

Sygn. akt I C 414/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny

w składzie: Przewodniczący SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękaraska

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 07 marca 2013 roku w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. we W.

przeciwko A. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. K. (1) na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. w W. kwotę 6.396 zł (sześć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt sześć złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 01 lipca 2010 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 505,97 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zarządzenia:

1. odnotować,
2. kal. 21 dni,

21.03.2013r.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) sp. z o.o. we W. wniosła w dniu 08 marca 2012 r. za pośrednictwem poczty do tut. Sądu pozew w postępowaniu nakazowym przeciwko pozwanemu A. K. (1) o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym kwoty 19.134 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym 4.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa. W uzasadnieniu strona powodowa twierdziła, że strony zawarły w dniu 02.06.2009 r. umowę pośrednictwa w zakupie nieruchomości, na podstawie której zobowiązała się do wykonania za wynagrodzeniem czynności organizacyjno-marketingowych w celu znalezienia i wskazania poszukiwanej przez pozwanego nieruchomości, a strona powodowa wywiązała się z zawartej umowy, dokonując prezentacji pozwanemu m.in. mieszkania (...), które szczególnie go zainteresowało; doszło też do zawarcia umowy przedwstępnej kupna tej nieruchomości w dniu 05 sierpnia 2009 r. Tymczasem pozwany nie zapłacił stronie powodowej umówionego wynagrodzenia, które wynosi 6.396 zł, i jak się okazało, jego ówczesna narzeczona w czerwcu 2010 r. zakupiła ww. mieszkanie od właściciela – firmy deweloperskiej na podstawie umowy notarialnej z dnia 30.06.2010 r., w związku z czym pozwany jest, również na podstawie zawartej umowy ze stroną powodową, karę umowną z § 4 pkt 2 tej umowy za zawarcie umowy zakupu danej nieruchomości z pominięciem strony powodowej

przez osobę bliską pozwanemu, gdyż ówczesna narzeczona pozwanego brała czynny udział wraz z pozwanym w czynnościach prezentacji ww. lokalu mieszkalnego i innych czynnościach związanych z wykonywaniem przez stronę powodową umowy zawartej z pozwanym. Strona powodowa wskazała, że zawarta z pozwanym umowa była, zgodnie z art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, kontraktem starannego działania, a nie umową rezultatu, a więc nie było konieczne by zapłata wynagrodzenia stronie powodowej z tytułu wykonania zawartej umowy następowała dopiero w momencie zawarcia umowy zakupu nieruchomości przez pozwanego lub przyczynienia się przez pośrednika do jej zawarcia, i tylko dobrą wolą strony powodowej wynikającą z dbałości o klienta, było ustalenie w umowie, że zapłata wynagrodzenia nastąpi w momencie zawarcia umowy kupna nieruchomości.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 04.06.2012r. tut. Sąd uwzględnił wniosek strony powodowej i nakazał pozwanemu zapłatę kwoty 19.134 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu; w wyniku wniesienia przez pozwanego sprzeciwu nakaz ten utracił moc. W sprzeciwie pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany przyznał, że w dniu 02 czerwca 2009 r. zawarł umowę pośrednictwa w zakupie nieruchomości, o której mowa w pozwie ze stroną pozwaną, a osobą odpowiedzialną za realizację powyższej umowy była E. M. (1) posiadająca licencję zawodową nr (...). Pozwany natomiast podniósł, że umowę podpisała A. C., która nie miała upoważnienia do wykonywania czynności wskazanych w umowie, w tym do podpisywania umowy w imieniu pośrednika, a na egzemplarzu umowy doręczonym powodowi brak jest numeru umowy oraz pieczęci firmy (...) wraz z podpisem prezesa strony powodowej, a zatem zawarta umowa jest nieważna. Pozwany wskazał też, że A. C. umówiła się z nim na oglądanie bliżej nieokreślonego lokalu, a nie konkretnie lokalu (...), gdyż budynek był jeszcze w budowie, do czego doszło w dniu 10 czerwca 2012 r., a pozwany w tym dniu przez przypadek spotkał w pobliżu tego budynku swoją przyjaciółkę A. K. (2), a obecnie od 21 sierpnia 2010 r. jego żonę noszącą jego nazwisko i jej matkę M. B., które wcześniej oglądały budynek, gdyż były zainteresowane kupnem mieszkania w K. lub w pobliżu. Pozwany jednak podniósł, że w tym czasie A. K. (3) nie była jego partnerką ani narzeczoną, tylko przyjaciółką, z którą wcześniej pozwany pracował u tego samego pracodawcy, i która nie miała zamiaru wspólnie z pozwanym kupować mieszkania. Pozwany zaprzeczył też, że chciał obniżenia wynagrodzenia strony powodowej, wynikającej z zawartej umowy, do 500 zł i podniósł, że był w biurze u strony powodowej, ale po to, by poinformować, że musi zrezygnować z kupna nieruchomości wskutek utraty zdolności kredytowej ze względu na zwolnienie go z dotychczasowej pracy i podniósł, że osoba w biurze strony powodowej przyjęła jego rezygnację z zawartej umowy, a pozwany podpisał w tej sprawie stosowne oświadczenie, które zostawił u strony powodowej. Podniósł też, że M. B. nie mogła w jego imieniu prowadzić żadnych rozmów ze stroną powodową w sprawach związanych z zawartą umową, gdyż nie udzielił jej do tego pełnomocnictwa. Pozwany podniósł też, że sprzedaż mieszkań w budynku przy ul. (...) ogłaszana była na stronach internetowych. Ponadto pozwany podniósł, że wynagrodzenie z zawartej umowy ze stroną powodową należne byłoby, gdyby doszło do sfinalizowania transakcji zakupu ww. nieruchomości w wyniku starań strony powodowej.

Ustosunkowując się do stanowiska pozwanego strona powodowa podtrzymała swoje żądanie w dotychczasowej wysokości oraz swoje dotychczasowe twierdzenia, oraz zaprzeczyła by pozwany zrezygnował z umowy pośrednictwa podczas jego wizyty w biurze strony powodowej na przełomie lipca i sierpnia 2009 r. i podniosła, że do rozwiązania umowy stron doszło dopiero wskutek pisemnego oświadczenia pozwanego po doręczeniu mu faktury VAT i wezwania do zapłaty należności z 20.05.2011 r. Strona powodowa podniosła też, że umowa stron została podpisana nie tylko przez A. C., ale również przez prezesa zarządu strony powodowej, a więc osobę upoważnioną do reprezentowania strony powodowej wykonującej działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami a jednocześnie w umowie wyznaczono licencjonowanego pośrednika będącego odpowiedzialnym za realizację, a więc nie można mówić o nieważności tej umowy. Sam fakt ewentualnego podpisania umowy nie przez licencjonowanego pośrednika nie powoduje nieważności umowy, gdyż faktyczne czynności z niej wynikające wykonywane były przez takiego właśnie pośrednika przy pomocy pracownika strony powodowej – A. C., która nie wykonywała czynności zastrzeżonych dla licencjonowanego pośrednika, lecz zajmowała się czynnościami technicznymi przy realizacji umowy pośrednictwa. Strona powodowa podniosła też, że zarzut powoda, iż oferty sprzedaży mieszkań prezentowanych pozwanemu na ul. (...) w K. były dostępne w internecie i nie było konieczności pobierania ich od firmy (...) nie ma w sprawie

znaczenia, gdyż oczywistym jest, że skoro ta firma była jedynym biurem zajmującym się sprzedażą tych lokali w imieniu dewelopera, to zamieściło stosowne oferty w internecie; nie oznacza to jednak, że mogło z nich skorzystać inne biuro pośrednictwa bez zgody T. N.. Także fakt powszechnej dostępności wskazanych ofert nie przesądza też o niemożliwości ich zaprezentowania pozwanemu w ramach umowy pośrednictwa, albowiem właśnie w celu pozyskania tych ofert dla pozwanego, ich prezentacji pozwanemu i wreszcie zawarcia umowy kupna, strona powodowa podjęła stosowne kroki. Fakt powszechnej dostępności miałby znaczenie jedynie wtedy, gdyby nie została zawarta umowa pośrednictwa pomiędzy stronami. Strona powodowa podniosła też, że nie była autorem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej przez A. K. (2), gdyż umowa ta została zawarta pomiędzy deweloperem – firmą (...) a A. K. (2) i strona powodowa tej umowy nie sporządzała, a pracownik strony powodowej A. C. jedynie asystowała przy tej czynności, jako że był to lokal prezentowany pozwanemu w ramach zawartej pomiędzy stronami umowy pośrednictwa.

Ustosunkowując się do stanowiska strony powodowej pozwany oprócz podtrzymania swoich dotychczasowych twierdzeń podniósł m.in., że podpisane przez pozwanego potwierdzenie odebrania adresów nieruchomości przy ul. (...) w K. dotyczyło lokali przy tej ulicy bez wskazania konkretnego lokalu w budowanym wówczas budynku, że oglądał w dniu 10 czerwca 2009 r. na różnych piętrach niewykończone jeszcze mieszkania i nie oznaczone żadną numeracją, a ponadto potwierdzenie odebrania adresu prezentowanych mu nieruchomości nie było sporządzone na formularzu według wzoru przewidzianego w § 3 ust. 3 umowy stron, co stanowi naruszenie tej umowy. Pozwany podniósł też, że w dniu 28 lipca 2009 r. został zwolniony z pracy i w tej sytuacji zrezygnował z poszukiwań i zakupu mieszkania, i tego samego dnia po wizycie w biurze u strony powodowej, gdzie oświadczył A. C., że rezygnuje z zawartej umowy stron i upewnił się, że wystarczy jego ustne oświadczenie w tym przedmiocie, udał się na teren budowy przy ul. (...) w K., gdzie spotkał swoją znajomą, a późniejszą żonę A. K. (2) i jej matkę M. B., które były zainteresowane zakupem mieszkania w K.. Pozwany też podtrzymał też zaprzeczenie, że chciał obniżenia wynagrodzenia strony powodowej, wynikającej z zawartej umowy, do 500 zł i podniósł, że był drugi raz w biurze u strony powodowej, ale po to by potwierdzić, że musi zrezygnować z kupna nieruchomości i wówczas zaproponował zapłacenie stronie powodowej kwoty 500 zł tytułem wynagrodzenia za dotychczas dokonane czynności w ramach tej umowy, gdyż uważał, że tyle stronie powodowej się należy, bowiem nie doszło do zawarcia umowy zakupu przez niego nieruchomości. Ponadto pozwany podniósł, że kara umowna, której zapłaty żąda strona powodowa w ramach kwoty dochodzonej pozwem, z § 5 ust. 1 umowy stron ma charakter klauzuli abuzywnej, gdyż jest rażąco wygórowana, a przez to niezgodna z art. 385³ pkt 17 kc.

Strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko zaprzeczając w szczególności, by postanowienie umowy stron przewidujące obowiązek zapłaty przez pozwanego kary umownej, dochodzonej przez nią w pozwie, miał charakter klauzuli abuzywnej.

Bezsporne było między stronami (wskutek wyraźnego lub milczącego przyznania stron – art. 230 Kpc), że w dniu 02 czerwca 2009 r. pozwany zawarł umowę pośrednictwa w zakupie nieruchomości ze stroną pozwaną, a osobą odpowiedzialną za realizację powyższej umowy była E. M. (1) posiadająca licencję zawodową nr (...), a także to, że A. K. (2) w dniu 30 czerwca 2010 r. uzyskała wpis do księgi wieczystej prawa własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. nabytego umową zakupu nieruchomości zawartą w dniu 04 czerwca 2010 r. w formie aktu notarialnego. Bezsporne było również, że pozwany zawarł małżeństwo z A. K. (2) w dniu 21 sierpnia 2010 r.

Sąd ustalił ponadto w sprawie następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy z dnia 02.06.2009 r. pozwany w jej § 1 powierzył stronie powodowej dokonanie wszelkich czynności w celu zawarcia umowy kupna nieruchomości w cenie maksymalnej do 250.000 zł, a strona powodowa zobowiązała się w § 2 tej umowy do wykonania na rzecz pozwanego za wynagrodzeniem, określonym w dalszej części umowy, czynności organizacyjno-marketingowych w celu znalezienia i wskazania poszukiwanej nieruchomości, a na życzenie pozwanego także do podjęcia czynności zmierzających do sfinalizowania transakcji. Pozwany w § 3 umowy zobowiązał się nie udostępniać wskazań ofertowych osobom trzecim oraz gdyby dokonywał samodzielnie transakcji zobowiązany był do niezwłocznie poinformować stronę powodową o takim zamiarze i podać dane nieruchomości, którą zamierzał nabyć lub już nabył. Pozwany był zobowiązany potwierdzać na bieżąco wszystkie przekazywane

adresy na formularzu „wskazania adresowe”, a złożenie podpisu pod wskazaniem adresowym było równoznaczne z oświadczeniem, że pozwany uzyskał dany adres korzystając wyłącznie z usług pośrednika. Zgodnie z § 4 zawartej umowy pozwany zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia dla strony powodowej z tytułu wykonania umowy pośrednictwa w dniu zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazanej przez stronę powodową w wysokości 2 % od ceny ofertowej podanej na wskazaniu adresowym wraz z obowiązującym podatkiem VAT. Wynagrodzenie to było też należne stronie powodowej w przypadku zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazanej przez stronę powodową przez bliskich pozwanego, jak również osobę związaną z nim stosunkiem prawnym. Zgodnie z § 5 ww. umowy w przypadku zawarcia przez pozwanego lub jego bliskich lub osób pozostających w zależności służbowej umowy kupna nieruchomości wskazanej przez stronę powodową z pominięciem strony powodowej, pozwany był zobowiązany do zapłacenia stronie powodowej kary umownej w wysokości dwukrotnej wartości ww. wynagrodzenia; obowiązek zapłaty tej kary powstawał w dniu umowy zawarcia umowy kupna, a ta kara powinna być zapłacona w terminie 7 dni od zawarcia umowy kupna. Zgodnie z § 6 ww. umowy została ona zawarta na czas nieokreślony, mogła być rozwiązana z 3-miesięcznym wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jednakże rozwiązanie umowy nie skutkuje w stosunku do pobranych wcześniej adresów.

Dowód: - umowa pośrednictwa w zakupie nieruchomości z 02.06.2009 r. – k.13-14

Strona powodowa zatrudnia licencjonowanego pośrednika w pośrednictwie dotyczącym nieruchomości E. M. (1), która nadzoruje wykonanie umów pośrednictwa. E. M. (1) w ramach umowy strony powodowej o pośrednictwo z pozwanym z dnia 02 czerwca 2009 r. wykonywała między innymi badanie i weryfikowanie dokumentów z Biura T. N. dotyczących dewelopera i nieruchomości na ul. (...), oraz mieszkania zgodnie z planowaną przedwstępna umową sprzedaży. Każdy z etapów wykonywania umowy pośrednictwa, w tym również umowy z pozwanym, jest nadzorowany u strony powodowej przez E. M. (1), która odbiera od A. C. techniczne wykonanie usługi i nadzoruje poprawność wykonania umowy pośrednictwa, w tym również działań A. C.. E. M. (1) odbierała też na bieżąco relacje od A. C. z jej działań w ramach umowy pośrednictwa z pozwanym w trakcie jej realizacji. Z kolei A. C. działa u strony powodowej na umowę zlecenie w biurze, jeste zobowiązana do wykonania działań marketingowych i technicznych w zakresie usługi pośrednictwa zgodnie z zawartą umową tj. podpisywania umów pośrednictwa, prezentacji wybranych ofert, wykonywania dokumentacji zdjęciowej, zbierania informacji dotyczących kupowanego, sprzedawanego mieszkania od danych technicznych po dokumenty takie jak np. księga wieczysta czy wypis z rejestru gruntów czy zaświadczenie ze spółdzielni a także ustalanie stanu prawnego.

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

Kilka dni przed podpisaniem umowy z 02 czerwca 2009 r. pozwany zadzwonił do A. C., że chce obejrzeć jedno z mieszkań będących w ofercie strony powodowej, która współpracuje z portalami internetowymi w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. A. C. umówiła się z pozwanym na obejrzenie mieszkania, którym wówczas był zainteresowany powód, znajdującym się na ul. (...) w K.. Po obejrzeniu tego mieszkania pozwany powiedział, że nie podoba mu się to mieszkanie i A. C. zaproponowała mu, że może mu znaleźć inne mieszkanie i pozwany umówił się z A. C. na podpisanie umowy pośrednictwa w zakupie nieruchomości na 2 czerwca 2009 r. W obecności powoda podpis pod umową z 2 czerwca 2009 r., przygotowaną przez stronę powodową i zawartą w jej siedzibie, złożyła A. C.. Następnie umowa została przekazana do podpisania prezesowi zarządu strony powodowej M. M., który ją podpisał, Po podpisaniu tej umowy, A. C. sprawdziła dostępność mieszkań na rynku według kryteriów, którymi kierował się pozwany, przesłała mu ofertę drogą mailową i z tej oferty pozwanego zainteresowało mieszkanie w K. na ul. (...) budowane przez dewelopera firmę (...).

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- częściowo zeznania pozwanego – k. 159-161

Firma (...)w dniu 10 czerwca 2009 r. przekazała stronie powodowej ofertę sprzedaży mieszkań przy ul. (...)w K.wybudowanych przez dewelopera firmę (...)celem ich zaprezentowania pozwanemu. W dniu 10 czerwca 2009 r.

firma (...) była biurem posiadającym na wyłączność oferty sprzedaży 3 mieszkań przy ul. (...) w K. od dewelopera firmy (...). Ogłoszenia o tych ofertach były umieszczone na portalach internetowych.

Dowód: - oświadczenie E. T. (...) z 26.07.2012 r. – k.79

- zeznania świadek A. C. – k.130-132

- zeznania świadek M. J. (1) – k.147-148,

- wydruki z portali internetowych – k.51-53

Firma (...) nie udostępniała – poza udostępnieniem stronie powodowej - pozwanemu, A. K. (2) oraz M. B. nieruchomości lokalowych przy ul. (...) w K. w celu ich obejrzenia.

Dowód: - zeznania świadek M. J. (1) – k.147-148

- oświadczenie E. T. (...) z 26.07.2012 r. – k.79

Pozwany potwierdził odbiór adresu lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim firmy (...) w K. przy ul. (...) w cenie ofertowej 201.802 zł brutto i 267.000 zł oraz odbycie prezentacji w dniu 10 czerwca 2009 r. o godz. 17.30;

Dowód: - wypełniony druk strony powodowej – k.15

- zeznania świadek A. C. – k.130-132

Pierwsza prezentacja lokali mieszkalnych przy ul. (...) w K. dla pozwanego odbyła się w dniu 10 czerwca 2009 r. o godz. 17.30 przy udziale: pozwanego, M. J. (1) – agenta firmy (...), reprezentującej też dewelopera, oraz A. C. reprezentującej stronę powodową i pozwanego.

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132,

- zeznania świadek M. J. (1) – k.147-148

- oświadczenie E. T. (...) z 26.07.2012 r. – k.79

- wydruki wiadomości mailowych – k.80-87,

- częściowo zeznania pozwanego – k. 159-161

W czasie prezentacji pozwany obejrzał z A. C. i M. J. (1) mieszkania, które były jeszcze wolne, ostatnie największe, trzypokojowe najbardziej spodobało się pozwanemu i dlatego A. C. zrobiła dokumentację zdjęciową, o którą poprosił pozwany i przesała mu na drugi dzień drogą mailową. Po jakimś czasie pozwany skontaktował się z A. C., że chciałby po raz drugi obejrzeć tą nieruchomość.

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- częściowo zeznania pozwanego – k. 159-161

Gdy mieszkanie to było pokazywane pozwanemu budowa była na etapie wykańczania części wspólnych budynku. Wejściem do budynku była robocza klatka schodowa. Ze względu na ten etap budowy na liście udostępnionych adresów lokale były wskazane pozwanemu bez konkretnych numerów, tylko jako K. ul. (...).

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- zeznania świadek M. J. (1) – k.147-148

- częściowo zeznania świadek M. B. – k. 100-101

- częściowo zeznania pozwanego – k. 159-161

Druga prezentacja tych lokali mieszkalnych odbyła się w dniu 25 czerwca 2009 r. w obecności m.in. M. J. (1) – agenta firmy (...), reprezentującej też dewelopera, A. C. reprezentującej stronę powodową i pozwanego, samego pozwanego oraz A. K. (2) przedstawianej jako partnerki/narzeczonyj pozwanego. W trakcie prezentacji A. C. zrobiła jeszcze raz dokumentację zdjęciową dla pozwanego i przesałam mu na drugi dzień drogą mailową.

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132,

- zeznania świadek M. J. (1) – k.147-148

- oświadczenie E. T. (...) z 26.07.2012 r. – k.79

- wydruki wiadomości mailowych – k.80-86

- częściowo zeznania pozwanego – k. 159-161

W czasie bezpośrednich spotkań widać było zażyłą relację łączącą pozwanego i A. K. (2). Pozwany i A. K. (2) mówili, że razem zastanawiają się nad tym lokalem, wybierają i chcą go kupić. Pozwany wskazywał, że umowę zakupu podpisze A. K. (2).

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- zeznania świadek M. J. (1) – k.147-148

Po tej prezentacji pozwany ponownie poprosił A. C. o trzecią prezentację tego mieszkania. Na trzeciej prezentacji, która odbyła się 3 lipca 2009 r. obecna była A. C., pozwany, A. K. (2), M. B. i G. R. – ówczesny prezes dewelopera – firmy (...). W trakcie tego spotkania wynegocjowana została faktycznie umowa zakupu tego mieszkania i pozwany poprosił A. C. po raz trzeci o wykonanie zdjęć tego mieszkania. Na drugi dzień A. C. przesała pozwanemu drogą mailową te zdjęcia.

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- częściowo zeznania świadek M. B. – k. 100-101

- częściowo zeznania świadek A. K. (3) – k. 101-103

Po pewnym czasie pozwany skontaktował się z A. C., że chce renegotjować warunki umowy pośrednictwa zakupu nieruchomości, przyszedł do biura strony powodowej i zaproponował zapłatę kwoty 500 zł tytułem wynagrodzenia; A. C. zaproponowała mu, że w przypadku, gdy wynagrodzenie z umowy zostanie zapłacone już po umowie przedwstępnej, a nie po zawarciu ostatecznym umowy sprzedaży nieruchomości, strona powodowa może zastosować obniżkę tego wynagrodzenia, polegająca na tym, że umówiona kwota netto miała stać się kwotą brutto. Na drugi dzień przyszła do biura M. B., spotkała się z prezesem strony powodowej M. M. i chciała ponownie renegotjować umowę pośrednictwa zawartą przez pozwanego ze stroną powodową. Po tej rozmowie prezes strony powodowej poinformował A. C., że do porozumienia w sprawie renegotjacji nie doszło i pozostają w mocy ustalenia umowy pośrednictwa zawartej przez pozwanego ze stroną powodową.

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- częściowo zeznania pozwanego – k. 159-161

W dniu 04 sierpnia 2009 r. A. K. (2) (obecnie K.) przekazała A. C. drogą mailową swoje dane osobowe, w tym m.in. imiona rodziców i nazwisko rodowe matki, datę i miejsce urodzenia, nr dowodu osobistego oraz adres zameldowania

i nr PESEL i NIP. Następnie wszystkie te informacje zostały przekazane przez A. C. firmie (...) w celu podpisania umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przez A. K. (2).

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- wydruk wiadomości mailowej – k.16

- oświadczenie E. T. (...) z 26.07.2012 r. – k.79

Dzień przed planową umową przedwstępną A. C. odebrała komplet dokumentów z Biura T. N. i zawiozła do K. na spotkanie z A. K. (2) na podpisanie umowy przedwstępnej. Przy podpisywaniu umowy przedwstępnej obecna była A. C., pozwany, pani A. K. (2) jako kupująca, M. B. i G. R..

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- zeznania świadek M. B. – k. 100-101

W dniu 05 sierpnia 2009 r. A. K. (2) zawarła z (...) sp. z o.o. w B. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o planowanej powierzchni wynoszącej 65,5 m², składającego się m.in. z 3 pokoi, kuchni, łazienki z wc. Strony zgodnie oświadczyły, że cena sprzedaży brutto ww. lokalu mieszkalnego wynosiła na dzień podpisania umowy 260.000 zł.

Dowód: - przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 05.08.2009 r. – k.17-23

- zeznania świadek M. B. – k. 100-101

- zeznania świadek A. K. (3) – k. 101-103

Oświadczenie o rozwiązaniu umowy o pracę za wypowiedzeniem przez dotychczasowego pracodawcę pozwany otrzymał w dniu 05 sierpnia 2009 r.

Dowód: - rozwiązanie umowy o pracę za wypowiedzeniem z 05.08.2009 r. – k.61

Po zawarciu umowy przedwstępnej we wrześniu 2009 r. M. B. przesłała A. C. drogą mailową dokument z banku do uzupełnienia przez dewelopera, co A. C. uczyniła i dokument przekazała albo pozwanemu albo A. K. (2).

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

- wydruk wiadomości mailowych – k.87

W grudniu 2009 r. E. T. z Biura T. przesłała A. C. odpis z księgi wieczystej działki gruntu, na której stoi budynek, w którym jest mieszkanie, którego dotyczyła umowa przedwstępna dewelopera z A. K. (2), wskazując, że w księdze wieczystej w dziale trzecim zostało wpisanych wiele wpisów o roszczenia z tytułu zakupu mieszkań. Odpis tej księgi A. C. przesłała mailowo pozwanemu i próbowała się z nim skontaktować telefonicznie, lecz nie odbierał od niej telefonu. A. C. skontaktowała się z M. B., która powiedziała, że oni wiedzą o tym, że są roszczenia i że ona jest pełnomocnikiem pozwanego i że on nie życzy sobie żeby A. C. się z nim kontaktowała telefonicznie lub mailowo. A. C. przypomniała wówczas, że strona powodowa musi zostać poinformowana o fakcie podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży, po której następuje rozliczenie umowy pozwanego i strony powodowej.

Dowód: - zeznania świadek A. C. – k.130-132

Pismem z dnia 20 maja 2011 r., nadanym do pozwanego listem poleconym w dniu 23.05.2011 r. strona powodowa, w związku z zawarciem umowy notarialnej kupna nieruchomości wskazanej przez pośrednika, wezwała pozwanego do natychmiastowej zapłaty wymaganego wynagrodzenia oraz zapowiedziała naliczenie stosownej kary umownej

wynikającej z zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa za nie poinformowanie pośrednika o zawarciu ww. umowy notarialnej kupna nieruchomości - lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K.. Do pisma strona powodowa dołączyła wystawioną przez siebie dla pozwanego fakturę VAT z tytułu usługi pośrednictwa w zakupie nieruchomości z ceną netto 5.200 zł, a brutto – w związku z podatkiem VAT w wysokości 23 % - 6.396 zł.

Dowód: -pismo strony powodowej z 20.05.2011 r. wraz z dowodem nadania – k.26,

- faktura VAT nr (...) z dnia 20.05.2011 r. – k.27

W odpowiedzi pozwany oświadczył w piśmie z dnia 26 maja 2011 r., że odmawia zapłaty kwoty wskazanej w doręczonej mu fakturze i jednocześnie rozwiązuje zawartą przez strony umowę pośrednictwa.

Dowód: - pismo pozwanego z 26.05.2011 r. – k.28

- zeznania świadek A. C. – k.130-132

Pismem z dnia 20.07.2011 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, w tym kwoty 6.396 zł tytułem wynagrodzenia za wykonanie umowy pośrednictwa i w związku z zawarciem przez A. K. (3) jako osobę bliską pozwanemu umowy kupna nieruchomości – lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. oraz kwoty 12.738 zł tytułem kary umownej z § 5 ust. 1 umowy pośrednictwa w wysokości dwukrotnej wartości wynagrodzenia z tej umowy jako że doszło do zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazanej przez stronę powodową z jej pominięciem.

Dowód: -pismo strony powodowej z 20.07.2011 r. wraz z dowodem nadania – k.31-34,

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się jedynie w części zasadne.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd odmówił w znacznej części wiary dowodom w postaci zeznań pozwanego oraz świadków M. B. i A. K. (3), w zakresie ustaleń faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w szczególności na okoliczność przebiegu kontaktów i wzajemnych działań pozwanego, M. B. i A. K. (3) wobec strony powodowej odnośnie zainteresowania i zakupu lokalu mieszkalnego w K. na ul. (...) oraz odnośnie charakteru relacji osobistej łączącej pozwanego z A. K. (3) od czasu zawarcia umowy między pozwanym a stroną powodową z dnia 02.06.2009 r. i prezentacji m.in. tego lokalu, który następnie został zakupiony przez A. K. (3). Zeznania tych osób sprzeczne są bowiem nie tylko ze stanowczymi i logicznymi zeznaniami świadka A. C., spójnymi z treścią dokumentów dopuszczonych jako dowód w sprawie, ale również z zeznaniami świadka M. J. (1), której zeznania nie budzą wątpliwości co do ich wiarygodności m.in. dlatego, że świadek M. J. nie jest w żaden sposób związana jakimś stosunkiem zależności z żadną ze stron, a od trzech lat nie pracuje też w firmie (...), która udostępniała ofertę sprzedaży m.in. ww. lokalu stronie powodowej. Zresztą zeznania pozwanego nie zasługują na wiarę też dlatego, że same twierdzenia pozwanego w jego kolejnych pismach procesowych nie są konsekwentne i wykazują istotne sprzeczności, tak ze sobą nawzajem jak i z zeznaniami pozwanego oraz niektórymi elementami stanu faktycznego. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany twierdził bowiem, że w dniu 10 czerwca 2012 r., przez przypadek spotkał w pobliżu budowanego wówczas budynku przy ul. (...) w K. swoją przyjaciółkę A. K. (2), i jej matkę M. B., natomiast w piśmie procesowym z 12.09.2012 r. twierdził, że doszło do tego w dniu 28 lipca 2009 r. kiedy to został zwolniony z pracy. Należy przy tym zauważyć, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, że do wręczenia pozwanemu wypowiedzenia umowy o pracę doszło dopiero w dniu 05 lipca 2009 r., a więc w zasadzie jednocześnie z podpisaniem przez A. K. (3) umowy przedwstępnej zakupu lokalu przy ul. (...) w K.). Ponadto w sprzeciwie pozwany podniósł, że w czasie jego wizyty w biurze strony powodowej na przełomie lipca i sierpnia 2009r. osoba przyjęła jego rezygnację z zawartej umowy, a pozwany podpisał w tej sprawie stosowne oświadczenie, które zostawił u strony powodowej, podczas gdy już w piśmie z piśmie procesowym z 12.09.2012 r. twierdził, że w czasie tej wizyty ustnie oświadczył, że rezygnuje z zawartej umowy stron i upewnił się, że wystarczy jego ustne oświadczenie w tym przedmiocie; tak też zeznał w czasie jego przesłuchania.

Sąd pominął natomiast dowody zawnioskowane przez pozwanego w piśmie z dnia 12.09.2012 r. w postaci dowodu z opinii biegłego z zakresu informatyki oraz informacji do zażądania od (...) SA albowiem zgodnie z art. 227 Kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Jak bowiem słusznie podniosła strona powodowa, fakty na które zawnioskował pozwany te dowody nie mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia, gdyż może z nich wynikać jedynie, że A. K. (3) w okresie od stycznia do maja 2009 r. interesowała się zakupem mieszkania przeglądając strony internetowe, co nie ma samo w sobie istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakty te nie mogą też dowodzić, że pozwany i A. K. (3) poszukiwali mieszkania do nabycia wspólnie, czy też że A. K. (3) poszukiwała i w końcu nabyła lokal mieszkalny jako osoba bliska pozwanemu. Tymczasem tzw. fakty negatywne (tu: rzeczone poszukiwanie przez A. K. (3) lokalu do zakupu zupełnie niezależnie od takiego samego poszukiwania pozwanego) mogą być dowodzone, ale za pomocą dowodów faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną (por. wyrok SN z 29.09.2005 r. III CK 11/05), co ze wskazanych względów nie może mieć w niniejszej sprawie zastosowania. Na tej samej podstawie Sąd pominął też zawnioskowany przez pozwanego w tym samym piśmie dowód z dokumentu – protokołu zdawczo-odbiorczego z 23.12.2009 r., gdyż fakt odbioru lokalu mieszkalnego w grudniu 2009 r. przez M. B. jako pełnomocnika A. K. (3) nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia. Sąd odmówił też mocy dowodowej zeznaniom przesłuchanego świadka G. K., albowiem jak się okazało świadek ten nie miał w istocie wiadomości o faktach mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia.

Sąd pominął też dowody zawnioskowane przez stronę powodową w piśmie z dnia 29.01.2013 r., albowiem były one spóźnione, gdyż zostały zawnioskowane po ponad pół roku od upływu terminu wyznaczonego zobowiązaniem z 10.07.2012 r., w którym zobowiązano pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym do wskazania wszelkich twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku dalszego postępowania; strona powodowa nie wykazała żadnych okoliczności przemawiających za zawnioskowaniem tych dowodów dopiero tuż przed ostatnią rozprawą, przeznaczoną na przesłuchanie stron. Z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo umocowanego reprezentanta strony powodowej na rozprawie w dniu 7 marca 2013 r. Sąd na podstawie art. 302 § 1 zd. 2 Kpc pominął dowód z przesłuchania strony powodowej, uznając jednak za zasadne – wobec charakteru niewyjaśnionych faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – przeprowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanego w charakterze strony. Sąd odmówił też mocy dowodowej dowodowi zawnioskowanemu przez stronę powodową w pozwie w postaci oświadczenia z dnia 09.12.2009 r., gdyż jak wynika z jego treści jest to jedynie oświadczenie strony powodowej co do przebiegu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a więc może być traktowane jedynie jako element twierdzeń strony powodowej.

Przechodząc do przedstawienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, należy wskazać, że zgodnie z art. 353¹ Kc 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. Zgodnie z art. 180 ust. 1, 2, 3, 4 i 5 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu na 02.06.2009 r. tj. na dzień zawarcia umowy stron) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów m.in. : nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie; zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności m.in. pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, oraz numer jego licencji zawodowej; przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia; sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Zgodnie z art. 179 ust. 3 ww. ustawy

przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami.

Sąd nie podzielił najdalej idącego poglądu pozwanego o nieważności zawartej przez niego ze stroną powodową umowy pośrednictwa w zakupie nieruchomości z dnia 02.06.2009 r. Zgodnie z art. 58 § 1 § 2 Kc nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy albo sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu umowa stron z dnia 02.06.2009 r. została zawarta w ustawowo wymaganej formie – pisemnej i zawiera wszystkie elementy niezbędne do jej istnienia i ważności. Należy wskazać, że sam fakt, iż w obecności powoda podpis na tej umowie złożyła jedynie A. C. nie przesądza w żaden sposób o nieważności tej umowy. Jak wynika bowiem z ustalonego stanu faktycznego, umowa ta została następnie podpisana przez prezesa zarządu strony powodowej, a więc przez osobę upoważnioną do reprezentowania strony powodowej w stosunkach zewnętrznych. Z ustalonego stanu faktycznego wynika też, że strona powodowa jak i pozwany przystąpili do wykonania tej umowy, w tym strona powodowa poprzez wykonywanie ciężących na niej obowiązków wynikających z zawartej umowy. Umowa cywilnoprawna jest zaś czynnością w istocie abstrakcyjną, zawierającą oświadczenia woli stron, które mogą być wyrażone przez każde zachowania się danych osób, które ujawniają ich wolę w sposób dostateczny (art. 60 Kc), a dokument jest jedynie formą, w jakiej te oświadczenia są składane. Zatem ewentualny brak podpisu prezesa zarządu strony powodowej na egzemplarzu umowy doręczonym pozwanemu (czemu zaprzeczyła strona powodowa, a czego powód nie dowiódł, mimo iż ciążył na nim w tym zakresie obowiązek z art. 6 Kc) nie może świadczyć sam w sobie o nieważności zawartej umowy. Również ewentualny numer umowy czy brak pieczęci firmowej strony powodowej na egzemplarzu umowy doręczonym pozwanemu nie może przesądzać o nieważności tej umowy, gdyż żaden przepis ustawowy nie przewiduje takich wymagań dla takiej umowy jak w niniejszej sprawie tj. umowy o pośrednictwo w zakupie nieruchomości. Należy przy tym zauważyć, że zgodnie z ww. art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami umowę pośrednictwa może zawrzeć nie tylko licencjonowany pośrednik ale również podmiot z art. 179 ust. 3, którym bezspornie (gdyż pozwany tego nie kwestionował) jest i była w czasie zawierania umowy z dnia 02.06.2009 r. strona pozwana. Nie okazał się też zasadne twierdzenie pozwanego, że ww. umowa była wykonywana ze strony powodowej przez osobę ustawowo nieuprawnioną do jej wykonywania tj. przez A. C., gdyż jak wynika z ustalonego stanu faktycznego wykonywanie przez stronę powodową czynności z ww. umowy znajdowało się pod stałym, bieżącym i bezpośrednim nadzorem wskazanego zresztą w umowie stron licencjonowanego pośrednika E. M. (2), zatrudnianego przez stronę powodową, przy pomocy A. C., wykonującej czynności pomocnicze i techniczne, co jest zgodne z ww. art. 180 ust. 2 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie mają też znaczenia twierdzenia pozwanego, że A. C. umówiła się z pozwanym na oglądanie w dniu 10 czerwca 2009 r. bliżej nieokreślonego lokalu, a nie konkretnie lokalu (...), gdyż jak sam przyznaje pozwany, budynek przy ul. (...) w K. był wówczas w fazie budowy, a zatem zrozumiałe jest, że w tym czasie lokale w tym budynku mogły nie mieć określonych oznaczeń, natomiast z ustalonego stanu faktycznego wynika, że lokal (...), który stał się przedmiotem najpierw umowy przedwstępnej z 05.08.2009 r., a następnie został zakupiony przez A. K. (3), był jedynym z lokali prezentowanych pozwanemu w dniu 10.06.2009 r. i w czasie kolejnych prezentacji, a w wyniku tych prezentacji A. K. (3) przystąpiła do ww. umów. Wprawdzie w zawartej umowie z 02.06.2009 r. strony ustaliły, że przedmiotem tej umowy ma być nieruchomość w cenie maksymalnej do 250.000 zł, jednak z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwany zaakceptował rozszerzenie oferty strony powodowej o przyszły lokal (...) o wartości szacunkowej 267.000 zł. Nie ma przy tym znaczenia dla ważności umowy stron z dnia 02.06.2009 r. fakt, iż strona powodowa nie przekazała wskazania adresowego dotyczącego m.in. przyszłego lokalu (...) na formularzu „wskazanie adresowe” przewidzianym w umowie, gdyż ani ustawa ani umowa stron nie przewiduje sankcji w postaci nieważności tej umowy z tego powodu.

W ocenie Sądu błędny jest również pogląd pozwanego, że wynagrodzenie strony powodowej przewidziane w umowie stron z 02.06.2009 r. nie jest należne stronie powodowej, z uwagi na fakt, że nie doszło do sfinalizowania transakcji zakupu lokalu przez A. K. (3) w wyniku starań strony powodowej. Należy bowiem zgodzić się ze stroną powodową, że zawarta z pozwanym umowa była kontraktem starannego działania, a nie umową rezultatu, a więc nie było konieczne by zapłata wynagrodzenia stronie powodowej z tytułu wykonania zawartej umowy następowała dopiero w momencie zawarcia umowy zakupu nieruchomości przez pozwanego lub przyczynienia się przez pośrednika

do jej zawarcia. Zgodnie bowiem z zasługującym na aprobatę poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądowym (tak SN z wyroku z 23.11.2004 r. I CK 270/04, LEX nr 339711) pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych, a bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe. Skoro zatem z ustalonego stanu faktycznego wynika, że strona powodowa wykonała swoje obowiązki wynikające z zawartej umowy stron, a nadto z zeznań pozwanego i z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwany nawet proponował wypłatę stronie powodowej pewnej kwoty tytułem wynagrodzenia, choć w niższej wysokości niż domaga się strona powodowa, a nadto nastąpił wskazany w umowie skutek wymagalności tego wynagrodzenia w postaci kupna jednej z nieruchomości, co do których strona powodowa wykonała swoje obowiązki wobec pozwanego, wynikające z zawartej umowy stron, należy przyjąć, że co do zasady stronie powodowej przysługuje wynagrodzenie wynikające z § 4 tej umowy. Nie ma bowiem w sprawie też znaczenia, że do sprzedaży lokalu (...) doszło nie na rzecz pozwanego lecz na rzecz A. K. (3). Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, a wbrew twierdzeniom pozwanego, obecna żona pozwanego była, w czasie wykonywania przez stronę powodową swoich obowiązków wynikających z zawartej przez strony umowy, narzeczoną/partnerką pozwanego, a więc była osobą, którą należy uznać za osobę bliską pozwanemu w rozumieniu § 4 umowy stron. A. K. (3) czynnie też uczestniczyła wraz z pozwanym, w czynnościach strony powodowej związanych m.in. z prezentacją m.in. ww. lokalu i podejmowania decyzji co do jego zakupu i tylko w wyniku wewnętrznych ustaleń pomiędzy pozwanym a A. K. (3), to ona, a nie pozwany, stała się stroną umowy przedwstępnej zakupu tej nieruchomości a następnie umowy przenoszącej własność tego lokalu. Zgodnie zaś z § 4 zawartej umowy wynagrodzenie jest też należne stronie powodowej w przypadku zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazanej przez stronę powodową przez bliskich pozwanego.

W ocenie Sądu również wysokość wynagrodzenia dochodzona przez stronę powodową w kwocie 6.396 zł, zawierająca się w dochodzonej pozwem kwocie 19.134 zł, jest uzasadniona. W § 4 zawartej umowy strony bowiem postanowiły, że wynagrodzenie dla strony powodowej z tytułu wykonania umowy pośrednictwa wyniesie 2 % od ceny ofertowej podanej na wskazaniu adresowym wraz z obowiązującym podatkiem VAT. Skoro zatem cena ofertowa nieruchomości, prezentowanej pozwanemu w ramach umowy pośrednictwa, a następnie zakupionej przez bliską pozwanego A. K. (3) wynosiła 267.000 zł, to żądana kwota 6.396 zł (obliczona jako 2 % z kwoty 260.000 zł tj. 5.200 zł + 23 % VAT) mieści się w kwocie wynagrodzenia należnego stronie powodowej na podstawie § 4 umowy stron. Z tego względu w pkt I wyroku zasądził ww. kwotę od pozwanego na rzecz strony powodowej.

Odsetkach z powodu opóźnienia w zapłacie Sąd orzekł na podstawie art. 481 Kc w zw. z § 4 umowy stron mając na uwadze granice żądania pozwu w zakresie zapłaty odsetek. Skoro bowiem w dniu 4 czerwca 2010 r. A. K. (3) zakupiła ww. nieruchomość, to żądanie zapłaty przez stronę powodową odsetek od zasądzonej w pkt I wyroku kwoty liczonych od dnia 30 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty jest uzasadnione, gdyż w tym dniu pozwany pozostawał już bez wątpienia w opóźnieniu z zapłatą ww. kwoty. Bezzasadny jest bowiem zarzut pozwanego, że do rozwiązania umowy stron doszło na przełomie lipca i sierpnia 2009 r. w czasie jego wizyty w biurze u strony powodowej. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pozwany w owym okresie chciał jedynie obniżenia wysokości wynagrodzenia za porozumieniem stron (do czego jednak nie doszło), a nadto uważał umowę stron za wiążącą dopóki strona powodowa nie doręczyła pozwanemu faktury i wezwania do zapłaty wynagrodzenia z tytułu wykonania zawartej umowy, na co wskazuje treść jego pisma z 26.05.2011 r., gdzie wskazał wprost, że „jednocześnie rozwiązuje ww. umowę”. Ponadto ponieważ pozwany nie wykazał, mimo obowiązku w tym zakresie z art. 6 Kc, że wypowiedział na piśmie zawartą umowę pośrednictwa stronie powodowej, zarzut ten należało uznać za nie udowodniony.

Natomiast powództwo okazało się bezzasadne w zakresie żądania zapłaty z tytułu kary umownej, przewidzianej w § 5 umowy stron z tytułu zawarcia m.in. przez bliskich pozwanego umowy kupna nieruchomości wskazanej przez stronę powodową z pominięciem strony powodowej. Należało bowiem przyznać rację pozwanemu, że owa kara umowna ma charakter niedozwolonego postanowienia umownego (klauzuli abuzywnej), co skutkuje, na podstawie art. 385¹ § 1-4 Kc, brakiem związania pozwanego tym postanowieniem, jako sprzecznym z dobrymi obyczajami rażąco naruszając interesy pozwanego w niniejszej sprawie. Zgodnie z tym przepisem postanowienia umowy zawieranej z konsumentem (za którego należy bez wątpienia uznać w realiach niniejszej sprawy pozwanego) nie uzgodnione

indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy; 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; ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. Zgodnie z art. 385² Kc oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny. Zgodnie z art. 385³ pkt 17 Kc w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. W niniejszej sprawie w ocenie Sądu z ustalonego stanu faktycznego wynika, że kara umowna, której dotyczy sprawa, przewidziana w § 5 umowy stron stanowi postanowienie umowy nie uzgodnione z nim indywidualnie, gdyż strona powodowa nie wykazała, pomimo obowiązku wynikającego z art. 385¹ § 4, że postanowienie to zostało uzgodnione indywidualnie z pozwanym, a nadto ww. zapis umowny stanowił integralną część druku, którym posługiwała się strona powodowa, którą przedłożono pozwanemu do podpisania, bez możliwości jej negocjacji, stwarzając sytuację w której pozwany musiał albo przystąpić do umowy z zapisem o tej karze, albo nie przystępować do umowy w ogóle. Nadto, w ocenie Sądu kara umowna przewidziana w umowie stron w niniejszej sprawie w wysokości dwukrotnej wartości wynagrodzenia należnego stronie powodowej z tytułu wykonania umowy stron, ma charakter rażąco wygórowanej w rozumieniu art. 385³ pkt 17 Kc, gdyż dochodzona może być przez stronę powodową – tak jak w niniejszej sprawie - łącznie, a nie zamiast wynagrodzenia z tytułu wykonania umowy stron. Tymczasem w orzecznictwie sądowym wyrażony został zasługujący na aprobatę pogląd, że wierzyciel nie może żądać jednocześnie zapłaty kary umownej i wykonania zobowiązania, jeśli kara umowna była zastrzeżona na wypadek niewykonania zobowiązania (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 20 grudnia 2006 r., I ACa 1354/06, LEX nr 307271), a tak w istocie jest w niniejszej sprawie. Uznaniu tego zapisu z § 5 umowy stron w niniejszym postępowaniu za niedozwoloną klauzulę umowną nie stoi na przeszkodzie ewentualny brak wpisu tego typu postanowienia do rejestru klauzul niedozwolonych, albowiem sąd cywilny może samodzielnie dokonywać oceny czy dana klauzula ma charakter niedozwolonej klauzuli umownej jako przesłanki rozstrzygnięcia w konkretnej sprawie (analogicznie w zakresie dot. naruszenia zakazu nadużywania pozycji dominującej wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z 23.07.2008 r. w sprawie III CZP 52/08, opubl. W OSNC 2009/7-8/107). Z tych względów dalej idące powództwo Sąd oddalił w pkt II wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu w pkt III wyroku Sąd oparł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując stosunkowego ich rozdzielenia, mając na uwadze że pozwany wygrał sprawę w ok. 67 % łącznie dochodzonej od niego kwoty. Zasądzona od strony powodowej na rzecz pozwanego kwota 505,97 zł stanowi różnicę celowych w rozumieniu art. 98 § 1 i 3 Kpc kosztów procesu poniesionych przez pozwanego w stopniu, w jakim wygrał sprawę (na które składały się kwota 17 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 2.400 zł tytułem należnej opłaty w stawce zgłoszonej za czynności pełnomocnika strony pozwanej będącego radcą prawnym, a więc w sumie kwota 2.417 zł x 67 % = 1.619,39 zł) a celowych i wykazanych kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową w stopniu, w jakim wygrała sprawę (na które składała się kwoty 957 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 2.400 zł tytułem opłaty za czynności pełnomocnika powódki będącego radcą prawnym i kwota 17 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, a więc w kwota 3.374 zł x 33 % = 1.113,42 zł).

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.