

Sygnatura akt I C 471/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 25-03-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu (...)w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Tomasz Zawisłak

Protokolant:Agnieszka Baca-Domin

po rozpoznaniu w dniu 11.03.2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko I. B.

- o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasadza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt. I C upr 471/12

UZASADNIENIE

Powód K. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) we W. wniósł o zasądzenie od pozwanej I. B. kwoty 4.720,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29.10.2011r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód zawarł z pozwaną umowę pośrednictwa przy nabyciu nieruchomości, zgodnie z którą pozwana była uprawniona do korzystania z ofert udostępnionych przez powoda, z zastrzeżeniem zapłaty wynagrodzenia w kwocie odpowiadającej 2,9 % ceny sprzedaży nieruchomości wskazanej w umowie. Zgodnie z treścią umowy pozwana obowiązana była uiścić wynagrodzenie, jeśli umowa sprzedaży lub jakakolwiek inna umowa prowadząca pośrednio do nabycia nieruchomości, zawarta została w okresie 15 miesięcy od daty przedstawienia nieruchomości zamawiającemu. Pozwanej została w dniu 10.10.2011r. okazana nieruchomość, a w dniu 12.10.2011r. pozwana działając na rzecz swoich rodziców złożyła sprzedającemu ofertę nabycia nieruchomości. Do transakcji doszło 14.10.2011r. Powód wskazał, że w związku ze sfinalizowaniem umowy wystawił fakturę VAT na kwotę 4.720,13 zł., z terminem płatności na 28.10.2011r. Pozwana nie uiściła należności wynikającej z tej faktury.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 marca 2012r. powództwo zostało uwzględnione w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła go w całości i wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o obniżenie wynagrodzenia pośrednika i oddalenie powództwa w części. Pozwana przyznała, że zawarła z powodem przedmiotową umowę. Zarzuciła jednak jej nieważność, z uwagi na brak podpisu osoby występującej w roli pośrednika, brak własnoręcznego podpisu A. D., zawierającego cechy niepowtarzalne i indywidualne dla osoby go składającej oraz brak upoważnienia A. D. do zawierania umów w imieniu powoda i brak licencji pośrednika. Pozwana z uwagi na wady ukryte nabytej nieruchomości uzyskała od sprzedającego zwrot części uiszczonych za nią ceny, co ma wpływ na wysokość wynagrodzenia pełnomocnika. Powód nie wykonał należycie obowiązków określonych w umowie pośrednictwa, nie dokonał bowiem należytej prezentacji nieruchomości oraz nie pomógł podczas finalizacji

transakcji, w szczególności nie udzielił pozwanej rzetelnych informacji dotyczących stanu nieruchomości. Informacje wskazane w ofercie nieruchomości nie były zgodne z rzeczywistym stanem faktycznym, a mieszkanie opisane jako wymagające odświeżenia, z nowymi instalacjami okazało się zagrzybione, instalacje do wymiany, miała w nim miejsce samowola budowlana. Pozwana zarzuciła też, że osoby wskazane przez pośrednika do realizacji czynności pomocniczych były nierzetelne. Faktura, która została doręczona pozwanej jest wystawiona na inną kwotę niż faktura załączona do pozwu, zawiera inny termin płatności i nie została nigdy doręczona pozwanej.

W piśmie procesowym z dnia 17.08.2012r. pozwana zgłosiła zarzut potrącenia wierzytelności posługujących jej w stosunku do powoda na kwotę 4.720,13 zł z odsetkami od 29.10.2011r. do dnia zapłaty z tytułu szkody poniesionej na skutek nienależytego wykonania zobowiązania, spowodowanej podaniem nierzetelnych i nieprawdziwych informacji o nabywanym lokalu mieszkalnym z naruszeniem zasady szczególnej sumienności i lojalności wobec zamawiającego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód zawarł w dniu 10.10.2011r. z T. G. umowę pośrednictwa zbycia nieruchomości położonej we W. przy ul. (...).

Dowód: umowa pośrednictwa zbycia nieruchomości z 10.10.2011r. k.10 – 11

W dniu 10 października 2011r. R. B. podpisał jako zamawiający umowę pośrednictwa nabycia nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). O znalezienie mieszkania prosiła go pozwana, była żona R. B.. Miało być one przeznaczone dla ich córki. Następnie umowę podpisała pozwana także jako zamawiająca.

W imieniu pozwanego jako pośrednika umowę podpisał A. D.. W rubryce „pod nadzorem” widnieje podpis K. S.. W rubryce „numer licencji pośrednika” wpisany jest nr (...), będący numerem licencji powoda.

W umowie znajdowało się oświadczenie, że osoba ją podpisująca posiada uprawnienie do jej zawarcia i wykonania wszelkich zobowiązań w niej zaciągniętych (§ 8 pkt.1).

Zgodnie z umową pośrednik zobowiązany był do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna nieruchomości lub praw związanych z nieruchomością, odpowiadających wymaganiom zamawiającego. W ramach i na zasadach określonych w umowie, zamawiający mógł zlecić pośrednikowi usługi pośrednictwa na rzecz podmiotowo powiązanych kapitałowo lub osobowo z zamawiającym oraz na rzecz osób mu bliskich (§ 1)

Zamawiający obowiązany był do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w kwocie odpowiadającej 2,5 % ceny sprzedaży nieruchomości wskazanej w umowie zawartej pomiędzy zamawiającym a zbywcą. Wynagrodzenie należało się, jeżeli umowa sprzedaży lub jakakolwiek inna umowa prowadząca choćby pośrednio do nabycia nieruchomości zawarta została w okresie 15 miesięcy od daty przedstawienia nieruchomości zamawiającemu (§ 3 pkt.1)

W umowie zawarte jest oświadczenie pośrednika, że obowiązki wynikające z umowy będą realizowane przez licencjonowanego pośrednika w obrocie nieruchomościami, w osobie wskazanej na pierwszej stronie umowy oraz przez osoby wskazane przez pośrednika do realizacji czynności pomocniczych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami (§ 8 pkt.2)

Dowód: umowa pośrednictwa nabycia z 10.10.2011r. k. 8-9 oraz k. 29

zeznania świadka A. D. k. 158-159

zeznania świadka I. S. k. 128 -131

przesłuchanie pozwanej k. 170-171

zeznania świadka R. B. k. 131

To A. D. przedstawił ofertę R. B., on też dokonał prezentacji mieszkania. On także negocjował z R. B. wysokość prowizji. Powód nie był obecny podczas tych czynności.

Dowód: zeznania świadka A. D. k. 158-159

zeznania świadka R. B. k. 131

W dniu 04.10.2011r. pomiędzy powodem a A. D. została zawarta umowa o dzieło dotycząca zawierania w imieniu zamawiającego przez okres 6 miesięcy 126 umów o pośrednictwo w zbyciu nieruchomości, po 21 umów pośrednictwa w miesiącu oraz doprowadzenia do zawarcia sześciu transakcji kupna - sprzedaży, wynajmu lub najmu nieruchomości pomiędzy pozyskanymi przez wykonawcę klientami zamawiającego przez okres trzech miesięcy oraz wyegzekwowania należnej zamawiającemu prowizji.

W dniu 04.10.2011r. K. S. udzielił A. D. upoważnienia do występowania w jego imieniu w sprawie zawierania umów w przedmiocie pośrednictwa w nabyciu oraz zbyciu nieruchomości oraz czynności pomocniczych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami przy realizacji tych umów.

Dowód: umowa o dzieło z dnia 04.10.2011r. k. 64 - 70

protokoły przekazanie sprzętu k. 71 i k.72

pełnomocnictwo z 04.10.2011r. k. 73

zeznania świadka I. S. k. 128 -131

zeznania świadka A. D. k. 158-159

przesłuchanie powoda k. 166-170

A. D. nie ma licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Okoliczność bezsporna

Pozwana w dniu 12.10.2011r. w imieniu rodziców - L. i E. R. złożyła T. G. oraz P. K. (1) ofertę zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W.. Strony przyjęły warunki co do ceny lokalu ustalonego na 153.500,00 zł i termin podpisania umowy sprzedaży na 28.10.2011r.

Dowód: oferta nabycia nieruchomości z dnia 12.10.2011r. k. 17

W dniu 14.10.2011r. T. G. i P. K. (2) sprzedali małżonkom E. R. i L. R. wolny od wszelkich roszczeń i obciążeń samodzielny lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) wraz przynależnymi do niego prawami, a małżonkowie R. lokal ten kupują do majątku wspólnego.

Lokal został przekazany nabywcom w dniu 7.10.2011r.

Dowód: akt notarialny – umowa sprzedaży z dnia 14.10.2011r. k. 12-16

protokół przekazania nieruchomości z 17.10.2011r. k. 18

Stan lokalu położonego we W. przy ul. (...) w W. określony został w ofercie w systemie komputerowym strony powodowej jako „do odświeżenia”, a instalacje jako „nowe”. Jako jedno z pomieszczeń wymieniono łazienkę. Dane do systemu wprowadził powód.

Dowód: ogłoszenie o nieruchomości - wydruk z systemu powoda k. 30

zeznania świadka I. S. k. 128 -131

W rzeczywistości stan lokalu była znacznie gorszy. Mieszkanie wymagało poważnego remontu, wymiany instalacji. Było zagrzybione. Łazienka okazała się samowolą budowlaną. W księdze wieczystej łazienka nie była ujawniona. Remont został przeprowadzony na koszt pozwanej.

Sprzedający mieszkanie zwrócili pozwanej kwotę 6000 zł. W tytule przelewu wpisano „przelew na remont”.

Dowód: potwierdzenie przelewu z 07.12.2011r. k. 34

zeznania świadka R. B. k.131-134

częściowo zeznania świadka R. R. (2) k. 165 -166

przesłuchanie pozwanej k. 170-171

W dniu 14.10.2011r. powód wystawił dwie faktury VAT o tym samym numerze z tytułu usług pośrednictwa w nabyciu nieruchomości: jedną na kwotę 5.475,35 zł, a drugą na kwotę 4.720,13 zł. Pozwanej została doręczona faktura na kwotę 4.720,13 zł.

W odpowiedzi R. B. zwrócił się do powoda o skorygowanie faktury i wystawienie jej na niego, a nie na I. B.. Przedstawił też szereg zastrzeżeń do prawidłowego wykonania usługi, zwrócił uwagę na zmieniających się wielokrotnie pośredników.

Dowód: faktura VAT nr (...) z 14.10.2011r. k. 7

faktura VAT nr (...) z 14.10.2011r. k. 31

pismo R. B. z 09.11.2011r. k.32-33 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 33

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okolicznością bezsporną pozostawał fakt podpisania przez pozwaną oraz R. B. umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości oraz treść tej umowy. Bezspornym pozostawało też, że powód prowadzi działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a A. D. nie miał w dniu podpisania umowy oraz przy wykonywaniu czynności pośrednictwa licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Wobec podniesionego przez pozwaną zarzutu nieważności umowy pośrednictwa rozważyć należało, czy podpis widniejący w rubryce „pośrednik” jest podpisem osoby uprawnionej do zawierania tego rodzaju umów. W tym zakresie okoliczności faktyczne Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, w szczególności umowy pośrednictwa, umowy o dzieło zawartej przez powoda z A. D. oraz pełnomocnictwa udzielonego tej osobie, popartych zeznaniami świadków A. D., I. S. oraz przesłuchaniem stron.

Stosownie do art. 180 ust. 4 u.g.n. osoba która podpisała umowę jako pośrednik zobowiązała się do dokonywania dla pozwanej oraz drugiego zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w art. 180 ust. 1, a pozwana zobowiązała się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 179 ust. 1 i 2 u.g.n. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy. Pośrednikiem może być osoba fizyczna lub prawna spełniająca wymagania określone w art. 182 u.g.n., której przyznano licencję zawodową w zakresie pośrednictwa. Pośrednik nabywa prawo do wykonywania zawodu oraz używania tytułu "pośrednik w obrocie

nieruchomościami" z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 4 u.g.n.).

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie pozostawało, że A. D., który podpisał umowę jako pośrednik i wykonywał czynności pośrednika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez powoda, nie posiadał wówczas licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa.

Umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawarta z osobą niemającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami jest bezwzględnie nieważna jako sprzeczna z ustawą. Podmiot nie mający licencji pośrednika, nie może skutecznie zawrzeć umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Skoro przepis zabrania prowadzenia pośrednictwa osobom nieposiadającym odpowiedniej licencji zawodowej, to nie można przyjmować, że umowa pośrednictwa zawarta przez osobę niemającą takich uprawnień jest ważna (art. 58 § 1 k.c.). Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 (niepubl.) oraz w wyroku z dnia 5 września 2012 r. IV CSK 81/12.

Przyznanie licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami jest formalnym potwierdzeniem kwalifikacji do wykonywania czynności z zakresu pośrednictwa. W tej sytuacji dopuszczenie, aby czynności pośrednictwa wykonywały osoby bez uprawnień byłoby przejawem braku racjonalności ustawodawcy, co jest nie do przyjęcia. W orzecznictwie podkreśla się że ustawodawca kierując się chęcią zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami oraz doceniając wagę przedmiotu transakcji w tym obrocie, zdecydował się na wprowadzenie monopolu pośrednictwa w tej dziedzinie przez licencjonowanych pośredników. Tym samym ograniczył w tym zakresie swobodę kontraktowania, zabraniając zawieranie umów w tym przedmiocie z osobami nie mającymi formalnych uprawnień pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Co prawda przepis art. 181 ust. 3 u.g.n. dopuszcza wykonywanie przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, nie sposób jednak uznać by w zakres tych czynności wchodziło także podpisanie umowy o pośrednictwo w nabyciu nieruchomości. Zawarcie umowy pośrednictwa określającej podstawowe zobowiązania stron, nie należy bowiem do czynności pomocniczych zmierzających do zawarcia umowy nabycia nieruchomości, o których mowa powyżej. Ich wykonywanie następuje dopiero w trakcie realizowania postanowień umownych, już po jej podpisaniu. Niepożądaną jest sytuacja, by osoby bez licencji, a zatem nieuprawniona w rozumieniu ustawy, jedynie na podstawie samego pełnomocnictwa, zawierała umowy pośrednictwa i spełniała świadczenie z tej umowy wynikające. W takiej sytuacji zastrzeżenie ustawowe o wymogu posiadania licencji do tego typu czynności nie miałoby żadnego uzasadnienia, a różnica między pełnomocnikiem a pośrednikiem ulegałaby zatarciu. Instytucja pośrednika służyłaby jedynie do zapoczątkowania prowadzenia działalności, a następnie umożliwiała posługiwanie się w pozostałym zakresie osobami bez licencji, co naruszałoby istotę tej instytucji.

Tym samym upoważnienie udzielone przez powoda nie uprawniało A. D. do podpisania przedmiotowej umowy oraz negocjowania jej warunków. Powyższe przesądza o nieważności umowy, w związku z czym bezprzedmiotowym było rozważanie w zakresie prawidłowego i starannego wypełnienia jej postanowień przez pośrednika, czy też osoby działające w jego imieniu a także kwestii związanych ze zgłoszonym zarzutem potrącenia.

Jedynie na marginesie należy wskazać, iż ważność ww. umowy budzi wątpliwości powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą przyzwoitości i uczciwości w obrocie nieruchomościami. Należy bowiem zwrócić uwagę na fakt, że powód, zawierając z pozwaną umowę o pośrednictwo w nabyciu nieruchomości był już związany umową o pośrednictwo w zbyciu tego samego lokalu ze zbywcą. Co więcej, powód zawierał z pozwaną sporną umowę w związku z jego zainteresowaniem zakupem tego konkretnego lokalu, a nie zainteresowaniem zakupem lokalu o jedynie ogólnie określonych cechach. Oznacza to, że powód zawierał z pozwaną umowę wyłącznie w celu pośredniczenia w nabyciu ww. lokalu. Powyższa konfiguracja stosunków prawnych spowodowała, że powód w istocie świadczył jedną usługę na rzecz dwóch podmiotów, tj. zbywcy i nabywcy tego samego prawa albowiem spełnienie świadczenia na rzecz zbywcy nieruchomości obejmowało jedne i te same czynności, które powód miałby

świadczyć także na rzecz pozwanego. Innymi słowy, powód miał obowiązek do dokonania identycznych czynności pośrednictwa z uwagi na łączącą go umowę ze zbywcą lokalu, bez względu na to, czy łączyłyby go jakikolwiek inny stosunek prawny z jego nabywcą.

Już powyższy sposób postępowania powoda może budzić wątpliwości. Należy podkreślić, iż powód warunkował udostępnienie spornego lokalu do obejrzenia przez potencjalnego nabywcę od podpisania z nim umowy o pośrednictwo w jego nabyciu. Prowadziło to tym samym do sytuacji, w której powód uzależniał należytą realizację swoich obowiązków wynikających z umowy o pośrednictwo ze zbywcą nieruchomości od zawarcia kolejnej umowy z jego nabywcą, mimo że wiedział, że zakres jego obowiązków w ten sposób nie ulega żadnej zmianie. Takie działania powodowało, że lokal był prezentowany tylko tym osobom, które zgodziły się na zawarcie z powodem umowy, a zatem z założenia węższemu kręgowi osób niż ten, który mógł wyrazić zainteresowaniem ofertą zakupu.

Nie bez znaczenia pozostaje także fakt, że będąc pośrednikiem zarówno zbywcy, jak i nabywcy tego samego lokalu powód, jako pośrednik, nie był w stanie pogodzić interesów majątkowych obu stron, które w oczywisty sposób pozostawały ze sobą sprzeczne. Zbywcy zależało bowiem na zbyciu lokalu po możliwie najwyższej cenie, a nabywcy – na jego nabyciu za cenę najniższą. Pośrednik nie pełni przy tym roli mediatora, który dąży do osiągnięcia przez strony kompromisu, tylko powinien w interesie klienta zadbać o to, aby osiągnął on cenę sprzedaży najbliższą jego oczekiwaniom lub nawet je przekraczającą. Jest to możliwe tylko wówczas, gdy jeden i ten sam pośrednik działa za jedną stronę transakcji sprzedaży. Należy zauważyć, że w okolicznościach niniejszej sprawy powód za jedną i tą samą usługę świadczoną na rzecz zbywcy i nabywcy prawa domagał się podwójnego wynagrodzenia od obu tych podmiotów, przy czym w obu wypadkach prowizja była określona procentowo.

Naruszenie powyższych zasad jest tym bardziej istotne, że nastąpiło po stronie zawodowego pośrednika w obrocie nieruchomościami, który zgodnie z art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązany jest do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.