

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

O., dnia 30-10-2012 r.

Sąd Rejonowy w Oławie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Adamska

Protokolant: Karolina Kościelska

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2012 r. w Oławie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. B.**

przeciwko **M. B.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. B. na rzecz powódki A. B. kwotę 14.091,00 zł (czternaście tysięcy dziewięćdziesiąt jeden złotych 00/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lipca 2010 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.122,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 2.400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 14 kwietnia 2012 r. (data stempla pocztowego) powódka A. B. wniosła o zasądzenie od pozwanej M. B. kwoty 14.091 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu żądania pozwu powódka podniosła, że w dniu 27 stycznia 2009 r. strony zawarły umowę o pośrednictwo, ponieważ powódka w latach 1998 – 2010 prowadziła działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości. Powódka podała, że w 2009 r. przedstawiła pozwanej szereg ofert, a w czerwcu 2009 r. „skojarzyła” z Państwem L. i S. J. (1), którzy oferowali do sprzedaży zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomość w miejscowości B.. Dalej powódka wskazała, że w dniu 15 kwietnia 2010 r. pozwana oraz L. i S. J. (1) zawarli umowę sprzedaży w/w nieruchomości nie informując o tym powódki oraz nie uiszczając na jej rzecz, zgodnie z zawartymi umowami o pośrednictwo, wynagrodzenia. Ponadto pozwana, dążąc do uchylenia się od zapłaty powódce należnej prowizji, pismem z dnia 29 kwietnia 2010 r. rozwiązała umowę o pośrednictwo.

W dniu 23 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Oławie wydał nakaz zapłaty, w którym uwzględnił powództwo w całości (k. 23).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 26 - 31) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu podniesiono, że pozwana nabyła od L. i S. J. (1) nieruchomość (działkę gruntu) odłączoną z księgi wieczystej KW nr (...), nie zaś z księgi wieczystej KW (...), na którą to L. J. zawarła z powódką umowę o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości. Ponadto pozwana podniosła, że pismem z dnia 29 kwietnia 2010 r. rozwiązała umowę z powódką z powodu niezadowolającej współpracy z nią, w tym z powodu naruszenia przez powódkę standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Pozwana podniosła, że powódka wprowadziła ją w błąd nie informując, że nieruchomość Państwa J. nie nadawała się do sprzedaży.

W toku postępowania stanowiska stron nie ulegały żadnym zmianom.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka w okresie od 1998 r. do 2010 r., używająca wówczas nazwiska P., prowadziła działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod firmą Biuro (...).

(dowód: zaświadczenie k. 6, decyzja k. 7, akt małżeństwa k. 8).

W 2009 r. pozwana M. B. znalazła w internecie ofertę nieruchomości w B., która ją zainteresowała i ponieważ oferta ta wystawiana była przez Biuro (...) – skontaktowała się z tym biurem. Po przybyciu do biura pozwana została poinformowana, że może obejrzeć interesującą ją nieruchomość, jednakże po podpisaniu umowy o pośrednictwo. Przedstawiono pozwanej wzór umowy, który przeczytała i ponieważ była zainteresowana nieruchomością – zdecydowała się na jej podpisanie.

Przy zawarciu umowy pozwana przedstawiła, że poszukuje domu z ogródkiem położonego w odległości do 20 km od W. w cenie do 300.000 zł, co zostało zapisane w tzw. karcie klienta.

(dowód: karta klienta k. 10, zeznania pozwanej k. 111- 112).

Zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową, w przypadku zawarcia umowy kupna, zamiany, najmu albo dzierżawy pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powódki, najpóźniej w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, a jeżeli nie zawarto takiej umowy – w dniu podpisania umowy ostatecznej, wynagrodzenia w wysokości 3 % wartości przedmiotu transakcji, z tym że w kwocie nie mniejszej niż 100% ceny oferowanej w dniu pobrania ofert i nie mniej niż 5.000 zł plus podatek Vat (§ 2 umowy).

Zgodnie z umową stron do obowiązków powódki należały czynności kojarzenia kontrahentów i przedmiotów transakcji, w szczególności poprzez udzielanie informacji zainteresowanym klientom, kontaktowanie klientów z poszukującym, wskazywanie adresu (§ 6 umowy).

Zgodnie z umową stron powódka była uprawniona do wykonywania czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji (§ 6 umowy).

(dowód – umowa k. 9).

Na początku 2009 r. umowę z powódką zawarła również L. J., która oferowała do sprzedaży obejmującą około 2.000m<sup>2</sup> i jeszcze niewydzieloną geodezyjnie część nieruchomości położonej w miejscowości B., obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 0,35 ha, zabudowanej domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczystą KW nr (...). L. J. wraz z mężem była właścicielką również działki sąsiadującej z działką nr (...), na której rozpoczęła budowę nowego domu. Na działce nr (...) oprócz domu, w którym w tamtym czasie zamieszkiwali jeszcze małżonkowie J., znajdowały się budynki gospodarcze, które S. J. (1) wykorzystywał w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Małżonkowie J. planowali sprzedaż części działki nr (...) między innymi po to, by zachować część zabudowaną budynkiem gospodarczym.

Pomimo powyższego w zawartej pomiędzy L. J. i powódką umowie wskazano, że L. J. zleca powódce prowadzenie sprawy w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (a nie jej wydzielonej części).

(dowód: umowa zawarta pomiędzy powódką a L. J. k. 11, zeznania świadków L. J. k. 93 - 94, S. J. (1) k. 94 – 95, A. K. (1) k. 100 odwrót – 102).

Pracownica powódki przekazała pozwanej kilka adresów nieruchomości odpowiadających wstępnie jej oczekiwaniom, w tym ostatecznie nieruchomość oferowaną do sprzedaży przez małżonków J.. Pozwana, po dwukrotnym obejrzeniu

nieruchomości, zdecydowała się na jej zakup, przy czym zarówno pozwana jak i Państwo J. zainteresowani byli zbyciem części działki położonej w B., o powierzchni około 2.000 m<sup>2</sup>. Zarówno sprzedający jak i pozwana pozostawali w przekonaniu, że podział geodezyjny działki nie nastąpi żadnych problemów, przy czym L. i S. J. (1), przed zaoferowaniem do sprzedaży części swej działki nie sprawdzali czy zaplanowany przez nich podział geodezyjny jest możliwy.

W karcie przedstawiającej dane nieruchomości okazywane przez pracownice powódki pozwanej wskazano oferowaną cenę nieruchomości stanowiącej własność L. i S. małżonków J. w wysokości 385.000 zł.

(dowód: karta klienta k. 10 odwrót, zeznania świadków L. J. k. 93 - 94, S. J. (1) k. 94 - 95, A. K. (1) k. 100 odwrót - 102, zeznania pozwanej k. 111 - 112).

W czerwcu 2009 r. pozwana oraz małżonkowie J. zostali umówieni do notariusza celem zawarcia umowy przedwstępnej. Do zawarcia umowy ostatecznie nie doszło z powodu braku odpowiedniego wypisu i wyrys.

(dowód: zeznania świadków L. J. k. 93 - 94, S. J. (1) k. 94 - 95, A. K. (1) k. 100 odwrót - 102, zeznania pozwanej k. 111 - 112).

Licząc na nabycie nieruchomości od L. i S. J. (1) pozwana w dniu 6 lipca 2009 r. sprzedała mieszkanie we W. przy ul. (...).

(dowód: kopia umowy sprzedaży k. 37 - 38).

Wiosną albo latem 2009 r. pozwana przekazała małżonkom J. 100.000 zł na poczet ceny nabycia od nich prawa własności działki nr (...) położonej w miejscowości B., która została zużyta na wykończenie nowobudowanego przez nich domu.

W sierpniu albo we wrześniu 2009 r., po dokonaniu przez pozwaną sprzedaży jej mieszkania we W., pozwana wraz z dzieckiem i partnerem przeprowadziła się do domu L. i S. małżonków J., gdzie zamieszkiwali wspólnie do końca 2009 r.

(dowód: zeznania świadków L. J. k. 93 - 94, S. J. (1) k. 94 - 95, zeznania pozwanej k. 111 - 112).

W dniu 26 sierpnia 2009 r. L. i S. J. (1) złożyli wniosek w przedmiocie podziału działki nr (...) położonej w B.. Pismem z dnia 4 września 2009 r. wezwano małżonków J. do uzupełnienia wniesionego podania, zaś pismem z dnia 5 października 2009 r. poinformowano o pozostawieniu wniosku, wobec nieuzupełnienia jego braków, bez rozpoznania.

W dniu 2 listopada 2009 r. L. i S. J. (1) wnieśli do Burmistrza o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr (...) w związku z planowanym jej podziałem. Pismem z dnia 6 listopada 2009 r. wezwano małżonków J. do sprecyzowania trybu oraz celu wnioskowanego podziału nieruchomości, a następnie pismem z 12 listopada 2009 r. o uzupełnienie wniesionego podania o dodatkowe dokumenty. Ostatecznie pismem z dnia 17 grudnia 2009 r. poinformowano małżonków J. o pozostawieniu wniosku bez rozpoznania.

Pismem z dnia 8 stycznia 2010 r. małżonkowie J. ponownie wystąpili do Burmistrza Miasta i Gminy J. o wydanie postanowienia opiniującego wstępny projekt podziału działek nr (...). Ostatecznie nie doszło do podziału działki nr (...).

Prawdopodobnie w 2009 r. lub na początku 2010 r. działka nr (...) położona w miejscowości B. została przeniesiona do księgi wieczystej prowadzonej dla stanowiącej własność L. i S. małżonków J. sąsiedniej nieruchomości, również prowadzonej przez Sad Rejonowy w Oławie o nr KW (...).

(dowód: korespondencja L. i S. J. k. 39 - 46, zeznania świadków L. J. k. 93 - 94, S. J. (1) k. 94 - 95, zeznania pozwanej k. 111 - 112).

W dniu 25 marca 2010 r. L. i S. J. (1) zawarli z pozwaną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 0,35 ha, dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 300.000 zł.

W dniu 15 kwietnia 2010 r. strony zawarły umowę przeniesienia własności.

(dowód: umowy sprzedaży k. 33 – 36).

Pismem z dnia 29 kwietnia 2010 r. pełnomocnik pozwanej oświadczył w jej imieniu powódce, że rozwiązuje ona umowę zawartą pomiędzy stronami z powodu niezadowalającej współpracy z pośrednikiem.

(dowód: pismo pełnomocnika pozwanej do powódki k. 14).

Powódka wystawiła w dniu 13 lipca 2010 r., a następnie doręczyła pozwanej fakturę obejmującą należność za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości na kwotę 11.550 zł netto, tj. 14.091 zł brutto.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2010 r. pozwana odmówiła zapłaty należności stwierdzonej fakturą, w związku z czym pismem z dnia 25 lutego 2012 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty.

(dowód: faktura k. 15, pisma stron wraz z dowodem doręczenia k. 16 – 20).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie.

Rozstrzygnięcie istoty sporu pomiędzy stronami wymagało ustalenia czy w związku z nabyciem przez pozwaną od „skojarzonych” z nią przez powódkę L. i S. małżonków J. prawa własności działki nr (...) położonej w miejscowości B. skutkowało skutecznym uprawnieniem powódki do domagania się od pozwanej wynagrodzenia (prowizji) w kwocie dochodzonej pozwem, jak argumentowała powódka, czy też nie – wobec tego, że zarówno pozwana jak i małżonkowie J. dążyli do sprzedaży na jej rzecz jedynie części tejże działki, po jej geodezyjnym wydzieleniu, w czym pomoc miała powódka, jak twierdziła pozwana.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na zaoferowanych przez strony dowodach z dokumentów w postaci umowy o pośrednictwo zawartej pomiędzy stronami, umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości zawartej przez powódkę z L. J., umówi sprzedaży i przeniesienia własności zawartych przez pozwaną z małżonkami J. oraz odpisów z ksiąg wieczystych, którym to dowodom w pełni dał wiarę. Sąd zważył, że żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości ani treści. Sąd oparł się również na zeznaniach samych stron – co do okoliczności zawarcia umowy o pośrednictwo również dając im wiarę, a także zeznaniach świadków L. i S. J. (1) oraz A. K. (1) co do okoliczności związanych ze współpracą stron i dążeniem przez strony do nabycia wydzielonej części działki. Stan faktyczny pomiędzy stronami był w większości bezsporny, strony różnie twierdziły w zasadzie wyłącznie w zakresie tego czy oprócz umowy o pośrednictwo zawarły również kolejną umowę, a mającą dotyczyć pośrednictwa (czy pomocy) powódki w dokonaniu wydzielania ustalonej części z działki nr (...). Ustalenie tej okoliczności, z przyczyn omówionych poniżej, nie miało jednak decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Oceniając stosunek prawny powstały pomiędzy stronami Sąd zważył, że umowa o pośrednictwo (kupna – sprzedaży nieruchomości) jest, co do zasady, umową starannego działania, którą strony mogą, jednakże po spełnieniu ustawowych warunków, przekształcić w umowę rezultatu. Na podstawie umowy o pośrednictwo pośrednik zobowiązuje się do dokonania, dla zamawiającego, czynności zmierzających do zawarcia umów, o których mowa w ust. 1 art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomości (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.), przy czym zakres czynności pośrednika określa umowa, zaś zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia określonego w umowie.

Zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową (k. 9 odwrot) powódka zobowiązała się do podejmowania czynności kojarzenia kontrahentów, przedmiotów transakcji; w szczególności poprzez udzielanie informacji zainteresowanym klientom, kontaktowanie klientów z poszukującym, wskazywanie adresu, danych przedmiotu transakcji lub innych według wyboru powódki. Strony postanowiły, że usługa jest wykonana z chwilą zawarcia umów określonych w § 2, a więc umów kupna, najmu, dzierżawy czy zamiany. Pozwana zobowiązała się natomiast do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia w kwocie stanowiącej równowartość 3% wartości przedmiotu transakcji, z tym że w kwocie nie mniejszej niż 100% ceny oferowanej w dniu pobrania oferty i nie mniej niż 5.000 zł (powiększone o podatek od towarów i usług). Zgodnie z postanowieniami umowy wynagrodzenie miało być płatne najpóźniej w dniu podpisania umowy przedwstępnej (lub w jej braku – umowy ostatecznej). W podpisanej równocześnie z zawarciem umowy karcie klienta pozwana zdefiniowała swe oczekiwania w ten sposób, że oświadczyła, iż zamierza nabyć dom, część domu lub bliźniak, na wschód od W., w odległości do 20 km za cenę do 300.000 zł.

Sąd zważył równocześnie, że przepis art. 180 ust. 3 zd. 2 powołanej powyżej ustawy wymaga dla umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami formy pisemnej pod rygorem nieważności. W konsekwencji, skoro dla umowy o pośrednictwo ustawa przewiduje formę pisemną pod rygorem nieważności, zgodnie z art. 77 § 1 kc, także uzupełnienie lub zmiana takiej umowy powinna być dokonana w takiej formie. Zgodnie zaś z art. 246 kpc, jeżeli ustawa lub umowa stron wymaga dla czynności prawnej zachowania formy pisemnej, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron w sprawie między uczestnikami tej czynności na fakt jej dokonania jest dopuszczalny w wypadku, gdy dokument obejmujący czynność został zagubiony, zniszczony lub zabrany przez osobę trzecią, a jeżeli forma pisemna była zastrzeżona tylko dla celów dowodowych, także w wypadkach określonych w kodeksie cywilnym. Jednocześnie, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności (art. 247 kpc).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym był charakter kontraktu zawartego pomiędzy stronami, zresztą żadna ze stron nie kwestionowała, że łączy je umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Przedmiotowo istotne elementy tego stosunku zobowiązaniowego potwierdzają zresztą ponad wszelką wątpliwość, iż w sprawie mamy do czynienia z umową opisaną w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie budził przy tym wątpliwości stron fakt, iż powódka zawierała sporny kontrakt w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

W rezultacie, mając na uwadze zastrzeżoną przez ustawę formę dla czynności prawnej tego rodzaju (forma pisemna pod rygorem nieważności) oraz fakt, iż dokument obejmujący treść czynności tej nie został zagubiony, zniszczony czy też zabrany przez osobę trzecią, niedopuszczalnym byłaby w sprawie interpretacja postanowień kontraktu na podstawie dowodu z przesłuchania stron czy też zeznań świadków. Prowadziłoby to bowiem, w ocenie Sądu, do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej przez ustawę pod rygorem nieważności.

W konsekwencji w sprawie nie było podstaw do ustalenia, że strony (tj. powódka i pozwana) zmodyfikowały zawartą w dniu 27 stycznia 2009 r. umowę o pośrednictwo w ten sposób, że przekształciły ją w umowę rezultatu i postanowiły, że rezultat ten polegać będzie na doprowadzeniu przez powódkę do nabycia przez pozwaną wydzielonej części działki L. i S. małżonków J. o powierzchni 2.000 m<sup>2</sup>.

W tym stanie rzeczy zarzuty pozwanej, zgodnie z treścią których powódce nie przysługuje prawo do uzyskania wynagrodzenia, ponieważ pozwana nabyła od małżonków J. inną nieruchomość (bo obejmującą całość działki nr (...)) niż oferowała jej powódka (a więc część tej działki o powierzchni 2.000 m<sup>2</sup>) nie zasługują na uwzględnienie. Zgodnie z zawartą w wymaganą formę pomiędzy stronami umową powódka miała wyszukać dla pozwanej nieruchomość położoną w określonej odległości od W. za określoną cenę. Takie czynności niewątpliwie powódka wykonała skoro pozwana nabyła od wskazanych przez powódkę (co było bezsporne pomiędzy stronami) sprzedawców nieruchomość zabudowaną wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, w odległości od W. i za cenę zgodną z jej oczekiwaniami uwidocznionymi w karcie klienta (k. 10).

Biorąc pod uwagę ustawowe wymagania co do formy umowy o pośrednictwo nawet ustalenie, że pozwana i małżonkowie J. faktycznie dążyli do zbycia jedynie części działki nr (...) o czym informowali powódkę, nie miałyby wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Podobnie wpływu na rozstrzygnięcie nie miałyby ustalenie, że powódka zobowiązała się do pośredniczenia w czynnościach faktycznych zmierzających do podziału geodezyjnego działki nr (...). Żadna z tych okoliczności nie została ujęta w zawartej na piśmie umowie o pośrednictwo, żadna ze stron nie twierdziła również, że taka pisemna umowa została zawarta (a jedynie później uległa zniszczeniu lub zagubieniu). Skoro więc w pisemnej, ważnie zawartej pomiędzy stronami umowie nie zamieszczono postanowień dotyczących podziału działki nr (...) i jego przeprowadzenia, ewentualne ustne ustalenia poczynione w tym zakresie przez pozwaną i małżonków J., choćby za wiedzą powódki, nie mogą wywoływać w niniejszej sprawie pożądanego przez pozwaną skutku. Skoro zaś, jak wskazano powyżej, pozwana nabyła nieruchomość od osób wskazanych jej przez powódkę, aktualny pozostaje jej obowiązek zapłaty na rzecz powódki umówionego w umowie wynagrodzenia. Innymi słowy, w ocenie Sądu ustalenia w tym zakresie poczynione pomiędzy stronami transakcji pozostają bez wpływu na uprawnienia powódki wynikające z umowy i tylko strony transakcji odpowiadają za ich skuteczne przeprowadzenie.

Za nieuzasadniony Sąd uznał podnoszony w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzut pozwanej, zgodnie z którym powódce nie przysługuje zapłata, ponieważ pozwana nabyła od małżonków J. nieruchomość (działkę) odłączoną z księgi wieczystej KW (...), podczas gdy z umowy zawartej pomiędzy powódką a L. J. wynika, że zleciła ona powódce sprzedaż nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...). Z zeznań świadków S. i L. J. bezspornie wynikało, że działka nr (...) (dla której w chwili zawarcia umowy z powódką prowadzona była księga wieczysta KW nr (...)) została dołączona do nieruchomości, dla której była prowadzona księga wieczysta KW nr (...) – wyłącznie na potrzeby postępowania o jej podział.

Również zarzut pozwanej, zgodnie z którym o oddaleniu powództwa powinien decydować fakt, że powódka pismem z dnia 29 kwietnia 2010 r. rozwiązała umowę nie zasługiwał na uwzględnienie. Pomijając merytoryczną ocenę kwestii związanej z rozwiązaniem umowy Sąd zważył, że uprawnienie powódki do uzyskania od pozwanej wynagrodzenia powstało z chwilą wykonania usługi, a więc zawarcia przez pozwaną i małżonków J. umowy sprzedaży bądź przeniesienia własności działki nr (...), a więc najpóźniej w dniu 15 kwietnia 2010 r. (k. 33 – 36). Oświadczenie o rozwiązaniu umowy złożone powódce przez pozwaną po tej dacie nie mogło unicestwić powstałego już uprawnienia do żądania wynagrodzenia w związku z wykonaniem umowy.

Bez wpływu na rozstrzygnięcie pozostawał również podnoszony przez pozwaną zarzut naruszenia przez powódkę standardów zawodowych pośredników poprzez niedpoinformowanie stron transakcji, że sprzedaż nieruchomości obejmującej działkę nr (...) w jej stanie nie była możliwa. Zarzut ten został sprecyzowany przez pełnomocnika pozwanej w toku rozprawy w dniu 6 lipca 2012 r. kiedy to wskazał on, że użyte w sprzeciwie od nakazu zapłaty sformułowanie, zgodnie z którym nieruchomość objęta KW nr (...) nie nadawała się do sprzedaży oznacza, iż intencją stron była sprzedaż wydzielonej jej części a procedura wydzielania nie została przeprowadzona. W ocenie Sądu zarzut ten polega jednak na pewnym nieporozumieniu. Na podstawie zaoferowanego materiału dowodowego brak jest podstaw do ustalenia, by sprzedaż nieruchomości obejmującej działkę nr (...) (jako całości) nie była możliwa do przeprowadzenia. Jednocześnie, jak wskazano powyżej, wobec braku odmiennej i ważnie zawartej pomiędzy stronami umowy skutki niedokonania przez właściciela gruntu preferowanego przez strony transakcji jego podziału nie obciążają powódki.

Za niezasadny, w ocenie Sądu, należało uznać również zarzut pozwanej, zgodnie z którym powódka nie miała uprawnienia do reprezentowania w przedmiotowej sprawie obu stron transakcji (a więc zarówno pozwanej jako kupującej jak i małżonków J. – jako sprzedawców), co miało również wpływać niwecząco na uprawnienie powódki do uzyskania wynagrodzenia od pozwanej. Wbrew powyższym twierdzeniom, zgodnie z § 6 zawartej pomiędzy stronami umowy pozwana wyraziła zgodę na reprezentowanie przez powódkę również drugiej strony zawieranej przez nią transakcji.

Za nieuzasadniony Sąd uznał również podnoszony przez pozwaną zarzut zgodnie z którym podpisana przez strony umowa nie została doręczona pozwanej przed podpisaniem i nie była z nią indywidualnie uzgadniania, w związku z tym nie wiąże stron. Zgodnie z dyspozycją art. 384 § 1 kc ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w

szczegółności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Doręczenie wzorca kontrahentowi należy więc uznać za przesłankę jego mocy wiążącej. Istotne jest jednak to, że w omawianym przepisie chodzi wyłącznie o dopełnienie obowiązku informacyjnego poprzez sam fakt zaprezentowania treści wzorca, natomiast nie ma znaczenia prawne to czy kontrahent faktycznie się z nim zapoznał. Ustawodawca nie określa przy tym ile czasu powinna mieć druga strona na przeczytanie wzorca i namysł nad jego treścią, należy jedynie przyjąć, że w rozsądnym terminie przed zawarciem umowy wzorzec powinien być doręczony. Termin ten jest dochowany wówczas, gdy kontrahent ma realną możliwość poznania treści wzorca, aby zawierając umowę, móc znać wiążące go postanowienia.

Niewątpliwie zawarta przez strony umowa została oparta na wzorcu umownym stosowanym przez powódkę. Wzorzec ten został zastosowany jednak jako formularz do wypełnienia, a w takiej sytuacji trudno przyjąć, by pozwanej nie doręczono go przed podpisaniem umowy. Zresztą pozwana w swych zeznaniach podała, że (k. 111 odwrót), że podpisała umowę dobrowolnie, po przeczytaniu, bo chciała zobaczyć nieruchomości, które ją zainteresowały. Jednocześnie pozwana nie była w stanie przypomnieć sobie, czy pytała o możliwość podpisania umowy kolejnego dnia, po ponownym jej przeczytaniu w domu. Skoro więc pozwana miała możliwość zapoznania się z treścią wzorca (po jej doręczeniu go w biurze pozwanej) stawiany obecnie zarzut należy uznać za nieuzasadniony.

Podobnie za nieuzasadniony należało uznać zarzut, zgodnie z którym umowa zawarta pomiędzy stronami nie wiąże pozwanej, ponieważ jej postanowienia nie zostały z pozwaną uzgodnione indywidualnie. Sąd zważył, że nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta i nie wiążą one konsumenta jeśli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). W toku całego postępowania pozwana nie zaferowała żadnego materiału dowodowego mogącego potwierdzać, że postanowienia umowy zawartej pomiędzy stronami, w szczególności w zakresie obowiązku zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia oraz jego wysokości, w sposób rażąco naruszają jej interesy. Na okoliczność powyższą nie zgłoszono żadnego wniosku dowodowego, a zarzut taki postawiono dopiero w stanowisku przed zamknięciem rozprawy, w związku z czym należy go uznać za nieudowodniony. Co bardzo istotne również zapewne zarzut ten (gdyż nie zostało to sprecyzowane) dotyczył obowiązku zapłaty i wysokości należnego powódce wynagrodzenia, a więc istotnego elementu umowy. Tymczasem zgodnie z dyspozycją art. 385<sup>1</sup> kc postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy chyba, że dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Sąd oddalił wniosek o uzupełniające przesłuchanie świadka A. K. (2) (k. 101) mając na względzie fakt, że zgodnie z wnioskiem miała ona zostać przesłuchana na okoliczności na które złożyła już zeznania. Ponowne przesłuchiwanie świadka na te same okoliczności (a ściślej czy karta obiektu w przypadku Państwa J. została sporządzona) wobec zeznań świadka, zgodnie z którymi Państwo J. dążyli do sprzedaży wydzielonej części działki oraz że zostało to zapisane w ich umowie lub karcie obiektu, w ocenie Sadu zmierzałoby wyłącznie do przedłużenia postępowania. Okoliczność ta o tyle jednocześnie nie była przesądzająca dla rozstrzygnięcia, że przedmiotem badania w niniejszej sprawie była, w pierwszym rzędzie, umowa zawarta przez powódkę z pozwaną, a nie z L. J..

Mając na względzie opisane powyżej okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że żądanie powódki zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia w związku z nabyciem przez pozwaną od wskazanych przez powódkę osób jest usprawiedliwione.

Co do wysokości należnego powódce wynagrodzenia Sąd zważył, że zgodnie z umową stron przysługuje ono w wysokości (§ 2) „wartości przedmiotu transakcji”, z tym, że „w kwocie nie mniejszej niż 100% ceny oferowanej w dniu pobrania oferty”. Jak wynika z zapisów na odwrocie karty klienta (k. 10) oraz z umowy o pośrednictwo zawartej przez powódkę z L. J. oferowana cena za nabytą przez pozwaną nieruchomość wynosiła 385.000 zł. Wprawdzie pozwana nabyła ją ostatecznie za kwotę 300.000 zł, jednakże w świetle poczynionych przez strony w umowie ustaleń, w ocenie Sądu powódka może skutecznie domagać się ustalenia wynagrodzenia obliczonego zgodnie z jej postanowieniami, a

więc od kwoty 385.000 zł. Wprawdzie w toku postępowania świadkowie L. i S. J. (1) twierdzili, że kwota, za którą zamierzali oferować nieruchomość do sprzedaży była niższa, że w ogłoszeniach prasowych wskazywali kwotę 375.000 zł, a kwota 385.000 zł została wpisana w umowie przez pracownika powódki. Okoliczności tej zaprzeczyła jednak świadek A. K. (2) (k. 101). Oceniając zeznania tychże świadków Sąd stanął ostatecznie na stanowisku, że złożone w tym zakresie zeznania świadków J. są mniej wiarygodne niż zeznania świadka A. K. (2). Sądowi z urzędu wiadomo, że w tut. Sądzie toczy się bliźniaczy spór z powództwa powódki przeciwko właśnie L. J. o zapłatę wynagrodzenia w związku z zawartą umową o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Małżonkowie J. niewątpliwie więc byli osobiście zaangażowani w niniejszy spór oraz czynienie w nim ustaleń korzystnych dla nich. Świadek A. K. (2) od dwóch lat nie jest już pracownikiem powódki i w związku z tym, w ocenie Sądu, jej zeznania należy oceniać jako niezaangażowane w spór, a co za tym idzie bardziej obiektywne. Mając na względzie powyższe a także fakt, że L. J. zdecydowała się na podpisanie umowy, na której jako cenę nieruchomości wpisano 385.000 zł, Sąd uznał twierdzenia o tym, że cena ta została „sztucznie” zawyżona za nieudowodnione. Tym samym Sąd uznał, że powódka jest uprawniona do naliczania swego wynagrodzenia właśnie od tej kwoty.

Za uzasadnione Sąd uznał również żądanie w zakresie odsetek. Zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową prawo powódki do wynagrodzenia powstało z chwilą zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży. Skoro termin spełnienia przez pozwaną świadczenia został w umowie określony, z chwilą wskazaną w umowie stało się ono wymagalne, a pozwana, nie spełniając go, popadła w opóźnienie. Wobec brzmienia § 2 umowy zbędne było wzywianie pozwanej przez powódkę do zapłaty i nawet bez poczynienia tego mogła domagać się zasądzenia odsetek w każdym razie najpóźniej od 15 kwietnia 2010 r. Tym samym żądanie zasądzenia należności odsetkowej od daty wskazanej w pozwie zasługiwało na uwzględnienie.

W świetle powyższego, w oparciu o art. 180 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz art. 481 § 1 kc, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 ze zm.). Na kwotę zasądzoną w punkcie drugim wyroku składają się koszty zastępstwa procesowego (2.400 zł) wraz z opłatą skarbową od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa (17 zł) oraz opłata od pozwu (705 zł). Sąd nie znalazł jednocześnie podstaw do uwzględnienia wniosku pełnomocnika powódki o zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości. W ocenie Sądu nakład pracy pełnomocnika w niniejszej sprawie nie wykraczał ponad przeciętnie przyjęte miary należytego prowadzenia sprawy. W sprawie przeprowadzono postępowanie dowodowe w toku trzech rozpraw, zaś pełnomocnik powódki złożył, oprócz pozwu, jedno obszerne pismo procesowe, zaś dwa pozostałe dotyczyły kwestii związanych z dowodami zgłoszonymi w sprawie.

#### zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis doręczyć pełnomocnikowi powódki;
3. kal. 14 dni.

O., dnia 19 listopada 2012 r.