

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 2 lutego 2017 roku**

W pozwie z dnia 15 września 2015 roku (data nadania przesyłki poleconej), strona powodowa (...) Sp. z o.o. w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego P. D. kwoty 4.010,27 zł, w tym kwoty 3.821,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 1 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 188,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że zgodnie z umową zawartą w dniu 13 marca 2014 roku dotyczącą pośrednictwa sprzedaży na wyłączność nr (...), strona powodowa zobowiązała się podjąć czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zmierzającymi do wyszukania nabywcy nieruchomości stanowiącej przedmiot własności pozwanego. Podniesiono, że zgodnie z § 7 pkt. 1 ww. umowy, pozwany jako właściciel zobowiązał się płacić powodowi jako zarządcy wynagrodzenie w wysokości uzależnionej od sprzedaży nieruchomości, tj. przy cenie sprzedaży powyżej 250.000 zł w wysokości 3,5% ceny, przy cenie sprzedaży pomiędzy 150.000 zł a 250.000 zł w wysokości 2,7% ceny sprzedaży; przy cenie sprzedaży poniżej 150.000 zł w wysokości 2% ceny sprzedaży, wskazanej w umowie przedwstępnej sprzedaży lub w umowie sprzedaży plus podatek VAT w wysokości 23%. Strona powodowa wyjaśniła, że zgodnie z umową, wynagrodzenie stało się wymagalne w momencie zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości, którą zawarł w dniu 24 czerwca 2014 roku za cenę 230.000 zł. Strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty w wysokości 7.638,30 zł. Wskazano, że pozwany na poczet wynagrodzenia wpłacił na rachunek bankowy strony powodowej dnia 17 listopada 2014 roku jedynie kwotę 3.817 zł. Wobec nieterminowego dokonania zapłaty przez pozwanego, strona powodowa dochodziła odsetek od kwoty 3.817 zł od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia zapłaty, tj. 17 listopada 2014 roku w wysokości 188,97 zł. Podniesiono, że strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty pozostałej należności wyznaczając mu jednocześnie dodatkowy termin na spełnienie zobowiązania, bezskutecznie. (k. 2-3v – pozew, k. 32 - koperta z datownikiem pocztowej placówki nadawczej)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym w dniu 28 września 2015 roku pod sygn. II Nc 23689/15, tut. Sąd w II Wydziale Cywilnym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 33 – nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 września 2015 roku).

Od ww. nakazu zapłaty pozwany P. D. w dniu 9 listopada 2015 roku (data nadania przesyłki poleconej) wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany potwierdził fakt zawarcia ze stroną powodową umowy z dnia 13 marca 2014 roku. Wyjaśnił, że w ramach umowy strona powodowa zobowiązała się do licznych działań związanych z pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości pozwanego, położonej w W. przy ul. (...) lok. 13, w tym m.in. do realizacji działań marketingowych związanych z promocją nieruchomości, wyszukiwania klientów zainteresowanych nabyciem nieruchomości, współpracy z innymi podmiotami przy wyszukiwaniu nabywców, prezentacji nieruchomości potencjalnym kupującym, a także do bieżącego informowania pozwanego o podjętych działaniach i sytuacji na rynku, w zamian za co pozwany zobowiązał się, w razie pomyślnego zawarcia umowy sprzedaży, do zapłaty prowizji w ustalonej w umowie wysokości. Pozwany wskazał, iż w dniu 24 czerwca 2014 roku zawarł z A. H. umowę sprzedaży ww. nieruchomości, zaś w dniu 17 listopada 2014 roku dokonał wpłaty na rachunek bankowy strony powodowej kwoty 3.817 zł, stanowiącej połowę wynagrodzenia powoda. Pozwany zaprzeczył, aby wynagrodzenie stało się w całości wymagalne w dniu zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości. W ocenie pozwanego zawarta w dniu 13 marca 2014 roku umowa pośrednictwa sprzedaży na wyłączność była wykonywana przez stronę powodową rażąco wadliwie oraz z naruszeniem interesów pozwanego. Pozwany podniósł, iż zdecydował się zawrzeć ze stroną

powodową umowę pośrednictwa, by zmniejszyć swój osobisty udział w procesie sprzedaży nieruchomości oraz zminimalizować konieczność przylotów do kraju. Zdaniem pozwanego, strona powodowa od początku podpisania umowy nie wywiązywała się jednak należycie z zobowiązań z niej wynikających. Pozwany wyeksplikował, że strona powodowa często swoją biernością spowalniała transakcję sprzedaży. Wyjaśniono, że strona powodowa bezpośrednio po zawarciu umowy pośrednictwa zaniechała udzielania pozwanemu informacji o podejmowanych działaniach i osobach zainteresowanych kupnem nieruchomości. Pozwany wskazał, że A. H. będąca jednocześnie klientem strony powodowej osobiście wyszukała ofertę pozwanego sprzedaży lokalu i sama zmuszona była kontaktować się telefonicznie, drogą mailową z siostrą pozwanego lub z pozwanym. W ocenie pozwanego konieczność osobistego kontaktu A. H. wynikała z braku kontaktu ze strony powodowej. Pozwany wyjaśnił, że pomimo nacisków ze strony kupującej, strona powodowa nie skontaktowała się z kupującym przez ok. 1,5 miesiąca. Podniesiono, że pośrednik nie wyręczył pozwanego nawet przy czynnościach okazania aktu notarialnego zakupu nieruchomości. Ponadto, gdy A. H. zwróciła się do strony powodowej z informacją, że pilnie potrzebuje wglądu do ww. dokumentu, to strona powodowa nie przyznała się nawet, iż takowy posiada. Wyeksplikowano, że kontakt ze stroną powodową był utrudniony, i gdyby nie osobisty kontakt D. S. (1) oraz pozwanego z A. H. (która była przedstawiana w niekorzystnym świetle przez stronę powodową) to transakcja ta w ogóle mogłaby nie dojść do skutku. Wskazano, że z uwagi na bierność strony powodowej, stały kontakt z kupującą i jej notariuszem spoczął w całości na D. S. (1), która zmuszona była zająć się także kompletowaniem dokumentów i pilnowaniem wszystkich formalności. Podniesiono, że przy zawieraniu umowy pośrednictwa strona powodowa zaniechała udzielenia pozwanemu informacji, iż może on pozostawić pośrednikowi pełnomocnictwo przy podpisywaniu aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości, przez co pozwany był zmuszony do poniesienia dodatkowego kosztu przylotu do kraju w celu finalizacji transakcji u notariusza. W związku z nienależytym w ocenie pozwanego wykonaniem umowy, w dniu 20 lipca 2014 roku wystosował do strony powodowej pismo w sprawie obniżenia naliczonego wynagrodzenia do kwoty stanowiącej jego 50%, zaś w dniu 17 listopada 2015 roku, w celu sfinalizowania transakcji, pozwany dokonał wpłaty na rachunek bankowy strony powodowej kwoty 3.817 zł. Zdaniem pozwanego żądanie strony powodowej jest nieetyczne i niezgodne z profesjonalnym charakterem wykonanej działalności pośrednictwa, a w konsekwencji stanowi rażące pokrzywdzenie interesów pozwanego. (k. 35-38v – sprzeciw od nakazu zapłaty; k. 48 – koperta z datownikiem pocztowej placówki nadawczej)

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 19 maja 2016 roku (data nadania przesyłki poleconej) strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Ponadto wskazała, że twierdzenie pozwanego, jakoby strona powodowa zaniechała aktywnego poszukiwania klientów zainteresowanych nabyciem nieruchomości winno być uznane za pozbawione podstaw. Podniesiono, że przed podpisaniem umowy pośrednictwa, pozwany samodzielnie podejmował działania w zakresie sprzedaży nieruchomości, które nie przyniosły rezultatu, wobec tego pozwany podpisał stosowną umowę ze stroną powodową. Strona powodowa wyjaśniła, że zaproponowała pozwanemu kancelarię notarialną z którą współpracowała, posiadającą wiedzę w zakresie obrotu nieruchomościami, co przyśpieszyłoby i ułatwiło zawarcie umowy, zaś pozwany nie skorzystał z tej możliwości. Wskazano, że nabywca profesjonalnie zajmował się obrotem nieruchomościami, stąd wybrał inną kancelarię, jak również skompletował dokumenty do zawarcia umowy sprzedaży. W ocenie strony powodowej zrozumiałym jest, że strony mogły zrezygnować z usług strony powodowej w tym zakresie. Wskazano, że zgodnie z umową, samodzielne dokonywanie przez strony transakcji czynności związanych z samym zawarciem umowy sprzedaży nie miało żadnego wpływu i nie było podstawą do zmniejszenia wynagrodzenia należnego stronie powodowej. Zarzut pozwanego, jakoby strona powodowa nie udzieliła pomocy i nie przekazała informacji o możliwości udzielenia pełnomocnictwa co w konsekwencji naraziło pozwanego na dodatkowe koszty związane z przylotem do kraju, strona powodowa uznała za nieuzasadniony. Wyjaśniono, iż pozwany już wcześniej udzielał takich pełnomocnictw, np. przy nabyciu nieruchomości. Strona powodowa podniosła, iż szczegółowo odpowiadała na zapytania D. D. odnośnie do dokumentów dotyczących nieruchomości, w tym poinformowała, że urzędowe dokumenty dotyczące sprzedawanej nieruchomości wymagają osobistego odbioru lub działania na bazie pełnomocnictwa właściciela. Ponadto strona powodowa odpowiadała na bezpośrednie zapytania nabywcy i prezentowała nieruchomość potencjalnym nabywcom. Kontaktowanie się bezpośrednio nabywcy z pozwanym i D. D. z pominięciem strony powodowej, w jej ocenie nie stanowiło podstawy do obniżenia wynagrodzenia. Odnosząc się do zarzutu braku współpracy, strona powodowa podniosła, iż zgodnie z umową pośrednictwa to pozwany zobowiązany był do dostarczenia stronie powodowej

dokumentów dotyczących nieruchomości. (k. 56-59 – odpowiedź na sprzeciw od nakazu zapłaty; k. 70 – koperta z datownikiem pocztowej placówki nadawczej)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13 marca 2014 roku P. D. jako (...) zawarł z (...) Sp. z o.o. w W. jako (...) umowę nr (...) w przedmiocie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) lok. 13.

Na podstawie powyższej umowy zarządca zobowiązał się do podjęcia czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zmierzających do wyszukania nabywcy nieruchomości (pośrednictwo z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz Zarządcy). Właściciel przez okres trwania umowy zobowiązał się nie oferować samodzielnie, jak też za pośrednictwem innych podmiotów przedmiotowej nieruchomości nabywcom. Strony zgodnie ustaliły, iż zastosowanie mają przepisy art. 180 pkt. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 550 k.c. – klauzula wyłączności (§ 3 umowy).

Zgodnie z § 4 ust. 1-6 umowy zarządca zobowiązał się m.in. do realizacji działań marketingowych związanych z promocją nieruchomości, pozycjonowania nieruchomości na wybranych portalach internetowych, wyszukiwania klientów zainteresowanych nabyciem nieruchomości, współpracy z innymi wybranymi podmiotami przy wyszukiwaniu nabywców nieruchomości, prezentacji nieruchomości potencjalnym kupującym oraz do informowania właściciela o podjętych działaniach zmierzających do realizacji umowy. Rezygnacja właściciela z poszczególnych czynności wymienionych w § 4 ust. 1-9 nie była podstawą do zmniejszenia lub niezapłacenia zarządcy należnego mu wynagrodzenia.

Z kolei na mocy § 5 umowy, właściciel zobowiązał się do współpracy z zarządcą w celu wykonania umowy, a w szczególności do udostępniania dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu prawnego oraz prawidłowej realizacji transakcji, umożliwienia wykonania zdjęć oraz opisu nieruchomości, współpracy w zakresie prezentacji nieruchomości potencjalnym klientom kupującym.

W przypadku zawarcia przez właściciela przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości lub umowy jej sprzedaży, z pominięciem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, właściciel zobowiązał się zapłacić zarządcy wynagrodzenie w wysokości uzależnionej od ceny sprzedaży, tj. przy cenie sprzedaży powyżej 250.000 zł w wysokości 3,5% ceny sprzedaży; przy cenie pomiędzy 150.000 zł a 250.000 zł w wysokości 2,7% ceny sprzedaży; przy cenie sprzedaży poniżej 150.000 zł w wysokości 2% ceny sprzedaży, wskazanej w umowie przedwstępnej sprzedaży lub w umowie sprzedaży wraz z podatkiem VAT w wysokości 23%. Wynagrodzenie zarządcy stawało się wymagalne w momencie zawarcia przez właściciela przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży.

Wynagrodzenie należne zarządcy miało być płatne w przypadku zawarcia umowy sprzedaży z pominięciem przedwstępnej umowy sprzedaży w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z § 9 umowy, w przypadku dokonania sprzedaży nieruchomości, właściciel zobowiązany był niezwłocznie poinformować o tym fakcie zarządcę. Na mocy § 10 umowy, zarządcy przysługiwało prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym, m.in. jeżeli właściciel nie będzie udostępniał nieruchomości do oględzin, nie przedłożył zarządcy niezbędnych dokumentów w celu realizacji przedmiotu umowy.

Przedmiotowa umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 13 marca 2014 roku do dnia 30 września 2014 roku. W przypadku zawarcia przez właściciela w okresie 1 roku od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy z podmiotami przedstawionymi właścicielowi przez zarządcę w toku realizacji umowy pośrednictwa, właściciel był zobowiązany do zapłaty na rzecz zarządcy wynagrodzenia na zasadach określonych w § 8 i 9 ww. umowy.

Pośrednikiem odpowiedzialnym zawodowo za wykonanie umowy była osoba określona na stronie internetowej [www.zmieszko.pl](http://www.zmieszko.pl), zaś osobą wykonującą czynności pomocnicze związane z pośrednictwem w obrocie nieruchomością był A. W.. (k. 15-17 – umowa pośrednictwa)

P. D. z racji częstych wyjazdów zagranicznych, upoważnił do kontaktów w zakresie realizacji umowy pośrednictwa swoją matkę S. D. oraz siostrę D. S. (1).

(...) Sp. z o.o. w W. umieściła w Internecie ogłoszenie oferty sprzedaży przedmiotowej nieruchomości lokalowej. Mieszkanie zostało okazane kilku osobom. A. H. (obecnie A. P.) wyraziła zainteresowanie nabyciem przedmiotowej nieruchomości - informację o ofercie sprzedaży lokalu uzyskała z Internetu. Zwróciła się do biura pośrednictwa i umówiła na spotkanie. Na spotkaniu przedstawiono jej wzór umowy i zaprezentowano mieszkanie. Po spotkaniu kontaktowała się z biurem pośrednictwa wyłącznie mailowo. Po pewnym czasie A. P. poprosiła o ponowną prezentację mieszkania – przedstawiciele pośrednika nie okazali powyższego lokalu.

P. D. z uwagi na wcześniejszą znajomość z A. P. zaczął się z nią kontaktować z pominięciem pośrednika. Zainteresowana profesjonalnie zajmowała się obrotem nieruchomościami. A. P. zwróciła się do D. S. (1) o przekazanie jej dokumentów, których nie posiadała oraz o uzyskanie informacji dotyczących mieszkania.

Kontaktując się z biurem pośrednictwa, A. P. zwracała się do A. W. z prośbą o większe zaangażowanie w sprawę. W odpowiedzi uzyskała informację, że pośrednik ma utrudniony kontakt z właścicielem mieszkania, który przebywał za granicą. A. P. uzyskała od pracownika biura część dokumentów, natomiast nie otrzymała dokumentów potwierdzających stan prawny lokalu - dokumenty te pozyskał notariusz który przygotował umowę sprzedaży.

(...) Sp. z o.o. w W. zaproponowała P. D. skorzystanie z usług notariusza, z którym współpracował zarządca. P. D. nie skorzystał z ww. propozycji.

W dniu 6 czerwca 2014 roku A. P. poinformowała (...) Sp. z o.o. w W. o skorzystaniu z usług innej kancelarii notarialnej.

Dnia 24 czerwca 2014 roku P. D. zawarł z A. P. przed notariuszem M. G. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 38,3 m<sup>2</sup> położonego przy ul. (...) lok. 13 w W. wraz z udziałem nieruchomości wspólnej za kwotę 230.000 zł. Tego samego dnia P. D. skontaktował się telefonicznie z (...) Sp. z o.o. w W. i poinformował ją o realizacji transakcji. Na podstawie oddzielnej umowy pomiędzy z (...) Sp. z o.o. w W., A. P. uzyskała rabat w transakcji w związku z samodzielnym skompletowaniem dokumentów. (k. 18-25 – umowa sprzedaży nieruchomości, k. 66-67- korespondencja mailowa, k. 68-korespondencja mailowa, k. 77v-78 – zeznania świadka D. S. (1), k. 91-92 – zeznania świadka A. W., k. 113-114 – zeznania świadka A. P., k. 114-116 – zeznania P. D. złożone w charakterze strony)

(...) Sp. z o.o. w W. wystawiła w dniu 25 czerwca 2014 roku fakturę nr (...) na rzecz P. D. na kwotę 7.638,30 zł, płatną na dzień 30 kwietnia 2014 roku. Powyższa faktura została odebrana przez S. D. w dniu 26 kwietnia 2014 roku. (k. 26-27 faktura VAT nr (...)/zmieszko.pl wraz z potwierdzeniem odbioru)

Pismem z dnia 20 lipca 2014 roku P. D. złożył wniosek o obniżenie wynagrodzenia za usługę należną (...) Sp. z o.o. w W. do 50%, tj. 3.819 zł, z powodu nienależytego wykonania zamówionej usługi przez pośrednika, zarzucając m.in. brak propozycji pomocy przy zbieraniu dokumentacji, brak poinformowania go przy podpisywaniu umowy o pośrednictwo o konieczności zbierania dokumentacji, brak informowania o podjętych działaniach przy sprzedaży nieruchomości, utrudnianie sprzedaży mieszkania, narażenie na dodatkowe koszty dojazdów do Polski, niedokładne przekazywanie wszelkich informacji D. S. (1), przedstawienie osoby kupującej w niekorzystnym świetle, co wpłynęło na opóźnienie transakcji. (...) Sp. z o.o. w W. nie wyraziła zgody na zmianę wysokości należnego jej wynagrodzenia. (okoliczność bezsporna, k. 43-44 – wniosek z dnia 20 lipca 2014 roku, k. 68-korespondencja mailowa)

W dniu 17 listopada 2014 roku P. D. dokonał wpłaty na rachunek bankowy (...) Sp. z o.o. w W. kwoty w wysokości 3.817 zł tytułem zapłaty wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. (k. 28 – potwierdzenie przelewu)

Pismem z dnia 28 stycznia 2015 roku (...) Sp. z o.o. w W. wezwała P. D. do zapłaty wynagrodzenia m.in. w wysokości 7.638,30 zł tytułem wynagrodzenia z tytułu wyświadczonej usługi pośrednictwa na podstawie faktury z dnia 25 czerwca 2014 roku nr (...)/zmieszko.pl wraz z odsetkami od dnia 9 lipca 2014 roku na kwotę 513,54 zł, w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, zastrzegając, iż w przypadku braku spłaty zadłużenia, we wskazanym terminie, skutkować może skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. (k. 29-30 - wezwanie do zapłaty z dnia 28 stycznia 2015 roku)

W odpowiedzi na ww. wezwanie do zapłaty, pismem z dnia 17 lutego 2015 roku P. D. oświadczył, że w związku z wystawieniem ww. faktury dokonał zapłaty kwoty 3.817 zł, a ponadto złożył wniosek o obniżenie wynagrodzenia należnego (...) Sp. z o.o. w W., co do którego (...) Sp. z o.o. w W. się nie ustosunkowała. (k. 45-47 – pismo z dnia 17 lutego 2015 roku wraz z potwierdzeniem nadania)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w jego opisie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. W odniesieniu do dokumentów, które zostały złożone w formie zwykłych kserokopii, strony nie zakwestionowały rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądały złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 k.p.c.). Także Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości, co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. W ocenie Sądu dowody te, w zakresie w jakim stanowiły podstawę poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, tworzą razem zasadniczo spójny i niebudzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to zasługujący na wiarę materiał dowodowy. Stwierdzić należy, że żadna ze stron nie poddawała w wątpliwość ich wiarygodności i mocy dowodowej, a również i Sąd nie dopatrył się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości w tym zakresie z urzędu.

Podstawą ustalenia stanu faktycznego były również zeznania świadków D. S. (1), A. W., A. P. oraz zeznania pozwanego P. D..

Odnosząc się do zeznań ww. świadków i pozwanego, Sąd generalnie dał im wiarę gdyż były one spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

W szczególności należy wskazać, że świadek D. S. (1) potwierdziła, iż strona powodowa bardzo szybko znalazła za pośrednictwem Internetu klienta zainteresowanego nabyciem nieruchomości lokalowej. W zakresie w jakim świadek zeznał, że strona powodowa wykazywała się niekompetencją, nienależytą starannością i brakiem zaangażowania w wykonanie umowy Sąd pominął zeznania świadka uznając je jako zbyt ogólne.

Zeznania świadka A. P. były o tyle istotne, że potwierdziły fakt znalezienia przez nią oferty sprzedaży przedmiotowego mieszkania w Internecie. Potwierdziła ona również, że umówiła się ze stroną powodową na spotkanie w celu obejrzenia mieszkania, na którym to spotkaniu przedstawiono jej również projekt umowy. A. P. potwierdziła, że jako profesjonalista w branży nieruchomości, samodzielnie zajęła się kwestiami formalnymi związanymi z mieszkaniem. Świadek wyjaśniła, że otrzymała część dokumentacji, zaś resztę pozyskał notariusz przygotowujący umowę sprzedaży.

Odnosząc się do zeznań pozwanego P. D. złożonych w charakterze strony, należy podnieść, iż potwierdził on okoliczność, że upoważnił swoją matkę i siostrę do reprezentowania go w czynnościach przygotowujących do sfinalizowania transakcji sprzedaży mieszkania.

Sąd na rozprawie w dniu 19 stycznia 2017 roku postanowił pominąć dowód z korespondencji e-mail z dnia 30 maja 2014 roku. Dopuszczenie tego dowodu w ocenie Sądu powodowałoby nieuzasadnioną przewlekłość postępowania – art. 207 k.p.c., strona powodowa nie wykazała, dlaczego nie przedłożyła ww. dokumentu na wcześniejszym etapie postępowania.

Ponadto Sąd pominął dowód (akt notarialny rep.(...) nr (...) zatytułowany pełnomocnictwo i oświadczenie) znajdujący się na k. 60-65 jako nieistotny dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Wskazać należy, iż okoliczności bezsporne w ogóle nie wymagały wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów, tj. art. 229-230 k.p.c. bowiem zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie ww. przepisów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Nie ulega wątpliwości, iż podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia każdej sprawy cywilnej stanowi materiał procesowy (tzn. fakty i dowody) zebrany w toku postępowania, o czym przesądza treść art. 316 § 1. Jednak zgodnie z art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powyższe przepisy stanowią normatywną podstawę zasady kontradiktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, do nich należy gromadzenie materiału i wreszcie to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76, z glosą A. Zielińskiego, Palestra 1998, nr 1-2, s. 204; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 roku, II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113).

Umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami reguluje rozdział 2 działu V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku, nr 102 poz. 651 t.j.). Zgodnie z art. 180 ust. 3 tej ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Regulacja dotycząca umowy pośrednictwa, zawarta w ww. ustawie, jest jednak szczątkowa, a więc zasadne jest sięgnięcie do stosowanych odpowiednio przepisów Kodeksu cywilnego. Umowa pośrednictwa polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia nieruchomości, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lub dzierżawy nieruchomości, a przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia tych umów, natomiast zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Umowa o pośrednictwo określająca w taki sposób prawa i obowiązki stron jest najbardziej zbliżona do umowy agencyjnej uregulowanej w art. 758 – 764<sup>9</sup> k.c., chodzi w niej bowiem o dokonywanie czynności faktycznych, a nie prawnych, jak ma to miejsce w umowie zlecenia, a poza tym pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 grudnia 2013 roku, sygn V CSK 33/13, LEX nr 1438656).

Ponadto wskazać należy, że wynagrodzenie pośrednika powinno być określone w umowie albo bezpośrednio przez wskazanie konkretnej kwoty pieniężnej albo przez wskazanie sposobu jego obliczenia. Zgodnie bowiem z – określoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. – zasadą swobody umów strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Mając to na uwadze, stwierdzić należy, iż także w zakresie ustalenia wynagrodzenia pośrednika w umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami strony mają swobodę w jego określeniu. Podkreślić przy tym należy, iż przepisy ustawy nie nakazują wskazania w umowie pośrednictwa wynagrodzenia pośrednika wyłącznie poprzez podanie konkretnej kwoty pieniężnej. Często zdarza się zatem, że wynagrodzenie to w umowach pośrednictwa określane jest jako procent od ceny sprzedaży nieruchomości, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie.

Z dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie wynika, że w dniu 13 marca 2014 roku strony postępowania zawarły umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Na podstawie tej umowy strona powodowa zobowiązała się dokonać na rzecz pozwanego czynności zmierzających do sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, a pozwany – w przypadku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości lub umowy sprzedaży nieruchomości – zobowiązał się do zapłaty umówionego wynagrodzenia, określonego szczegółowo w § 7 ust. 1 umowy pośrednictwa. Zgodnie z ww. zapisem umownym, przy cenie sprzedaży nieruchomości powyżej 250.000 zł, wysokość wynagrodzenia należnego stronie powodowej miała wynosić 3,5% ceny sprzedaży; przy cenie sprzedaży pomiędzy 150.000 zł

a 250.000 zł wynagrodzenie miało wynosić 2,7% ceny sprzedaży, zaś przy cenie sprzedaży poniżej 150.000 zł wynagrodzenie miało wynosić 2% ceny sprzedaży. Ww. wynagrodzenie stawało się wymagalne w chwili zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży wraz z podatkiem VAT w wysokości 23% (§ 7 ust. 2 umowy pośrednictwa).

Po podpisaniu powyższej umowy pośrednictwa strona powodowa przystąpiła do wykonywania czynności niezbędnych do sfinalizowania transakcji sprzedaży ww. nieruchomości. Czynności te polegały w szczególności na tym, że strona powodowa umieściła ofertę sprzedaży mieszkania w Internecie, realizując w ten sposób m.in. zobowiązanie do realizacji działań marketingowych związanych z promocją nieruchomości, pozycjonowania nieruchomości na wybranych portalach internetowych, wyszukiwania klientów zainteresowanych nabyciem nieruchomości. A. P. potwierdziła fakt, iż o ofercie sprzedaży lokalu dowiedziała się przez właśnie przez Internet. Jako osoba zainteresowana nabyciem mieszkania, skontaktowała się ze stroną powodową, a następnie zaprezentowano jej mieszkanie.

Bezsporną okolicznością jest również to, iż przedstawiciel strony powodowej kontaktował się z ww. osobą zainteresowaną oraz osobami reprezentującymi pozwanego. Okoliczność, iż strona powodowa oferowała pozwanemu skorzystanie z usług zaufanego notariusza nie była kwestionowana przez pozwanego, jednakże pozwany oraz osoby go reprezentujące nie skorzystały z ww. propozycji. W tym zakresie A. P. skorzystała z usług innego, znanego jej notariusza.

Odnosząc się do podstawowego zarzutu pozwanego, tj. braku współpracy strony powodowej z pozwanym przy kompletowaniu dokumentów dotyczących nieruchomości, wskazać należy, iż umowie przedłożonej do akt brak jest zapisu, zobowiązującego pośrednika do kompletowania tychże dokumentów. Należy natomiast stwierdzić, że obowiązek udostępnienia dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu prawnego oraz prawidłowej realizacji transakcji, umożliwienia wykonania zdjęć i opisu nieruchomości, bieżącego informowania strony powodowej o okolicznościach mogących wpłynąć na realizację umowy pośrednictwa, w szczególności o zmianie ceny oferowanej nieruchomości spoczywał na pozwanym - wynika to wprost z § 5 umowy z dnia 13 marca 2014 roku. Ponadto bezsporne jest, że A. P. skorzystała z oferty strony powodowej polegającej na samodzielnym kompletowaniu potrzebnych dokumentów w celu otrzymania rabatu. Poza tym bezspornie jest również to, że A. P. była osobą znajomą dla pozwanego, a zatem kontakt był w tym przypadku ułatwiony. Strona powodowa informowała siostrę i matkę pozwanego o znalezieniu osoby zainteresowanej nabyciem mieszkania (zeznania D. S. (2) - k. 92).

Generalnie trzeba zauważyć, że biorąc pod uwagę zakres obowiązków Zarządcy opisanych w § 4 przedmiotowej umowy pośrednictwa, umowa ta została wykonana wraz ze znalezieniem klienta zainteresowanego kupnem w osobie A. P.. Faktem jest, że w gruncie rzeczy wszyscy zeznający w niniejszej sprawie wskazywali, że problemy komunikacyjne pomiędzy pośrednikiem, a powodem, jego matką i siostrą oraz klientem zaczęły się właśnie z tą chwilą. Jednakże na podstawie tychże zeznań Sąd nie jest w stanie ustalić kto i w jakim stopniu zawinił tej sytuacji.

Pozwany wskazywał, iż uzyskał informację, że agent zniechęca zainteresowanych do kupna przedmiotowego mieszkania. Należy jednakże podkreślić, że pozwany ostatecznie nie wykazał, na czym konkretnie miało polegać przedstawianie przez stronę powodową osoby A. P. w niekorzystnym świetle i jakie były tego przyczyny. Zatem Sąd nie mógł tej sytuacji uznać jako braku realizacji działań marketingowych związanych z promocją nieruchomości, do których w pkt 1 § 4 umowy zobowiązał się powód.

Świadek A. P. w swych zeznaniach wskazywała natomiast, że prosiła przedstawiciela pośrednika o możliwość powtórnej prezentacji mieszkania, ale nikt z pracowników pośrednika nie miał dla niej czasu. Ta okoliczność mogłaby ewentualnie być uznana przez Sąd za nienależyte wykonywanie zobowiązania wynikającego z umowy, jednakże w tym wypadku Sąd również nie zna szczegółów tych zdarzeń, a w konsekwencji nie jest w stanie przesądzić o odpowiedzialności pozwanego za brak powtórnej prezentacji mieszkania przez przedstawiciela pośrednika.

Poza tym trzeba podkreślić, że bezsporne jest, że pozwany nie wypowiedział przedmiotowej umowy zawartej na czas oznaczony – do dnia 30 września 2014r. Podstawą takiego wypowiedzenia mógł być ewentualnie art. 764<sup>2</sup> § 1 k.c. –

stosowany per analogiam lub też art. 746 § 2 k.c. w z. z art. 750 k.c. (wypowiedzenie z ważnych powodów). Zatem, wraz z zawarciem umowy sprzedaży lokalu w dniu 24 czerwca 2014r. przedmiotowa umowa wygasła, gdyż jej cel został osiągnięty. W konsekwencji, nawet gdyby przyjąć hipotetyczne założenie, że powód, do czasu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży lokalu nienależycie wykonywał swe obowiązki, pozwany, wobec niewypowiedzenia umowy przed terminem jej wygaśnięcia, nie ma podstawy prawnej do uchylecia się od spełnienia obowiązku zapłaty prowizji.

Bezsporne jest, iż strona powodowa wystawiła fakturę na rzecz P. D. na kwotę 7.638,30 zł z terminem płatności do dnia 30 czerwca 2014 roku.

W dniu 17 listopada 2014 roku P. D. dokonał wpłaty na rachunek bankowy (...) Sp. z o.o. w W. kwotę w wysokości 3.817 zł tytułem zapłaty wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, odmawiając wpłaty w pozostałej części. Od tej kwoty strona powodowa żąda skapitalizowanych odsetek ustawowych za okres od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia, tj. od 1 lipca 2014 roku do dnia zapłaty, tj. 17 listopada 2014 roku w wysokości 188,97 zł, o czym Sąd orzekł w pkt I i II sentencji wyroku – pozwany nie kwestionował zasadności ww. roszczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż żądanie strony powodowej zasądzenia od pozwanego kwoty w wysokości 3.821,30 zł z tytułu należnej stronie powodowej części wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa sprzedaży nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następnego po dniu wymagalności roszczenia, tj. od dnia 1 lipca 2014 roku było uzasadnione. Jeżeli chodzi o termin wymagalności roszczenia o zapłatę powyższej kwoty, to zgodnie z umową wynagrodzenie zarządcy stawało się wymagalne w momencie zawarcia przez właściciela przedwstępnej umowy sprzedaży, z zatem 24 czerwca 2014r. W konsekwencji powód miał prawo żądać odsetek od dnia późniejszego, czyli od dnia 1 lipca 2014r.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie do § 2 tego artykułu jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Dłużnik opóźnia się zaś ze spełnieniem świadczenia, jeżeli nie spełnia go, pomimo iż jest ono wymagalne.

Ponadto, zasądzając odsetki ustawowe od powyższych kwot, Sąd uwzględnił nowelizację przepisu art. 481 § 2 k.c., która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Do 31 grudnia 2015 r. przepis ten stanowił, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Zgodnie natomiast z obecnym brzmieniem, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwoty 3.821,30 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 r., zaś od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Z kolei od kwoty 188,97 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 15 września 2015 roku – od dnia wytoczenia powództwa do dnia 31 grudnia 2015 r., zaś od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – odsetki ustawowe za opóźnienie

Sąd rozstrzygnął o kosztach na podstawie 98 § 1 i 3 k.p.c., czyli na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu (pkt. III sentencji wyroku). Na zasądzoną od pozwanego z tego tytułu kwotę 717 zł złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 100 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego powoda, reprezentowanego przez pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 600 zł, zgodnie z § 6 pkt. 3 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 2013 r. 490 j.t.). W ocenie Sądu, w kontekście treści art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. (który nakazuje zwrot kosztów zastępstwa procesowego zgodnie ze stawkami opłat określonymi w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego) oraz tego, że niniejsza sprawa nie należy do skomplikowanych i nie wymagała od pełnomocnika powoda znacznego nakładu pracy Sąd nakazał pozwanemu zwrot kosztów zastępstwa procesowego według stawki minimalnej, określonej w ww. rozporządzeniu zgodnie z jego treścią obowiązującą na dzień wniesienia powództwa.



Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...).