

Sygnatura akt I Cupr 1565/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 22-01-2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 22-01-2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko A. C.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. C. na rzecz powoda K. S. kwotę 4.920,00 zł (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia złotych 0/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 717,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala powództwo w pozostałej części.

I C upr 1565/13

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 sierpnia 2014 r. powód K. S. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej A. C. kwoty 4920 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 września 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony zawarły w dniu 29 marca 2012 r. umowę pośrednictwa, zgodnie z którą powód jako pośrednik zobowiązał się do pośrednictwa w zawarciu przez pozwaną umowy kupna nieruchomości. W umowie pośrednictwa jako oferowaną nieruchomość wskazano m.in. lokal mieszkalny położony we W., przy ul. (...). Zgodnie z umową pozwana zobowiązana była do zapłaty prowizji w wysokości 2,9 % netto + VAT w dniu zawarcia umowy przedwstępnej lub umowy przyrzeczonej. Powód zmniejszył jednak prowizję do 2 %.

Ostatecznie lokal przy ul. (...) został sprzedany córce powódki za kwotę 200000 zł, tak aby uniknąć obowiązku zapłaty prowizji. W związku z tym powód domagał się zapłaty prowizji w kwocie 2 % ceny sprzedaży + podatek VAT.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 5 września 2014 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu pozwana A. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana zarzuciła, że powód przedstawił sfałszowany tekst umowy pośrednictwa, w którym dopisano lokale mieszkalne nigdy jej nie pokazywane. Ponadto zakwestionowała zapis umowy, w którym zastrzeżono obowiązek zapłaty prowizji na wypadek zakupu pokazywanego lokalu przez osobę bliską powódki. Wskazywała przy tym, że nie może ponosić odpowiedzialności za zachowania osób trzecich. Trudno byłoby informować takie osoby o swoich zamiarach odnośnie zamiaru zakupu nieruchomości, a także powstrzymać je od zakupu. Wprowadzenie

odpowiedzialności klientów za działania innych osób było w tej sytuacji nieważne, jako sprzeczne z dobrymi obyczajami kupieckimi oraz zasadami współżycia społecznego.

W rzeczywistości pozwana sama znalazła ofertę sprzedaży mieszkania przy ul. (...), a następnie oglądała to mieszkanie razem z córką. Następnie poinformowała o tym pracownika powoda. Inny pracownik powoda zawarł natomiast umowę pośrednictwa ze sprzedającym. Ostatecznie do zawarcia umowy nie doszło. Kilka miesięcy później sprzedająca zgłosiła się do pozwanej i jej córki z propozycją sprzedaży mieszkania. Córka pozwanej nabyła proponowany lokal, pozwana nie była stroną umowy.

Ponadto pozwana zarzuciła, że nigdy nie otrzymała faktury VAT obejmującej żadaną prowizję.

Dodatkowo pozwana wносиła o pominięcie dowodu z umowy sprzedaży lokalu zawartej z jej córką, wskazując, że powód uzyskał ją w wyniku przestępstwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 29 marca 2012 r. pozwana A. C. zawarła z powodem K. S. umowę pośrednictwa nabycia nieruchomości. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, przy czym na egzemplarzu powoda znajduje się adnotacja „oryginał”, na egzemplarzu pozwanej „kopia”. W dokumencie umowy znajdowało się miejsce na wpisanie adresów lokali pokazywanych pozwanej przez pracownika powoda. Pozwana kwitowała pokazane lokale własnoręcznym podpisem. Łącznie pozwanej pokazano trzynaście mieszkań, wśród nich mieszkanie przy ul. (...) we W.. Na egzemplarzu umowy posiadanym przez pozwaną skwitowano jedynie pierwszych osiem mieszkań widniejących na egzemplarzu posiadanym przez powoda.

(dowód: umowa pośrednictwa w oryginale – k. 91)

Zgodnie z umową powód zobowiązał się do dokonania dla pozwanej czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna nieruchomości. W każdym przypadku zawarcia umowy kupna lokalu przedstawionego za pośrednictwem powoda przez pozwaną, lub jej krewnego, powinowatego, lub inną osobę bliską pozwana zobowiązana była do zapłaty prowizji w wysokości 2,9 % netto sprzedaży mieszkania powiększonej o podatek VAT 23 %. Wynagrodzenie miało być płatne w terminie wskazanym w wystawionej fakturze VAT.

(dowód: umowa pośrednictwa – k. 91)

Powódka oglądała mieszkanie przy ul. (...) więcej niż raz, m.in. raz z pracownikiem powoda, raz razem z córką, A. M. (1), w obecności dwóch pracowników powoda, którzy reprezentowali obie strony potencjalnej umowy sprzedaży (w tym P. O. (1) działającego dla pozwanej) oraz sprzedającej, J. P. (1). W czasie tej wizyty nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, wobec rozbieżności, co do ceny sprzedaży.

(dowód: zeznania A. M., P. O., J. P. – rozprawa w dniu 11 grudnia 2014 r., przesłuchanie pozwanej – rozprawa w dniu 22 stycznia 2015 r.)

J. P. (1) i jej mąż L. P. (1) czuli żal do biura powoda w związku z przymuszeniem J. P. (1) do zawarcia umowy pośrednictwa.

(dowód: zeznania J. P. i L. P. – rozprawa w dniu 11 grudnia 2014 r.)

W kilka miesięcy później J. P. (1) skontaktowała się z pozwaną i jej córką z propozycją sprzedaży mieszkania. Jako kupująca do umowy stanęła córka pozwanej, aby uniknąć konieczności zapłaty prowizji powodowi. Umowę zawarto w dniu 12 lipca 2012 r., za cenę sprzedaży 200000 zł

(dowód: częściowo przyznane w sprzeciwie od nakazu zapłaty, częściowo zeznania J. P., zeznania świadka L. P. – rozprawa w dniu 11 grudnia 2014 r., umowa sprzedaży z 12.07.2012 r. – k. 11-15)

W dniu 23 sierpnia 2012 r. pozwana wysłała wiadomość mailową do powoda, w której obwiniała jego pracownika o nie dojdęcie umowy sprzedaży lokalu przy ul. (...) do skutku, oświadczając jednocześnie, że „dzięki p. P. miałam ugadany zakup”.

(dowód: mail z 23.08.2012 r. – k. 32)

W dniu 2 września 2012 r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT obejmująca wynagrodzenie prowizyjne w kwocie 6150 zł., w dniu 5 sierpnia 2014 r. wezwał do zapłaty tej kwoty. Pismem z 27 września 2014 r. powódka odmówiła zapłaty.

(dowód: faktura VAT – k. 16, korespondencja pomiędzy stronami – k. 17 i 34)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało w większej części na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym było, że strony zawarły umowę pośrednictwa z zastrzeżonym wynagrodzeniem prowizyjnym w przypadku zakupu przez pozwaną lub jej krewną lokalu przedstawionego jej przez powoda.

W pierwszej kolejności sporne było, czy pracownik powoda faktycznie przedstawił pozwanej lokal przy ul. (...) we W.. Zdaniem Sądu dowodem przesądzającym tę okoliczność na korzyść powoda jest dokument umowy pośrednictwa, w którym pozwana pokwitowała przedstawienie jej tego lokalu.

Za nieuzasadniony uznać należało zarzut sfalszowania tego dokumentu. Pozwana zarzut ten formułowała, twierdząc, że na jej dokumencie umowy adresu tego nie wskazano. Nie ulega jednak wątpliwości, że dokument umowy sporządzono w dwóch egzemplarzach, przy czym dokument pozostawiony pozwanej oznaczono jako kopię. Wobec tego wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy dwoma egzemplarzami jest stosunkowo proste i wynika z zeznań świadka P. O., który stwierdził, że pozwana nie zawsze dysponowała przy oglądaniu mieszkań swoim egzemplarzem, wobec czego kwitowanie następowało na egzemplarzu powoda.

W trakcie przesłuchania pozwana przyznała, że pracownik powoda przedstawił jej do oglądania m.in. lokal przy ul. (...) we W.. Adres ten znajduje się bezpośrednio pod adresem lokalu przy ul. (...). Już z tych zeznań wynikało, że powódce pokazywano lokale, które nie były kwitowane na obu egzemplarzach umowy. Za nieprawdziwy Sąd uznał wobec tego zarzut dopisania do umowy niektórych adresów bez wiedzy pozwanej. Skoro oglądała ona lokal przy ul. (...) i skwitowała to na oryginale umowy (a twierdziła, że wszystkie przedstawione lokale kwitowała), to musiała także kwitować adresy umieszczone w umowie powyżej tego adresu, w tym m.in. adres sporny. W trakcie przesłuchania w odpowiedzi na odczytywane adresy pozwana stwierdziła, że nie pamięta ostatniego adresu wskazanego w umowie, ale stwierdziła też, że nie pamięta adresu skwitowanego jako drugi, także na jej egzemplarzu. Wobec tego brak pamięci, co do ostatniego adresu nie świadczył jeszcze, że adres ten był dopisany.

Wobec powyższego Sąd uznał, że skwitowanie adresu przy ul. (...) przez pozwaną, świadczy o tym, że lokal ten przedstawił jej pracownik powoda. Inaczej bowiem kwitowanie nie miało dla pozwanej sensu. W tej sytuacji za nieprawdziwe Sąd uznał twierdzenia pozwanej oraz jej córki, że mieszkanie pozwana znalazła samodzielnie. Wypada zauważyć, że sprzedająca lokal – J. P. (1) oświadczyła, że w czasie pierwszej wizyty pozwana była już razem z pracownikiem powoda – P. O. (1), co podważa wersję, iż pozwana samodzielnie znalazła mieszkanie. Wypada też zauważyć, że do sprzeciwu dołączono mail pozwanej z 23 sierpnia 2012 r. (k. 32), z którego wynikało, że umowa sprzedaży była już niemal sfinalizowana i to dzięki P. O. (1) (pozwana pisze „dzięki p. P. miałam ugadany zakup”). Pozwana nie twierdziła wówczas, że sama znalazła mieszkanie. Co więcej w toku rozpoznawanej sprawy twierdziła, że lokal musiała znaleźć sama, gdyż P. O. (1) nie starał się odpowiednio. W świetle przytoczonego maila, jest to mało wiarygodne, skoro jeszcze w 2012 r. twierdziła, że to dzięki tej osobie miała zawrzeć umowę.

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia była dopuszczalność klauzuli nakładającej obowiązek prowizji w przypadku kupna prezentowanego mieszkania przez krewną pozwaną.

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 kc postanowieniem niedozwolonym jest takie, które kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Oceny konkretnego postanowienia należy jednak dokonywać w realiach konkretnej sprawy.

Z zeznań samej pozwaną wynikało, że lokal przy ul. (...) oglądała w obecności pośrednika razem z córką.

Zeznania A. M., że w kilka miesięcy później przypadkowo trafiła na to samo mieszkanie i postanowiła je kupić, stoją w sprzeczności z treścią samego sprzeciwu pozwaną, w którym napisano „na początku lipca 2012 r. J. P. (1) skontaktowała się pozwaną i jej córką, proponując sprzedaż mieszkania”. Wątpliwość, dlaczego umowa nie została zawarta wprost z pozwaną, wyjaśnił natomiast w swoich zeznaniach mąż sprzedającej L. P. (1), który oświadczył, że chodziło o to aby „obejść biuro”, czyli uniknąć obowiązku zapłaty prowizji. Należy podkreślić, że L. P. (1) nie miał żadnego powodu, aby zeznawać fałszywie. Z zeznań jego i jego żony wynikało, że czują oni żal do pośrednika, który ich zdaniem wymusił na nich zawarcie umowy pośrednictwa. Wobec tego mógłby raczej teoretycznie złożyć zeznania dla pośrednika niekorzystne.

Wobec powyższego bez znaczenia były zarzuty pozwaną, iż nie miała możliwości informować krewnych o zamiarze zakupu mieszkania i zawarciu umowy pośrednictwa, a także przymusić ich do powstrzymania się od zakupu. Pozostają bowiem bez związku z rozpoznawaną sprawą. Jest oczywistym w świetle przytoczonych dowodów, że pozwana działała w porozumieniu z córką, po to aby uniknąć zapłaty prowizji. Kwestionowane postanowienie nie kształtowało jej obowiązków w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, lecz miało na celu ochronę pośrednika przed obejściem umowy przez kupującego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że zaistniały zastrzeżone umową przesłanki do żądania przez powoda prowizji. Wysokość tej prowizji zgodnie z umową wynosiła 2,9 % ceny sprzedaży nieruchomości powiększone o podatek VAT. Powód domagał się przy tym jedynie 2 % ceny powiększone o podatek VAT.

Wysokość ceny sprzedaży nie była sporna i wynosiła 200000 zł. Za nieporozumienie uznać należało zarzut wejścia w posiadanie tej umowy przez powoda w drodze przestępstwa. Akta postępowania wieczystoksięgowego, w których znajdowała się umowa, są jawne na zasadach wskazanych w art. 525 kpc. Skądinąd powód oświadczył, że umowę otrzymał od J. P. (1). Wysokość ceny potwierdziła także córka pozwaną.

Wobec powyższego Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 4920 zł jako 2 % ceny sprzedaży powiększone o podatek VAT w stawce 23 %, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od tej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Za słuszny uznać należało zarzut niedoreczenia faktury VAT obejmującej wynagrodzenie prowizyjne bezpośrednio po jej wystawieniu. Jak wynikało z pisma pozwaną z 27 września 2014 r. (k. 33) o treści tej faktury dowiedziała się dopiero 5 września 2014 r. Wobec tego Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki z tytułu opóźnienia za okres od 13 września 2014 r., oddalając dalej idące powództwo o odsetki jako nieudowodnione, jak w pkt II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. drugie kpc, zasądzając na rzecz powoda zwrot kosztów opłaty sądowej od pozwu w kwocie 100 zł, kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 600 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.