

Sygn. akt I C 1221/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2016r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2016r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa L. O.

przeciwko I. D.

o zapłatę

I. Oddała powództwo;

II. zasądza od powódki L. O. na rzecz pozwanej I. D. kwotę 2400 zł. (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

UZASADNIENIE

Powódka L. O. wniosła o zasądzenie od pozwanej I. D. kwoty 27.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 lipca 2014r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 31 stycznia 2014r. strony zawarły umowę pośrednictwa w nabyciu nieruchomości za wynagrodzeniem w wysokości 2,46% brutto umowy transakcyjnej nabycia nieruchomości. Ponadto pozwana zobowiązała się do nieprzekazywania ofert osobom trzecim i do informowania pośrednika czy skorzystała z danych jej ofert. W przeciwnym przypadku zobowiązana była do naprawienia wyrządzonej w ten sposób szkody i zapłacenia należnej prowizji. W ramach tej umowy powódka przedstawiła pozwanej ofertę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) za cenę 1.470.001 zł, której właścicielką była M. G. z którą powódka również miała zawartą umowę pośrednictwa. Tego samego dnia pozwana wraz z pełnomocnikiem powódki tj. Z. O. udała się na oględziny nieruchomości. Pozwanej towarzyszył K. S. w celu doradztwa, którego pozwana przedstawiła jako męża. W celach kontaktowych pozwana wskazała numer telefonu, który był telefonem K. S. i który poinformował, iż pozwana nie jest już zainteresowana zakupem jakiegokolwiek nieruchomości. Następnie powódka uzyskała informację, iż w kwietniu 2014r. K. S. nabył przedmiotową nieruchomość. Pomimo świadczenia usług pośrednictwa na rzecz pozwanej i zbywcy powódka nie została poinformowana o zawartej transakcji, co stanowi naruszenie zawartej umowy. Dodała także, iż w późniejszym czasie pozwana nabyła od K. S. udział w spornej nieruchomości w wysokości 1/3 części. W konsekwencji skorzystała ona z przedstawionej oferty, jak również przekazała informacje o tej ofercie osobie trzeciej tj. K. S.. Powódka wyjaśniała także, iż spór ze zbywcą M. G. został rozwiązany i uiściła ona ostatecznie na jej rzecz należne wynagrodzenie biorąc pod uwagę cenę sprzedaży 1.360.000 zł. Natomiast pozwana wezwana do zapłaty odszkodowania wskazała, iż odstępuje od umowy z uwagi na niepoinformowanie jej o prawie odstąpienia, gdyż umowa została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa.

(pozew k. 2 – 7v)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że do zawarcia umowy nie doszło w siedzibie powódki ale przed domem położonym w G. przy ul. (...). Nadto umowa została zawarta ze Z. O., który nie przedstawił żadnego pełnomocnictwa od powódki ani też nie poinformował jej o prawie do odstąpienia od umowy. Natomiast w trakcie jej zawierania obecne były dzieci pozwanej oraz K. S.. Z tych też względów w ocenie pozwanej skutecznie ona odstąpiła od umowy, albowiem wiedzę o takim uprawnieniu uzyskała ona dopiero po konsultacji z adwokatem w dniu 18.07.2014r. Ponadto wskazała, iż powódka nie podjęła żadnych czynności mających na celu realizację spornej umowy, albowiem to pozwana wraz ze świadkiem wyszukali sobie ofertę sprzedaży tej nieruchomości w Internecie. Następnie zadzwonili do biura nieruchomości i umówili się na obejrzenie nieruchomości. Podpisanie umowy nastąpiło dopiero po wyjściu od zbywcy. Pozwana dodała, iż miała zastrzeżenia co do prowizji, albowiem sama wyszukała tę nieruchomość a inne biura, w których była ta oferta informowali o braku prowizji od kupującego, jednak Z. O. oświadczył, iż się dogadają. Pozwana przyznała również, iż po kilku dniach Z. O. zadzwonił do K. S. a ten poinformował go, iż za wskazaną cenę pozwana nie jest zainteresowana. Od tego momentu nikt z biura nieruchomości nie odezwał się w sprawie ofert sprzedaży jakiegokolwiek nieruchomości. Po pewnym czasie pozwana spotkała M. G. i spytała czy doszło do zmiany ceny. Wtedy też dalsze negocjacje prowadził K. S., który w dniu 10.03.2014r. zawarł przedwstępną umowę, a w dniu 26.04.2014r. ostateczną umowę sprzedaży. Z tych też względów zdaniem pozwanej powódce nie należy się żadne wynagrodzenie, albowiem nie została zrealizowana umowa pośrednictwa. Powódka nie podjęła żadnych czynności zmierzających do znalezienia domu i doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży. Ponadto pozwana skutecznie odstąpiła od tej umowy, jak również nie przekazała informacji osobie trzeciej, albowiem K. S. był obecny przy oglądaniu nieruchomości. Co więcej oferta ta nie została przedstawiona przez powódkę. Pozwana podniosła także, iż § 7 przedmiotowej umowy stanowi klauzulę niedozwoloną, albowiem jest on podobny do zapisów uznanych za takie.

(odpowiedź na pozew k. 50 – 52)

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana wraz z konkubentem K. S. chcieli nabyć dom w dzielnicy G. - D.. Przeglądając portale internetowe znaleźli ofertę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), która była wystawiona przez 3 biura pośrednictwa nieruchomości. Jednym z tych biur było biuro prowadzone przez powódkę pod firmą (...).

(okoliczność bezsporna)

W dniu 31 stycznia 2014r. K. S. skontaktował się z biurem powódki i umówił na obejrzenie w/w nieruchomości. W spotkaniu tym uczestniczył Z. O. – jako pełnomocnik powódki L. O., będącej pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, właścicielka M. G., pozwana wraz z dzieckiem oraz jej konkubent K. S..

Po wyjściu z nieruchomości pozwana podpisała umowę pośrednictwa w nabyciu nieruchomości z prowizją w wysokości 2,46 % wartości transakcji brutto. W umowie jako pośrednik została wskazana L. O., zaś umowa została podpisana przez Z. O.. Ponadto odpis umowy, który otrzymała pozwana, nie ma identycznego brzmienia jak wypełniany oryginał. Użyto dwóch różnych formularzy umowy. W oryginale umowy wskazano jako numer kontaktowy pozwanej numer do K. S., którego w odpisie nie ma. W § 7 zamawiająca (pozwana) zobowiązała się do nieprzekazywania ofert osobom trzecim. W przypadku przekazania ofert lub danych innej osobie zobowiązała się do naprawienia wywołanej tym szkody i zapłacenia należnej prowizji.

(dowód: umowa k. 11 i 81, zeznania świadka Z. O. k. 87 - 00:37:32 – 01:09:10, zeznania świadka K. S. płyta k. 87 - 01:11:01 - 01:33:00, zeznania świadka M. G. płyta k. 87 - 00:11:19 – 00:35:08, zeznania pozwanej płyta k. 102 – 01:05:10 – 01:40:00)

Pośrednik zaproponował pozwanej i K. S. jeszcze jedną ofertę sprzedaży innej nieruchomości przy ul. (...), na którą udali się tego samego dnia. Żaden z uczestników nie pokwitował odbioru oferty.

(dowód: zeznania świadka Z. O. k. 87 - 00:37:32 – 01:09:10, zeznania świadka K. S. płyta k. 87 - 01:11:01 - 01:33:00, zeznania pozwanej płyta k. 102 – 01:05:10 – 01:40:00)

Po kilku dniach Z. O. skontaktował się telefonicznie z K. S. w celu ustalenia czy są zainteresowani kupnem. K. S. oświadczył, iż za taką cenę nie są zainteresowani. Po tym czasie brak było żadnego kontaktu pomiędzy stronami.

(okoliczność bezsporna: zeznania świadka Z. O. płyta k. 87 - k. 00:37:32 – 01:09:10, zeznania świadka K. S. płyta k. 87 - 01:11:01 - 01:33:00, zeznania pozwanej płyta k. 102 – 01:05:10 – 01:40:00)

Po pewnym czasie pozwana podczas spaceru na ulicy (...) spotkała M. G. i wtedy też M. G. zapytała się o zakup nieruchomości wskazując, iż obniżyła cenę. W konsekwencji strony porozumiały się i wynegocjowały satysfakcjonujące warunki umowy, w tym obniżenie ceny.

(dowód: zeznania świadka M. G. 00:11:19 – 00:35:08, zeznania pozwanej płyta k. 102 – 01:05:10 – 01:40:00)

W dniu 10 marca 2014r. K. S. zawarł z M. G. umowę przedwstępną sprzedaży spornej nieruchomości, zaś w dniu 26 kwietnia 2014r. umowę przyrzeczoną. Cena transakcyjna wynosiła 1.360.000 zł.

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd dał wiarę dokumentom załączonym przez strony do akt niniejszej sprawy, które nie budzą wątpliwości Sądu co do ich istnienia i treści, a także żadna ze stron ich nie kwestionowała. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania świadka M. G. – właścicielki spornej nieruchomości, co do okoliczności w jakich doszło do obejrzenia jej nieruchomości a później sprzedaży i które to zeznania nie budziły wątpliwości sądu ani stron, a nadto znajdują one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Zeznania świadków G. S. i J. S. Sąd uznał za wiarygodne, jednak nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie posiadali oni wiedzy dotyczącej zagadnień spornych w niniejszej sprawie, w tym okoliczności zawarcia umowy pośrednictwa a następnie umowy sprzedaży spornej nieruchomości.

W odniesieniu natomiast do zeznań stron oraz świadków Z. O., R. O. oraz K. S., z którymi strony pozostają w bliskich relacjach osobistych lub rodzinnych, a którzy w swoich zeznaniach popierają stanowisko danej strony sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej oraz świadka K. S.. Wskazać należy, iż strony prezentowały dwa odmienne, sprzeczne stanowiska odnośnie miejsca i okoliczności w jakich doszło do zawarcia przedmiotowej umowy. Nie ulegało zatem wątpliwości, iż jedna ze stron mija się z prawdą. W ocenie sądu stroną tą była powódka. Zaznaczyć należy, iż choć powódka twierdziła, że słyszała jak pozwana była w biurze i rozmawiała z jej mężem Z. O., to jednak po pierwsze nie widziała powódki, a zatem nie ma pewności z kim odbywał rozmowę jej mąż. Ponadto należy podkreślić, iż biuro powódki jest dość dużym biurem, gdzie jak wskazał świadek R. O. rocznie zawieranych jest około 200 – 250 umów a dziennie przychodzi co najmniej 10 klientów. W ocenie sądu nie sposób zatem zapamiętać wszystkich rozmów i klientów, zwłaszcza, iż pozwana nie była obsługiwana przez powódkę i nie miała z nią kontaktu. Co więcej jak w zeznaniach przyznała ostatecznie powódka nie pamiętała ona powódki, ale sytuację z nią związaną. W konsekwencji w ocenie sądu powódka kojarzyła pozwaną z faktu, iż miały miejsce oględziny nieruchomości z udziałem również jej partnera, który ostatecznie nabył tą nieruchomość bez jej udziału. Powyższe jest jednak niewystarczające do uznania, iż pozwana była w biurze i tam zawarła umowę. Zwrócić również należy uwagę, iż także zeznania świadka R. O. nie mogą stanowić podstawy do uznania, iż stanowisko powódki, a nie pozwanej jest prawdziwe. Sąd zważył bowiem, iż choć świadek R. O. był pewien i twierdził, że widział pozwaną w biurze, to jednak jak wynika z jego zeznań i opisu sytuacji myli on osobę pozwanej z inną klientką. Świadek wskazał bowiem, iż został poproszony o wykonanie zdjęć nieruchomości dlatego też zapamiętał pozwaną. Zaznaczyć jednak należy, iż nawet przyjmując, że pozwana była w biurze, to na pewno nie

doszło do zlecenia wykonania zdjęć nieruchomości, albowiem pozwana była zainteresowana kupnem a nie sprzedażą. Z tych też względów zeznania te w zakresie potwierdzenia obecności pozwanej w biurze nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Z drugiej strony sąd dysponuje zgodnymi i rzeczowymi oraz konsekwentnymi zeznaniami pozwanej oraz świadka K. S., którzy od początku twierdzili, iż umowa została spisana po oględzinach spornej nieruchomości a nie w biurze, jak również, iż to K. S. dzwonił do biura pośrednictwa nieruchomości i umówił się na spotkanie. W ocenie sądu biorąc pod uwagę doświadczenie życiowe wbrew twierdzeniom strony powodowej bardzo często zawarcie umowy pośrednictwa następuje poza biurem, zwłaszcza jeżeli ma zostać zaprezentowana konkretna oferta wybrana przez klienta z portalu internetowego, na co zwrócił uwagę również Sąd Okręgowy w Warszawie w załączonym przez powódkę wyroku. Należy bowiem odróżnić sytuację, gdy dana osoba przychodzi do biura w celu znalezienia dla niej oferty nabycia nieruchomości od sytuacji, gdy klient wybrał już sam przez portal internetowy konkretną nieruchomość i chce ją obejrzeć, i w tym celu kontaktuje się z biurem, które ma ją w swojej ofercie. Ponadto zauważyć należy, iż choć strona powodowa twierdziła, że tylko wyjątkowo umowy zawiera poza biurem, to jednak taka sytuacja miała miejsce również w przypadku M. G., która wskazała, iż zawarła umowę w swoim domu. Należy dodać, iż powyższą okoliczność zawarcia umowy (poza biurem na masce samochodu) uzasadniałoby również omyłkowe użycie dwóch różnych formularzy oraz wpisanie numeru kontaktowego jedynie na odpisie umowy przeznaczonym dla pośrednika. Ponadto zauważyć należy, iż zeznania pozwanej oraz świadka K. S. uzupełniają i wyjaśniają niejasności jak chociażby z jakich względów to pozwana a nie K. S. zawarł umowę pośrednictwa, jak również, iż to on kontaktował się z biurem i stąd jego numer telefonu. Ponadto w ocenie sądu niezrozumiałe jest, czemu Z. O. skoro dysponował jeszcze jedną ofertą domu na ul. (...) nie przedstawił jej pozwanej od razu w biurze i nie dał pozwanej w celu pokwitowania, skoro jak twierdzi dokumenty te pozwana podpisała w biurze. Zdaniem sądu powyższe również potwierdza stanowisko pozwanej, iż strony umówiły się pod konkretną nieruchomością i tam też doszło do zawarcia umowy pośrednictwa a następnie Z. O. wskazał, iż dysponuje jeszcze jedną ofertą w tej okolicy i z tych też względów zaczął telefonicznie ustalać czy możliwe jest jej obejrzanie.

Mając na względzie powyższe sąd dał wiarę w tym zakresie zeznaniom pozwanej i świadka K. S. uznając, iż zeznania świadka Z. O., R. O. oraz powódki stanowią uzgodnione przez nich stanowisko w celu uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W tym miejscu podkreślić należy, iż powódka podstawę swojego żądania oparła na § 7 zawartej z pozwaną umowy, a mianowicie okoliczności, iż to pozwana przekazała ofertę osobie trzeciej, a tym samym powódka poniosła szkodę w postaci braku prowizji. W ocenie sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przyjmując zatem, iż strony zawarły umowę o treści jaka widnieje na oryginale umowy a nie kopii, którą otrzymała pozwana to zdaniem sądu nie doszło do sytuacji o jakiej mowa w powyższym paragrafie. Pozwana bowiem nie przekazała nikomu oferty dotyczącej spornej nieruchomości. Zwrócić należy uwagę, iż pozwana wraz z K. S. oraz Z. O. spotkali się przed wejściem na sporną nieruchomość. Z. O. widział zatem doskonale, iż w spotkaniu uczestniczą dwie osoby. Pomimo tego zaprezentował obojgu ofertę i nie zażądał podpisania umowy przez K. S.. Dodać należy, iż przeświadczenie świadka, iż strony są małżeństwem nie zwalania go od obowiązku zawarcia umowy, tym bardziej jeżeli, jak sam przyznał, to K. S. był bardziej zainteresowany nabyciem tej nieruchomości. Ponadto również w małżeństwie zakup może nastąpić na rzecz jednego z małżonków. Zgodnie zaś z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zawarcia umowy pośrednictwa wymagana jest forma pisemna pod rygorem nieważności. Co więcej jak wynika z zasad działania obowiązujących u powódki i przedstawionych przez nią umowę pośrednictwa zawiera się co do zasady z każdą osobą uczestniczącą w oględzinach, aby uniknąć właśnie takich sytuacji jaka nastąpiła w realiach niniejszej sprawy. Pomimo tego w tym przypadku Z. O. zaniechał tego, jak również jak wskazała powódka na oględziny nie zabiera ze sobą żadnych dokumentów, co w zasadzie zdaniem sądu uniemożliwia mu sprostanie powyższym wytycznym. Sąd przy tym nie neguje, iż czasem nietaktowne czy niezręczne jest wymuszanie podpisania umów z osobami towarzyszącymi potencjalnemu klientowi, jednak rozwiązaniem tej sytuacji nie jest umieszczenie zastrzeżenia o jakim mowa w § 7 umowy. W ocenie sądu, wbrew twierdzeniom powódki, zapisu tego nie można rozumieć w ten sposób, iż obejmuje także sytuacje gdy to pośrednik prezentuje ofertę w obecności osób towarzyszących

danej osobie, która zawarła umowę pośrednictwa. Byłaby to bowiem interpretacja rozszerzająca na niekorzyść klienta, nie mająca potwierdzenia w literalnym, gramatycznym ani systemowym brzmieniu tego zapisu. Ponadto nie sposób uznać za „przekazanie oferty” okoliczności, że na oględziny nieruchomości pozwana stawiała się wraz ze swoim konkubentem, zwłaszcza, iż jak sąd ustalił to konkubent dzwonił do biura i umawiał się na spotkanie. To bowiem Z. O. przekazał K. S. informacje dotyczące spornej nieruchomości. Ponadto nie sposób uznać, aby ostatecznie odkupienie przez pozwaną udziału od K. S. po 1,5 roku od zawarcia umowy pośrednictwa nastąpiło w wyniku działań pośrednika i w ramach tej umowy.

Mając na uwadze powyższe sąd w punkcie I umowy na podstawie § 7 oraz art. 353¹ k.c. zawartej umowy oddalił powództwo.

W tym kontekście zarzut dotyczący odstąpienia od spornej umowy przez powódkę oraz abuzywności zapisu z § 7 umowy nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Dodać jedynie należy, iż w ocenie sądu choć umowa pośrednictwa została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa, to jednak nie znajdują do niej zastosowanie przepisy ustawy z dnia 2 marca 2000r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny z uwagi na wyłączenie zawarte w art. 5 pkt. 5 tej ustawy.

O kosztach Sąd orzekł w punkcie II wyroku, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 ust. 5 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądził od powódki na rzecz pozwanej zwrot poniesionych kosztów procesu w wysokości 2417 zł, albowiem pozwana poniosła jedynie koszty wynagrodzenia pełnomocnika oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.