

Sygn. akt I C 1221/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 28 kwietnia 2016 roku**

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

**w składzie:**

**Przewodniczący:** SSR Katarzyna Niemczyk

**Protokolant:** starszy sekretarz sądowy M. K.

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2016 roku w Słupsku

na rozprawie

**sprawy z powództwa E. R.**

**przeciwko L. Z.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej L. Z. na rzecz powódki E. R. kwotę 24.600,00 zł (dwadzieścia cztery tysiące sześćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25.02.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym, zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.909,62 zł (tysiąc dziewięćset dziewięć złotych i 62/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1221/15**

## UZASADNIENIE

**Powódka E. R.**, reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła pozew przeciwko L. Z. o zapłatę kwoty 38.400,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25.02.2015 roku do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w dniu 11.02.2014 roku strony zawarły umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w S., przy ul. (...), a składającej się z działek o numerach: (...) oraz (...) dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Rzeczona nieruchomość stanowiła w tej dacie wyłączną własność pozwanej, a umowa została zawarta na czas określony 12 miesięcy tj. do dnia 28.02.2015 roku. Na mocy tej umowy pozwana miała zapłacić 2% ceny transakcji, gdy dojdzie do sprzedaży tej nieruchomości w trakcie trwania umowy, przy czym sprzedaż po cenie niższej od ceny ofertowej tj. kwoty 1.500.000,00 zł pozostawała bez wpływu na wysokość należnego powódce wynagrodzenia.

Pomimo wykonania przez powódkę umowy w sposób należyty i dokonania wszystkich umówionych czynności, pozwana nie wykonała swoich zobowiązań wobec powódki wynikających z przedmiotowej umowy. Przynajmniej przed wszystkimi pozwana zaniechała dokonywania wszelkich czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przy udziale powódki lub niezwłocznego powiadomienia jej o tych czynnościach. Pozwana nie zawiadomiła powódki

o fakcie sprzedaży nieruchomości. Wskazując na powyższe pozwana jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kwoty 1.500,00 zł tytułem należnej jej kary umownej.

Nadto, jak wynika z treści księgi wieczystej o numerze (...), pozwana dokonała definitywnego zbycia nieruchomości na rzecz małżonków B. B. oraz R. B., która była przedmiotem umowy pośrednictwa zawartej w dniu 11.02.2014 r. w czasie jej obowiązywania. Z tego tytułu pozwana jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki 2% z ceny transakcyjnej określonej na 1.500.000,00 zł, a więc 30.000,00 zł netto, tj. 36.900,00 zł brutto.

Pismem z dnia 16.02.2015 r. doręczonym pozwanej w dniu 17.02.2015 r. powódka działając przez swojego pełnomocnika wezwała pozwaną do zapłaty należnej jej kwoty. Zakreślając pozwanej siedmiodniowy termin na spełnienie żądanego świadczenia. Pomimo upływu terminu do zapłaty, pozwana nie spełniła żądanego świadczenia.

W odpowiedzi na pozew **pozwana L. Z.**, reprezentowana przez adwokata, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zarzuciła powódce, że wykonała przedmiotową umowę w sposób nienależyty i nie dokonała wszystkich umówionych tam czynności. Powódka nie podjęła szeregu starań, których celem miało być zbycie nieruchomości oferowanej przez pozwaną, a był to warunek determinujący obowiązek zapłaty pośrednikowi określonego wynagrodzenia. Powódka zaniechała realizacji przyjętego na siebie zobowiązania, tj. działań mających zmierzać do zbycia przedmiotowej nieruchomości wskazanych w § 2 pkt. 3 umowy pośrednictwa, tj. nie przedstawiła pozwanej analizy nieruchomości podobnych w celu ustalenia ceny ofertowej, nie przedstawiła pozwanej sporządzonej oferty nieruchomości tj. opisu nieruchomości i rzutów, a w konsekwencji L. Z. nie dokonywała jakiegokolwiek autoryzacji, nie przedstawiła żadnych dowodów dokumentujących i potwierdzających umieszczenie oferty wraz ze zdjęciami na wybranych portalach internetowych m.in. [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl), [www.domiporta.pl](http://www.domiporta.pl) oraz innych portalach, pozwana nie otrzymała jakichkolwiek informacji odnośnie przekazania oferty współpracującym pośrednikom rynku lokalnego, nie przedstawiono pozwanej żadnych dowodów potwierdzających umieszczenie oferty nieruchomości na łamach prasy lokalnej czy też ogólnopolskiej, w szczególności nie wskazano w jakich publikacjach takie ogłoszenie się ukazało, kiedy i jakiej treści, nie została nigdy powiadomiona o terminie, formie i treści zaplanowanej i opłaconej przez pośrednika reklamie oferty. Umieszczenie na nieruchomości pozwanej transparentu reklamowego informującego o sprzedaży wraz z podaniem źródła szerszej informacji nastąpiło dopiero w styczniu 2015 roku.

Pozwana oświadczyła, że w grudniu 2014 roku powódka powzięła od niej informację o zamiarze sprzedaży nieruchomości i ostatecznie miesiąc przed końcem umowy pośrednictwa zbyła nieruchomość. Pozwana podała, że nie otrzymała żadnej propozycji zbycia nieruchomości z biura powódki.

Pozwana z ostrożności procesowej zakwestionowała żądanie pozwu powołując się na to, że w §5 pkt. 1 umowy pośrednictwa należne pośrednikowi wynagrodzenie liczone jest od ceny transakcyjnej sprzedaży nieruchomości, a nie ceny ofertowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.02.2014 roku w S. została zawarta umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości pomiędzy pośrednikiem E. R., prowadzącą Biuro (...) z siedzibą w S., a L. Z., zwaną w umowie zamawiającą.

Zgodnie z §1 umowy zamawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości położonej w S., przy ul. (...), a składającej się z działek o numerach: (...) oraz (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a szczegółowo określonej w dokumentacji działki – zwanej w dalszej treści umowy nieruchomością.

Na mocy §2 ust. 1, 2, 3, 4 umowy pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zbycia nieruchomości, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi określonego w § 5 wynagrodzenia.

Zakres czynności pośrednictwa obejmuje:

- czynności pośrednictwa zmierzające do wskazania nabywcy nieruchomości.
- czynności pośredniczenia pomiędzy nabywcą, a zamawiającym.

Szczegółowy wykaz czynności pośrednictwa w zakresie sprzedaży zawiera załącznik nr 2.

Pośrednik ponosi koszty podjęcia czynności określonych w załączniku nr 2, z wyjątkiem kosztów uzyskania dokumentów i zaświadczeń z banków, urzędów oraz sądów, które ponosi zamawiający.

Zgodnie z §3 ust. 1, 2 i 3 umowy cenę ofertową nieruchomości strony ustalają na kwotę 1.500.000,00 zł.

Zamawiający nie upoważnia pośrednika do negocjacji ceny ofertowej. Negocjacje obejmujące niższą cenę nabycia muszą odbywać się z udziałem zamawiającego.

Pośrednik zobowiązuje się przekazać ofertę innym pośrednikom z nim współpracującym, którzy będą oferować nieruchomość swoim klientom, bez prawa do wynagrodzenia od zamawiającego.

W §4 ust. 2, 3, 4 pkt. 4 umowy zamawiający zobowiązuje się w czasie trwania umowy, nie zawierać innej umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, a wszelkie czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem, wykonać przy udziale pośrednika lub niezwłocznie o nich powiadomić pośrednika.

Zamawiającemu przysługuje prawo oferowania nieruchomości innym osobom, jednakże działania te nie będą miały wpływu na prawo pośrednika do wynagrodzenia lub jego wysokość.

Zamawiający zobowiązuje się do współdziałania z pośrednikiem przy wykonywaniu czynności pośrednictwa, a ponadto do zawiadomienia pośrednika o zamiarze podpisania umowy przedwstępnej lub zawarcia aktu notarialnego dotyczącego nieruchomości najpóźniej 3 dni wcześniej.

Zgodnie z §5 ust. 1 i pkt. 1 umowy za wykonanie czynności pośrednictwa pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 2% (+aktualny podatek VAT) ceny transakcyjnej ustalonej między stronami.

Wynagrodzenie płatne w dniu zawarcia umowy przez zamawiającego – umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy sprzedaży nieruchomości – w okresie obowiązywania umowy pośrednictwa.

W §5 ust. 3 umowy ustalono, że o ile strony pisemnie nie uzgodnią inaczej sprzedaż nieruchomości przez zamawiającego po cenie niższej od ofertowej nie ma wpływu na wysokość wynagrodzenia pośrednika.

Na podstawie §6 ust. 1 umowy zamawiający zapłaci pośrednikowi karę umowną za naruszenie postanowień określonych w umowie w wysokości 1.500 zł brutto.

Zgodnie z §7 ust. 1 zdanie pierwsze i ust. 2 umowy, umowa zostaje zawarta na 12 miesięcy, tj. do dnia 28.02.2015 roku.

Każda ze stron może pisemnie wypowiedzieć umowę z podaniem przyczyn wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc. Pośrednik może dokonać wypowiedzenia po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaniechania naruszeń umowy.

W załączniku nr 2 umowy pośrednictwa z dnia 11.02.2014 roku wskazano wykaz czynności pośrednictwa jako m.in.: czynności pośrednictwa zmierzające do wskazania nabywcy nieruchomości:

1. wizytacja na nieruchomości w uzgodnionym terminie;
2. analiza stanu prawnego nieruchomości, w tym badanie księgi wieczystej;
3. wykonanie serii zdjęć nieruchomości;
4. opisanie i umieszczenie otrzymanych (wykonanych) zdjęć i kopii dokumentów nieruchomości w bazie danych pośrednika;
5. analiza nieruchomości podobnych w celu ustalenia ceny ofertowej;
6. sporządzenie oferty nieruchomości tj. opisu nieruchomości i rzutów – przekazanie jej zamawiającemu do autoryzacji;
7. zarejestrowanie oferty nieruchomości w bazie danych pośrednika;
8. wprowadzenie oferty na stronę internetową biura (...).notus.slupsk.pl;
9. sporządzenie i umieszczenie opisu oferty na witrynie wystawowej pośrednika;
11. przekazanie oferty współpracującym pośrednikom rynku lokalnego (15 biur);
12. reklama oferty nieruchomości na łamach prasy lokalnej czy też ogólnopolskiej wg uznania pośrednika;
13. prezentacje nieruchomości – na życzenie – każdemu zainteresowanemu kontrahentowi;
14. powiadomienie o terminie, formie i treści każdej zaplanowanej i opłaconej przez pośrednika reklamie oferty;
15. przekazywanie zamawiającemu każdej otrzymanej pisemnej deklaracji kupna nieruchomości;
16. doręczenie kontrahentowi, który złożył do pośrednika deklarację woli nabycia każdej odpowiedzi otrzymanej od sprzedającego;
17. umieszczenie na nieruchomości transparentu reklamowego informującego o sprzedaży wraz z podaniem źródła szerszej informacji;
18. aktualizację oferty nieruchomości po każdym pisemnym zgłoszeniu przez zamawiającego zmiany dotyczącej nieruchomości.

(dowód: umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 11.02.2014 roku, k. 5-7, wykaz czynności pośrednictwa – załącznik nr 2 do umowy, k. 8)

W piśmie z dnia 28.01.2015 roku E. R. opisała realizację oferty dotyczącej nieruchomości przy ulicy (...) w S. podając:

1. wizytacja na nieruchomości w uzgodnionym terminie;
2. wykonanie i obróbka zdjęć nieruchomości;
3. analiza stanu prawnego, pozyskanie niezbędnej dokumentacji do uregulowania stanu prawnego;
4. opisanie nieruchomości, wykonanie uproszczonej mapki terenu i umieszczenie w bazie biura i na (...).notus.slupsk.pl;
5. wykonanie ofertówki do gabloty biura;

6. umieszczenie banera na nieruchomości;
7. wprowadzenie oferty na portale nieruchomościowe, m.in. (...)(...), (...)(...), (...) (...), (...)(...) (...) (...), (...)(...), (...)(...) oraz inne lokalne;
8. prezentacja oferty na portalu (...).szukamnieruchomości.pl, szukam inwestora;
9. przekazanie oferty współpracującym biurom nieruchomości (15);
10. wydanie wskazania adresowego (12.11.14 C. Ł. P. właściciel firmy deweloperskiej), wizytacja na nieruchomości + kopie dokumentów;
11. poinformowanie o braku zainteresowania w/w klienta;
12. przekazanie na życzenie pozwanej kopii dokumentów nieruchomości dla potencjalnego nabywcy;
13. pani tel. z kancelarii w sprawie dokumentów do umowy przedwstępnej notarialnej (14.01.15);
14. brak ze strony pozwanej informacji o terminie planowanej umowy notarialnej oraz o zawartej umowie notarialnej z nabywcą;
15. dnia 23.01.15 sprawdzenie kw nieruchomości – wzmianka wpisana dnia 14.01.15 w dziale III kw;
16. 23.01.15 tel do pozwanej w celu wyjaśnienia braku informacji o zawartej umowie przedwstępnej;
17. wycofanie oferty z (...).notus.slupsk.pl i innych portali nieruchomościowych;
18. powiadomienie biur o wycofaniu oferty;
19. uzgodnienie porozumienia dotyczącego rozwiązania umowy pośrednictwa za porozumieniem stron.

(dowód: opis realizacji oferty z dnia 28.01.2015 roku, k.22-23)

W maju 2014 roku został zawieszony na bramie wjazdowej do nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży baner informujący o przeznaczeniu nieruchomości pozwanej do sprzedaży i danymi biura nieruchomości. Baner wisiał do czasu sprzedaży nieruchomości.

(dowód: zdjęcie k. 80, zeznanie powódki złożone na rozprawie w dniu 3.03.2016 roku czas nagrania 00:22:00 k. 112)

W bazie biura nieruchomości powódki na stronie internetowej [www.notus.slupsk.pl](http://www.notus.slupsk.pl) oraz w gablocie został umieszczony opis nieruchomości pozwanej.

(dowód: opis nieruchomości k. 83, k. 86)

Informacja o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży wraz z opisem, zdjęciami i mapą, została przesłana w dniu 4.03.2014 roku do biur nieruchomości: A. – (...), K., (...), D., E., W., P. (...), D., (...), E., (...), S., D., M., Enigma.

(dowód: wydruk ze strony poczty elektronicznej k. 84, 84 v)

Informacja o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży została umieszczona na stronie internetowej (...), (...).Szukam – (...).com, (...).nieruchomosci-online.pl.

(dowód: wydruk ze strony poczty elektronicznej k. 82, 87 verte, 88 - 91)

W dniu 12.11.2014 roku informację o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości pozwanej przekazano Ł. C., który informację o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży pozyskał z Internetu.

(dowód: wskazanie adresowe k. 93, zeznanie powódki złożone na rozprawie w dniu 3.03.2016 roku czas nagrania 00:30:30 k. 112)

Do biura nieruchomości powódki w sprawie nieruchomości pozwanej zostało wykonanych kilka telefonów przez osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości. Osoby te jednak poszukiwały nieruchomości o mniejszej powierzchni.

Dwa biura nieruchomości odezwały się do powódki w sprawie nieruchomości pozwanej.

(dowód: zeznanie powódki złożone na rozprawie w dniu 3.03.2016 roku czas nagrania 00:30:30, 00:34:49 k. 112)

E. R. około listopada – grudnia 2014 roku w domu L. Z. powzięła od niej informację, że być może nieruchomość zostanie sprzedana. W grudniu 2014 roku E. R. wskazała jakie regulacje powinny zostać zawarte w umowie.

(dowód: notatka k.42, zeznanie powódki złożone na rozprawie w dniu 3.03.2016 roku czas nagrania 00:37:21 k. 112 i na rozprawie w dniu 18.04.2016 roku czas nagrania 01:04:24 k. 122)

L. Z. skontaktowała się z deweloperem (...) i po kilku próbach uzgodniła z nim warunki sprzedaży należącej do niej nieruchomości. Pozwana podała cenę sprzedaży nieruchomości w wysokości 1.500.000,00 zł. Ostatecznie została wynegocjowana cena 1.000.000,00 zł.

(dowód: zeznania świadka S. B. złożone na rozprawie w dniu 14.01.2016 roku, czas nagrania 00:16:16, 00:38:34 k. 101 – 103; zeznania pozwanej złożone na rozprawie w dniu 18.04.2016 roku czas nagrania 00:01:59, 00:50:15 k. 119, 121)

W dniu 13.01.2015 roku została zawarta między L. Z., a B. B. i R. B. umowa sprzedaży nieruchomości rolnych. Na mocy tej umowy stawająca L. Z. sprzedała B. C. oraz R. B. przysługujące jej prawo własności niezabudowanych oznaczonych numerami działek: 940/2, 38/2, 38/3, położonych w S., przy ul. (...).

W §3 ust.1 umowy strony ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 1.000.000,00 zł.

(dowód: wypis aktu notarialnego z dnia 23.01.2015 roku, k.43-47 - k. 25-27)

W dniu 13.01.2016 roku E. R. odebrała telefon z kancelarii notarialnej w sprawie dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży. W ten sposób dowiedziała się, że nieruchomość pozwanej jest sprzedawana B. B. i R. B..

(dowód: zeznanie powódki złożone na rozprawie w dniu 3.03.2016 roku czas nagrania 00:59:19 k. 113; zeznania pozwanej złożone na rozprawie w dniu 18.04.2016 roku czas nagrania 00:47:04 k. 121)

Pismem z dnia 16.02.2015 roku pełnomocnik E. R. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 38.400,00 zł w terminie 7 dni z tytułu obowiązku zapłaty kary umownej i wynagrodzenia należnego pośrednikowi na mocy umowy pośrednictwa.

(dowód: pismo z dnia 16.02.2015 roku k. 24 – 25)

Pismem z dnia 24.02.2015 roku pełnomocnik L. Z. zwrócił się do E. R. z propozycją zawarcia ugody i zapłaty na jej rzecz kwoty 5.000,00 zł z tytułu umowy pośrednictwa z dnia 11.02.2014 roku.

(dowód: pismo z dnia 24.02.2015 roku, k. 57-58, pełnomocnictwo k. 59)

W odpowiedzi pismem z dnia 16.03.2015 roku E. R. podtrzymała swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 16.02.2015 roku.

(dowód: pismo z dnia 16.03.2015 roku, k. 60-61 wraz z potwierdzenie nadania, k. 62)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Bezsporne w sprawie było to, że strony postępowania zawarły umowę pośrednictwa. Sporne w sprawie było to, czy do sprzedaży nieruchomości doszło w wyniku działania pozwanej. Również sporne było to, czy powódka wykonała obowiązki wynikające z umowy pośrednictwa, a w konsekwencji czy należy jej się wynagrodzenie przewidziane umową jak i to, czy zaszyły podstawy do obciążenia pozwanej obowiązkiem zapłaty kary umownej.

Na mocy przepisu art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774j.t.) zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W myśl przepisu art. 353 § 1 Kodeksu cywilnego zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić.

Zgodnie z przepisem art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego 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.

Jak stanowi przepis art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Umowa zawarta między stronami procesu w dniu 11.02.2014 roku jest umową nienazwaną. Strony procesu zawarły umowę, regulując jej postanowienia w ten sposób, że jest to umowa starannego działania, a nie umowa rezultatu. Świadczy o tym zapis, na mocy którego pośrednik zobowiązał się do dokonywania czynności zmierzających do zbycia nieruchomości (§ ust. 1 umowy k. 5).

Zakres obowiązków został określony w załączniku do umowy.

Na powódce, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciążył ciężar wykazania, że przysługuje jej dochodzone pozwem wynagrodzenie za czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz zaktualizował się obowiązek zapłaty kary umownej.

Powódka częściowo temu obowiązkowi sprostała.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie doprowadził do ustalenia, że powódka podjęła działania zmierzające do pozyskania nabywcy nieruchomości rozpowszechniając informację o nieruchomości na portalach internetowych, w prowadzonym przez siebie biurze nieruchomości, przekazując informację innym biuram nieruchomości, umieszczając baner na bramie wjazdowej, jak również udzielając informacji zainteresowanym osobom.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki, która powołała się na wykonane czynności jak również informowaniu pozwanej o podjętych działaniach. Zeznania powódki znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym (tj. wydrukach ze stron internetowych, zdjęciach, zeznaniach świadka S. B.). Dowód w postaci wydruku zdjęcia umieszczonego na bramie banera potwierdza wiarygodność zeznań powódki o tym, że został on wywieszony w maju 2014 roku. Na zdjęciu widoczna jest zielona trawa, jak również przekwitnięte mlecze. W związku z czym wiarygodne są twierdzenia powódki o umieszczeniu banera w maju 2014 roku, a nie w styczniu 2015 roku, a jak twierdziła pozwana. Świadek W. B. być może nie zwrócił wcześniej uwagi na umieszczony baner, w związku z czym zeznał, że dopiero po Nowym Roku go zauważył. Niewątpliwie zdjęcie z umieszczonym banerem nie zostało zrobione zimą, a jak zeznała powódka, po zawarciu aktu notarialnego, tj. po dniu 13.01.2015 roku, baner został zdjęty.

Powódka nie wykonała czynności uregulowanych w punkcie II wykazu tj. czynności pośrednictwa pomiędzy nabywcą a zamawiającym (k. 8 – 9), ale do ich wykonania niezbędna była współpraca pomiędzy powódką a pozwaną. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, która twierdziła, że powódka odmówiła uczestniczenia w spotkaniu z deweloperem (...). Jak wynikało z zeznań świadka S. B. zawarciu umowy pośrednictwa dowiedział się po sprzedaży nieruchomości w związku z tym, że pośrednik prosił pozwaną o spotkanie. Natomiast powódka zeznała, że po powzięciu informacji o sprzedaży nieruchomości, o której dowiedziała się w dniu zawarcia aktu notarialnego, poprosiła pozwaną o kontakt. Brak jest dowodów na to, aby przyjąć, że pozwana poinformowała powódkę o spotkaniu z deweloperem zainteresowanym nabyciem nieruchomości, w którym to spotkaniu powódka nie chciała uczestniczyć. Poza tym, co wynika z zeznań obu stron, powódka i pozwana miały ze sobą kontakt spotykając się w domu pozwanej. Pozwana zasłaniając się niepamięcią nie udzielała odpowiedzi na pytania sądu z jakiego powodu były te spotkania.

Uznać zatem należy, że powódka udowodniła to, że przysługuje jej uprawnienie do domagania się od pozwanej zapłaty wynagrodzenia za czynności pośrednictwa. Nieruchomość została sprzedana w dacie związania stron umową pośrednictwa, a w związku z tym zaktualizował się obowiązek zapłaty wynagrodzenia zgodnie z §5 ust. 1 pkt. 1 umowy.

Nie ma przy tym znaczenia, że nabywca nieruchomości został znaleziony przez pozwaną. Umowa była zawarta na okres do dnia 28.02.2015 roku, a wynagrodzenie należy się powódce za czynności starannego działania, gdy do sprzedaży nieruchomości dojdzie w trakcie związania stron umową pośrednictwa.

W umowie pośrednictwa strony uzgodniły, że zmiana ceny ofertowej podczas negocjacji musi odbyć się z udziałem zamawiającego. Wobec tego pośrednik nie był uprawniony do samodzielnego negocjowania innej niż wskazana w umowie z dnia 11.02.2014 roku ceny bez udziału pozwanej. Podkreślić przy tym należy, na co powoływała się pozwana, nieruchomość była już wcześniej przeznaczona do sprzedaży, ale nie znalazł się na nią nabywca. Natomiast cena 1.500.000,00 zł była ceną wyjściową, przewidzianą do negocjacji, a zgodnie z umową te negocjacje musiały się odbywać z udziałem pozwanej. Pozwana również zeznała, że R. B. zaproponowała cenę wynikającą z umowy pośrednictwa, która następnie została zmniejszona do 1.000.000,00 zł.

W umowie strony posługiwały się pojęciem ceny ofertowej. Natomiast przy regulacji wynagrodzenia odniesiono się w §5 ust. 1 umowy do ceny transakcyjnej ustalonej między stronami. Ewentualne nieścisłości treści umowy, której wzorzec został ustalony przez powódkę prowadzącą działalność gospodarczą, nie mogą obciążać pozwanej.

Ponieważ nieruchomość została sprzedana za cenę 1.000.000,00 zł, wynagrodzenie należne powódce wynosi 2% z 1.000.000,00 zł tj. kwotę 24.600,00 zł (2% z kwoty 1.000.000,00 zł = 20.000,00 zł plus podatek od towarów i usług w wysokości 23%).

Powódka oprócz wynagrodzenia domagała się zapłaty kary umownej w wysokości 1.500,00 zł. Regulacja dotycząca obowiązku zapłaty kary umownej powinna być precyzyjna. Powódka przyznała, że w okresie listopada - grudnia 2014 roku została poinformowana przez pozwaną, o tym, że być może znajdzie się nabywca nieruchomości. Faktycznie w wyniku działań pozwanej doszło do sprzedaży nieruchomości państwu B..

Brak jest wobec tego podstaw do obciążenia pozwanej karą umowną w kwocie 1.500,00 zł, albowiem pozwana powiadomiła powódkę o tym, że jest podmiot zainteresowany nabyciem nieruchomości. Przyjąć więc należy, że pozwana wykonała obowiązek zawiadomienia pośrednika o zamiarze podpisania umowy przedwstępnej lub zawarcia aktu notarialnego (§4 ust. 4 pkt. 4 umowy k. 5) i zrobiła to już na koniec 2014 roku. Po powzięciu informacji o możliwości zawarcia umowy, powódka sporządziła notatkę (k. 42), w której wskazała jakie ustalenia należy w niej zawrzeć.

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 353 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 24.600,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25.02.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty, o czym orzekł w



punkcie pierwszym sentencji wyroku. W pozostałym zakresie powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie drugim sentencji wyroku.

Powódka wygrała sprawę w 64,06%. Koszty poniesione przez powódkę wyniosły łącznie 4.337,00 zł (opłata od pozwu 1.920,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł, wynagrodzenie radcy prawnego 2.400,00 zł – § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Powódce należy się zwrot kwoty 2.778,28 zł (4.337,00 zł x 64,065).

Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły łącznie 2.417,00 zł (wynagrodzenie adwokata 2.400,00 zł – § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł). Pozwanej należy się zwrot kwoty 868,66 zł (2.417,00 zł x 35,94%).

Na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.909,62 zł (2.778,28 zł – 868,66 zł), o czym orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.