwości szybkiego zapoznania się z lokalami aktualnie dostępnymi na rynku, bez konieczności żmudnego poszukiwania ofert i dzwonienia do właścicieli. Tego typu usługi są od lat znane i oferowane na rynku i powszechną wiedzą jest to, że pośrednik pobiera wynagrodzenie za skojarzenie stron umowy najmu (sprzedaży). Przedsiębiorca tworzy bazę danych dostępnych nieruchomości – i tym przyciąga klientów. W związku z niebezpieczeństwem, iż osoba trzecia – nie związana umową z pośrednikiem skorzysta z jego pracy bez zapłaty wynagrodzenia, we wzorcu umownym, z którego korzystał powód zastrzeżono, iż w przypadku, gdy zamawiający, jego bliscy, pełnomocnik, osoba towarzysząca zamawiającemu przy prezentacji nieruchomości wskazanej przez pośrednika, lub osoby z nim powiązane, zawrą umowę najmu, lub kupna nieruchomości/lokalu z pominięciem pośrednika, zamawiający zobowiązuje się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie.

Powyżej zacytowany zapis umowny wskazuje, iż obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstaje w każdym przypadku, gdy umowę najmu zawrze osoba powiązana z zamawiającym. Wskazać należy, iż pojęcie „osoba” nie jest ograniczona do osób fizycznych, a zgodnie z potocznym rozumieniem tego słowa do „osób” zaliczają się również osoby prawne

– w tym spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Nie budziło wątpliwości Sądu, iż bycie prokurentem w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością świadczy o powiązaniu pomiędzy tymi dwoma osobami.

Świadek W. K. w swoich zeznaniach wskazał, iż zarówno on jak i pozwana poszukiwali lokalu na działalność gospodarczą dla spółki (...) niezależnie od siebie. Świadek zaprzeczył, aby D. J. skierowała go do lokalu przy ul. (...) w T., wręcz kategorycznie temu zaprzeczył. Utrzymywał, że sam znalazł ogłoszenie o wynajmie i skontaktował się z właścicielami. Faktycznie brak jest dowodu na to, że to od pozwanej W. K. dowiedział się o tymże lokalu. Nie zmienia to jednak faktu, że osoba prawna powiązana z D. J. – spółka, w której jest prokurentem zawarła umowę najmu lokalu prezentowanego przez powoda pozwanej już po 3 dniach od daty zawarcia umowy pośrednictwa. Skoro pozwanej nie podobał się ten lokal, mogła o tym poinformować W. K., aby zapobiec dublowaniu się oglądania lokali. Ale jednak przedstawiciel spółki zdecydował się wynająć ten właśnie lokal. Zdaniem Sądu w tych okolicznościach dochodzenie od pozwanej wynagrodzenia jest jak najbardziej zasadne.

Pozwana w swych zarzutach wskazywała, iż powodowi nie należy się wynagrodzenie bowiem nie zrobił nic innego ponad pokazanie lokalu. Podkreślić należy w tym miejscu, iż pozwana zapoznała się z kilkoma ofertami a nadto nie umożliwiła powodowi podjęcia innych czynności. Pozwana, gdyby nie pominęła powoda w procesie zawieraniu umowy najmu mogłaby liczyć na jego wsparcie w kwestiach formalno – prawnych.

Mając powyższe na względzie Sąd uwzględnił powództwo w całości zgodnie z art. 353 §1 k.c. w zw. z §4 umowy z dnia 28 lipca 2015 r. zasądzając odsetki na podstawie art. 481 kc.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1200 zł, 30 zł opłaty sądowej oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W pkt. III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 83 ust 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 623). Strona przegrywająca została obciążona kosztami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postaci zwrotu kosztów stawiennictwa świadków.

SSR Katarzyna Malinowska