

Sygn. akt VI GC 388/16 upr/3

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Brzęk

Protokolant: st. sekr. sądowy Aleksandra Nyga

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2016 r. w Tychach

na rozprawie

sprawy z powództwa: J. M.

przeciwko: L. G.

oraz powództwa wzajemnego

o zapłatę

- 1) zasądza od pozwanego L. G. na rzecz powódki J. M. kwotę 1 353 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt trzy złote) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 7 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty;
- 2) oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- 3) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1 417,55 zł (jeden tysiąc czterysta siedemnaście złotych pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 170,55 zł (sto siedemdziesiąt złotych pięćdziesiąt pięć groszy) ma podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych;
- 4) oddala powództwo wzajemne w całości;
- 5) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów powództwa wzajemnego.

SSR Jolanta Brzęk

Sygn. akt VI GC 388/16/3

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 lutego 2016 roku (data prezentaty Sądu) J. M. – prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) wniosła o zasądzenie nakazem zapłaty od L. G. kwoty 1 523,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w pozwie oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż w ramach zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa przy kupnie nieruchomości zobowiązała się do wykonania usługi pośrednictwa w zamian za wynagrodzenie, z czego się wywiązała, przedstawiając pozwanemu ofertę kupna nieruchomości (wpisaną w księdze wieczystej pod nr (...)), czego było skojarzenie pozwanego z właścicielem nieruchomości i zawarciem przez pozwanego przedwstępnej umowy sprzedaży

w/w nieruchomości. W następstwie powyższego ukonstytuowała się możliwość domagania się przez powódkę wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w wysokości 2% wartości oferowanej nieruchomości, powiększonego o podatek VAT. Powódka wskazała, że zgodziła się na rozbić wynagrodzenia w łącznej kwocie 2 706,00 zł brutto na dwie części po 1 353,00 zł. Powódka wyjaśniła, że pozwana zapłaciła tylko pierwszą część wynagrodzenia. Powódka podniosła, również, że pozwany pismem z dnia 20 listopada 2015 r. podjął próbę odstąpienia od umowy pośrednictwa powołując się na rzekome nierzetelne zachowanie ze strony powódki oraz jej męża, które miały utrudniać porozumienie i dojście do skutku transakcji sprzedaży. Powódka została również, wezwana do zwrotu uregulowanej już na jej rzecz pierwszej części wynagrodzenia. Powódka podjęła próbę ugodowego zakończenia sprawy, kierując do pozwanego wezwaniem z dnia 28 grudnia 2015 r., które pozostało bez odpowiedzi ze strony pozwanego. Powódka wyjaśniła również, że strony umowy przedwstępnej w dniu 3 grudnia 2015 r. zawarły umowę sprzedaży nieruchomości wpisaną w księdze wieczystej pod nr (...).

W dniu 1 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy wydał w sprawie VI GNC 289/16/5 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym zasądził zgodnie z żądaniem pozwu.

W przepisany terminie pozwany L. G. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany zgłosił również powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 1 353,00 zł. oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu Pozwany wskazał, że znalazł nieruchomość położoną w M. przy ulicy (...) we własnym zakresie przeglądając oferty internetowe, a że według opisu przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w ofercie firmy (...), pozwany był zmuszony do kontaktu z firmą powódki i zawarcia umowy pośrednictwa w sprzedaży tejże nieruchomości, z racji tego, że właścicielka sprzedawała nieruchomość tylko za pośrednictwem biura, z którym zawarła umowę na wyłączność. Pozwany podniósł, że nie negocjował warunków umowy, otrzymał jej wzorzec i taki podpisał.

Dalej wskazał, że uregulował na rzecz powódki część prowizji z tytułu zawartej umowy po podpisaniu umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości. Jednak z uwagi na dalsze poczynania przedstawiciela powódki Pana K. M. i rażące naruszenia umowy pośrednictwa pozwany w konsekwencji był zmuszony do odstąpienia od umowy i rezygnacji z usług pośrednika. Wskazał, że powódka, mimo zawartej umowy pośrednictwa nie działała w interesie pozwanego i dokonywała czynności sprzecznych z umową, nakłaniając drugą stronę umowy - Panią E. S. do czynności naruszających interesy pozwanego. Swoim działaniem powódka starała się nakłonić pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej w chwili, kiedy nie były spełnione warunki konieczne objęte umową przedwstępną, nieruchomość była wadliwa - nie posiadała zatwierdzonego zjazdu z P.. Argumentował, że wobec działań powódki sprzecznych z umową pośrednictwa, rażącego braku profesjonalizmu braku dbałości o interesy pozwanego, braku lojalności względem klienta do czego umowa pośrednictwa zobowiązuje, pozwany zdecydował o odstąpieniu od umowy zawartej z powódką, gdyż umowa nie była wykonywana w należyty sposób i narażała interesy pozwanego. Wyjaśnił, że zażądał zwrotu wpłaconej części prowizji w kwocie 1 353,00 zł, co jest przedmiotem pozwu wzajemnego.

W odpowiedzi na sprzeciw oraz powództwo wzajemne powódka/pozwana wzajemna w całości podtrzymała żądanie pozwu oraz wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego w całości wskazując na jego bezpodstawność. Powódka/pozwana wzajemna w całości zakwestionowała zarzuty pozwanego/powoda wzajemnego, tj. w zakresie nielojalnej postawy i rzekomego działania na szkodę pozwanego.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 18 sierpnia 2015 roku pozwany/powód wzajemny L. G. (jako Zamawiający) zawarł z powódką/pozwaną wzajemną J. M. (jako P.) umowę pośrednictwa nr (...). W ramach umowy P. J. M. zobowiązała się do prowadzenia czynności pośrednictwa w zakupie prawa do nieruchomości, dzierżawy lub najmu (§1 pkt 1 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym Zamawiający zachował prawo do jej rozwiązania na podstawie złożonego w formie pisemnej oświadczenia woli za potwierdzeniem odbioru (§ 1 pkt 2 umowy). Strony umowy przyjęły, że umowa wygasa w chwili przeniesienia prawa nieruchomości będącej przedmiotem umowy na rzecz Zamawiającego lub

osoby najbliższe i pozostające w związku z Zamawiającym (§1 pkt 3 umowy). Zamawiający określił wartość ofertową ceny prawa zakupu, dzierżawy lub najmu nieruchomości w kwocie 400 000,00 zł (§2 pkt 3 umowy). Strony przyjęły (§4 umowy) , że Wynagrodzenie P. należne jest m.in. przy zawarciu przez Zamawiającego Umowy Warunkowej zakupu nieruchomości płatne w dniu podpisania (§4 pkt 1 umowy), przy zawarciu Umowy Przedwstępnej zakupu płatne w dniu podpisania (§4 pkt 2 umowy), po podpisaniu Aktu Notarialnego płatne w dniu podpisania (§ 4 pkt 3). Pośrednikowi przysługiwało wynagrodzenie obliczone zgodnie z § 5 przez trzy lata kalendarzowe po rozwiązaniu umowy w przypadku zakupu prawa do nieruchomości, dzierżawy oraz najmu nieruchomości przez Zamawiającego lub osoby najbliższe i osoby pozostające w związku z Zamawiającym (§4 pkt 5 umowy). Wynagrodzenie P. za doprowadzenie do czynności wymienionych w § 4 wynosiło 2 % wartości ofertowej (§5 pkt 1 umowy). Strony przyjęły, że do wynagrodzenia P. naliczy podatek VAT wg przepisów obowiązujących w dniu wystawienia przez pośrednika faktury VAT za usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który na dzień zawarcia w/w umowy wynosił 23% (§5 pkt 3 umowy). Odstąpienie przez Zamawiającego od czynności zmierzających do zakupu nieruchomości powodowało zapłatę wynagrodzenia zgodnie z § 5 umowy oraz wszelkich kosztów w szczególności kosztów sądowych i zastępstwa procesowego poniesionych przez P..

dowód : umowa pośrednictwa (k.19-20 i 94-95),

J. M. (jako P.) oraz jej współpracownik zaoferowali L. G. (jako Zamawiającemu) nieruchomość wpisaną w księdze wieczystej pod nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mikołowie, stanowiącej działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...) czego konsekwencją było skojarzenie pozwanego z (...) i zawarciem przez pozwanego w dniu 19 sierpnia 2015 r. przedwstępnej umowy sprzedaży w/w nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, właścicielka zobowiązała się wydzielenia działki o obszarze od 0,0715 ha do 0,0750 ha (w tym również wykonać utwardzenie drogi wewnętrznej, doprowadzić przyłączy wody oraz wykonać i zalegalizować zjazd z ulicy (...) na działkę drogową) oraz do sprzedaży ww. części nieruchomości pozwanemu za cenę 110.820,00 zł, zaś pozwany/powód wzajemny zobowiązał się powyższą nieruchomość kupić za ww. cenę. Strony umowy w § 6 umowy postanowiły, że w przypadku niewykonania przez E. S. uzbrojenia projektowanej działki w wodę cena sprzedaży zostanie obniżona o kwotę 10 000,00 zł lub niedokonania utwardzenia działki drogowej cena sprzedaży zostanie obniżona o kolejną kwotę 15 000,00 zł. Strony przyjęły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 30.11.2015 r. Pozwany/powód wzajemny zobowiązał się do zapłaty zadatku w kwocie 30 000,00 zł w terminie do dnia 21.08.2015 r.

dowód : przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r. w formie aktu notarialnego repetytorium A numer (...) (k.21-29), z mapka geodezyjna (k.29).

Powódka/pozwana wzajemna wychodząc na przeciw prośby pozwanego/powoda wzajemnego zgodziła się rozbić wynagrodzenie z tyt. umowy pośrednictwa - w łącznej kwocie 2 706,00 zł brutto - na dwie części, pierwsza w wysokości 1 353,00 zł płatna od razu oraz druga transza również w wysokości 1 353,00 zł płatna w dalszym etapie, po zaaranżowaniu sprzedaży nieruchomości. Powódka/pozwana wzajemna w związku z powyższym w dniu 19 sierpnia 2015 r. wystawiła pozwanemu/powodowi wzajemnemu Fakturę VAT nr (...) na kwotę 1 353,00 zł, która została opłacona przez pozwanego/powoda wzajemnego w całości.

dowód : faktura VAT (30), potwierdzenie przelewu (k.31), zeznania powódki J. M. (k.192-193), zeznania pozwanego L. G. (k.193-196).

Powódka/pozwana wzajemna wraz ze swoim małżonkiem zapewniała obsługę stron przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości oraz pomoc w czynnościach zmierzających do jej sprzedaży, pomogli w zawarciu umowy użyczenia pozwanemu/powodowi wzajemnemu przedmiotowej nieruchomości i przekazania prawa do dysponowania ww. nieruchomością na cele budowlane, pomogli pozwanemu w uzyskaniu projektu budynku, pozwolenia na budowę i rozpoczęcia procesu zabudowy nieruchomości, pomogli dotychczasowej właścicielce w dostosowaniu nieruchomości do sprzedaży, w tym przeprowadzenia podziału geodezyjnego, utwardzenie drogi, zabudowę zjazdu, świadczyli stałą konsultację telefoniczną i e-mailową. W dniu 27 października 2015 r. została wydana decyzja nr (...) zezwalająca na budowę zjazdu, zjazd został ukończony 16 listopada 2015 r. Celem zawarcia umowy sprzedaży pozwany/powód

wzajemny osobiście umówił strony umowy sprzedaży przed notariuszem na dzień 18 listopada 2015 r. Pozwany/powód wzajemny nie stawił się na planowane spotkanie, z którego właścicielka sporządziła protokół. Właścicielka nieruchomości cofnęła pozwanemu prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością na cele budowlane. Strony umowy rozpoczęły wymianę pism, w których wzajemnie obwiniały się niedojściem do zawarcia umowy sprzedaży. Na prośbę pozwanego ustalono nowy termin spotkania przed notariuszem na dzień 30 listopada 2015 r. Pismem z dnia 20 listopada 2015 r. powódka/pozwana wzajemna poinstruowała pozwanego o obowiązku pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej nie później niż do dnia 30 listopada 2015 r. oraz sprawozdała czynności i nakłady poczynione przez sprzedawcę nieruchomości. Pozwany/powód wzajemny pismem z dnia 25 listopada 2015 r. zadeklarował stawiennictwo u notariusza na dzień 30 listopada 2015 r., jednocześnie tłumacząc swój brak stawiennictwa na ostatnim spotkaniu przed notariuszem.

dowód: umowa użyczenia nieruchomości i przeniesienia praw do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z dnia 19 sierpnia 2015 r. wraz z notarialnym poświadczeniem autentyczności podpisów stron umowy, repetytorium A nr (...) (k.32-34, 97-105), biling rozmów wychodzących za okres od 18 sierpnia 2015 r. do 19 września 2015 r. na nr (...) (k.35-37), protokół ze stawiennictwa u notariusza z dnia 18 listopada 2015 r., repetytorium A nr (...) (k.38-41,106-109), pismo E. S. z dnia 18 listopada 2015 (k.42), pismo pozwanego L. G. z dnia 19 listopada 2015 r. (k.43), pismo powódki z dnia 20 listopada 2015 r. (k.44), pismo pozwanego L. G. z dnia 25 listopada 2015 r. (k.45), zeznania świadka E. S. (k.185-188), zeznania świadka K. M. (k.188-191), zeznania powódki J. M. (k.192-193), korespondencja emailowa (k.79-83,116-117,146-182), protokół przekazania pasa drogowego (k.78,110), udzielenie pozwolenia na budowę (k.87-88, 111-112), faktura (k.84,85,86, 113,114,115)

Pozwany L. G. pismem z dnia 20 listopada 2015 r. poinformował powódkę J. M. o odstąpieniu od umowy pośrednictwa powołując się na nierzetelne zachowania ze strony powódki oraz jej małżonka, które miały utrudnić porozumienie i dojście do skutku transakcji sprzedaży. Wezwał do zwrotu uregulowanej już na jej rzecz pierwszej części wynagrodzenia. W odpowiedzi powódka/pozwana wzajemna pismem z dnia 3 grudnia 2015 r. wyjaśniła podstawę odpowiedzialności pozwanego/powoda wzajemnego z zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz zasadność swojego wynagrodzenia. Powódka wystawiła pozwanemu fakturę VAT nr (...) z dnia 3 grudnia 2015 r. opiewającą na pozostałą część wynagrodzenia w kwocie 1 353,00 zł. Pozwany pismem z dnia 17 grudnia 2015 r. odmówił zapłaty, jednocześnie odsyłając ww. fakturę VAT. Powódka podjęła próbę ugodowego zakończenia sprawy, kierując do pozwanego wezwanie z dnia 28 grudnia 2015 r., które pozostało bez odpowiedzi ze strony pozwanego.

dowód: pismo pozwanego z dnia 20 listopada 2015 r. (k.46, k.118), pismo powódki z dnia 3 grudnia 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k.49), faktura VAT (k.48), pismo pozwanego z dnia 17 grudnia 2015 r.(k.47), pismo powódki z dnia 28 grudnia 2015 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k50-52) zeznania świadka K. M. (k.188-191), zeznania powódki J. M. (k.192-193), zeznania pozwanego L. G. (k.193-196) .

Strony umowy przedwstępnej stawily się w dniu 30 listopada 2015 r. przed notariuszem, zmieniając termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 3 grudnia 2015 r., tego też dnia ostatecznie została sprzedana pozwanemu nieruchomość.

dowód: zmiana przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 30 listopada 2015 r., repetytorium A nr (...) (k.53-54), umowy sprzedaży z dnia 3 grudnia 2015 r., repetytorium A nr (...) (k.55-64), zeznania pozwanego L. G. (k.193-196).

Powyższe ustalenia poczynione zostały w oparciu o powołane dowody z dokumentów, które Sąd uznał za wiarygodne w całości. Należy podkreślić, że powołana dokumentacja, pomimo iż pochodziła z różnych źródeł przedstawiała spójny obraz przebiegu wydarzeń, który był prawdopodobny w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: E. S., K. M. oraz powoda J. M. uznając je za w pełni wiarygodne, logiczne, konsekwentne, spójne, wzajemnie zgodne oraz zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Jeżeli chodzi o zeznania pozwanego L. G. to Sąd dał im wiarę jedynie częściowo o ile nie były one sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków i strony powodowej oraz dowodami z dokumentów. Sąd nie dał wiary jego zeznaniom odnośnie twierdzeń, że powódka oraz jej współpracownik utrudniali zawarcie umowy, a także działali tylko na korzyść osoby sprzedającej nieruchomości. Były one niewiarygodne w świetle pozostałych zeznań świadków i strony pozwanej oraz dowodów z dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie pozwu głównego okazało się w zasadniczej części zasadne.

Roszczenie pozwu wzajemnego okazało się nie mieć podstaw prawnych.

Powództwo główne oparte zostało na umowie pośrednictwa w kupnie nieruchomości, wobec wypełnienia obowiązku wynikającego z umowy przez powoda – pośrednika, polegającego na doprowadzeniu do sprzedaży nieruchomości, którą zainteresowany był pozwany. Ten uznał, że roszczenie pozwu głównego jest nieuzasadnione, ponieważ warunki postawione przez pozwanego nie zostały dotrzymane.

Powództwo wzajemne dotyczyło żądania zwrotu uiszczonej wcześniej części prowizji i wypowiedzenia umowy pośrednictwa. Oparte zostało na bezpodstawnym wzbogaceniu oraz niewykonaniu umowy pośrednictwa przez powódkę. Pozwana wzajemna wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego twierdząc, że swe obowiązki pośrednika wykonywała w sprawie sumiennie, a ze swej strony podjęła się dodatkowych czynności, do wykonywania których umowa pośrednictwa jej nie zobowiązywała, aby obie strony przeniesienia własności nieruchomości były zadowolone.

Na wstępie należy wskazać, że do dnia wejścia w życie ustawy z 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów, w komentowanej ustawie obok zawodu rzeczoznawcy uregulowany był także zawód zarządcy nieruchomości i pośrednika w obrocie nieruchomościami. Począwszy od 1 stycznia 2014 r., w komentowanej ustawie pozostały zaledwie dwa artykuły odnoszące się do prowadzenia działalności polegającej na pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami, tj. art. 180 ust. 3 wskazujący, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa i umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz art. 181 ust. 2 i 3 dotyczący obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

W poprzednim stanie prawnym w komentowanym artykule określone były przede wszystkim czynności, których zawodowe wykonywanie stanowiło pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Na jego podstawie można było ustalić, na czym polega pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Poza tym w artykule tym zdefiniowana była umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, która stanowiła umowę nazwaną.

W obecnym stanie prawnym stwierdza się jedynie, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która pod rygorem nieważności ma być zawarta na piśmie.

Jak zatem z powyższego wynika, umowa pośrednictwa jest umową konsensualną, dwustronnie zobowiązującą, i formalną, gdyż wymaga ona formy pisemnej pod rygorem nieważności

Nie zostało jednak doprecyzowane, na czym polega pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i co wchodzi w zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Dla ustalenia zakresu czynności pośrednictwa zasadne wydaje się odwołanie w tym zakresie do praktyki wypracowanej na podstawie poprzednio obowiązujących przepisów.

Zatem w stanie prawnym obowiązującym przed zmianami, ustawodawca zdefiniował także istotne postanowienia jakie umowa pośrednictwa miała zawierać – zgodnie z art. 180 ust. 4 ustawy (obowiązującym do 1 stycznia 2014 r.) – przez umowę pośrednictwa pośrednik lub prowadzący działalność zobowiązywał się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia określonych umów, a zamawiający zobowiązywał się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia. Zgodnie natomiast z art. 180 ust. 5 ustawy, sposób ustalenia lub

wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Umowa ta miała więc kwalifikowany charakter, jeśli chodzi o określenie strony świadczącej usługę. Jedną ze stron umowy mógł być jedynie pośrednik w obrocie nieruchomościami lub prowadzący działalność z pomocą pośrednika w tym zakresie. Nie ulega także wątpliwości odpłatny charakter umowy, przy czym co do zasady pośrednik może domagać się zapłaty – jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 2 listopada 2004 r. (I CK 270/04) – tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy. W doktrynie różnie postrzega się charakter umowy pośrednictwa – przyjmuje się zasadę uzależnienia zapłaty od osiągnięcia określonego w umowie skutku, którym zazwyczaj będzie sprzedaż nieruchomości (umowa rezultatu), chociaż zapłata nie musi być zawsze od jego osiągnięcia uzależniona – świadczenie wzajemne może też zostać uznane za spełnione w momencie wykonania czynności, do których pośrednik się zobowiązał (umowa starannego działania) – decydować o tym będzie każdorazowo treść konkretnej umowy.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w dniu 18 sierpnia 2015 roku pozwany/powód wzajemny L. G. (jako Zamawiający) zawarł z powódką/pozwaną wzajemną J. M. (jako P.) umowę pośrednictwa nr (...).

W ramach przedmiotowej umowy P. J. M. zobowiązała się do prowadzenia czynności pośrednictwa w zakupie prawa do nieruchomości, dzierżawy lub najmu (§1 pkt 1 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym Zamawiający zachował prawo do jej rozwiązania na podstawie złożonego w formie pisemnej oświadczenia woli za potwierdzeniem odbioru (§ 1 pkt 2 umowy). Strony umowy przyjęły, że umowa wygasa w chwili przeniesienia prawa nieruchomości będącej przedmiotem umowy na rzecz Zamawiającego lub osoby najbliższe i pozostające w związku z Zamawiającym (§1 pkt 3 umowy). Strony przyjęły (§4 umowy) , że Wynagrodzenie P. należne jest m.in. przy zawarciu przez Zamawiającego Umowy Warunkowej zakup nieruchomości płatne w dniu podpisania (§4 pkt 1 umowy), przy zawarciu Umowy Przedwstępnej zakupu płatne w dniu podpisania (§4 pkt 2 umowy), po podpisaniu Aktu Notarialnego płatne w dniu podpisania (§ 4 pkt 3). Pośrednikowi przysługiwało wynagrodzenie obliczone zgodnie z § 5 przez trzy lata kalendarzowe po rozwiązaniu umowy w przypadku zakupu prawa do nieruchomości, dzierżawy oraz najmu nieruchomości przez Zamawiającego lub osoby najbliższe i osoby pozostające w związku z Zamawiającym (§4 pkt 5 umowy).

Wynagrodzenie P. za doprowadzenie do czynności wymienionych w § 4 wynosiło 2 % wartości ofertowej (§5 pkt 1 umowy). Strony przyjęły, że do wynagrodzenia P. naliczy podatek VAT wg przepisów obowiązujących w dniu wystawienia przez pośrednika faktury VAT za usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który na dzień zawarcia w/w umowy wynosił 23% (§5 pkt 3 umowy). Odstąpienie przez Zamawiającego od czynności zmierzających do zakupu nieruchomości powodowało zapłatę wynagrodzenia zgodnie z § 5 umowy oraz wszelkich kosztów w szczególności kosztów sądowych i zastępstwa procesowego poniesionych przez P..

Zatem mając powyższe na uwadze należy wskazać, że powyższa umowa zawierała wszystkie elementy (essentialia negotii), i tym samym należy stwierdzić, że umowa była ważna i wiązała strony. P. sunt servanda – umów należy dotrzymywać.

Należy zatem wskazać, że wobec treści samej umowy oraz zawarcia przez pozwanego ze sprzedającą umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, tj. z dnia 19 sierpnia 2015 r. w formie aktu notarialnego, repetytorium A numer (...) ukonstytuowała się możliwość domagania się przez powódkę wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w wysokości 2% wartości oferowanej nieruchomości (tj.110 820,00 zł), powiększonego o podatek VAT (§ 4 ust. 2 w zw. § 5 ust. 1 i 3 umowy pośrednictwa).

Co więcej jak wynika z materiału zgromadzonego w sprawie powódka wychodząc naprzeciw prośbom pozwanego zgodziła się rozbić wynagrodzenie (w łącznej kwocie 2.706,00 zł brutto) na dwie części, pierwsza w wysokości 1 353,00 - płatna od razu oraz druga transza również w wysokości 1 353,00 zł, płatna na dalszym etapie, po zaaranżowaniu sprzedaży nieruchomości.

W świetle powyższego powódka wystawiła pozwanemu fakturę VAT nr (...) z dnia 19 sierpnia 2015 r. opiewającą na kwotę 1 353,00 zł, która została opłacona przez pozwanego w całości (zatem notabene dokonał on uznania roszczenia dochodzonego przez powódkę).

Wynagrodzenie za pośrednictwo, zdaniem Sądu, przysługuje wyłącznie w sytuacji, w której pośrednik stworzył warunki do zawarcia umowy, co w niniejszej sprawie miało miejsce. Należy zauważyć, że umowa pośrednictwa jest specyficznym rodzajem umowy.

Należy zwrócić uwagę, że pomimo zrealizowania się zapisów aktywujących po stronie pozwanego zapłaty wynagrodzenia za pośrednictwo, powódka wraz ze swoim małżonkiem, wbrew twierdzeniom pozwanego zapewniała dalszą obsługę stron przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości oraz pomoc w czynnościach zmierzających do jej sprzedaży, co w konsekwencji doprowadziło, że strony umowy przedwstępnej stały się w dniu 3 grudnia 2015 r. przed notariuszem i tego też dnia ostatecznie została sprzedana pozwanemu nieruchomość.

Należy zwrócić uwagę, że skojarzyli oni stronę kupującą ze sprzedającą, pomogli oni w zawarciu umowy użyczenia pozwanemu przedmiotowej nieruchomości i przekazania prawa do dysponowania ww. nieruchomością na cele budowlane. Ponadto pomogli pozwanemu w uzyskaniu projektu budynku, pozwolenia na budowę i rozpoczęciu procesu zabudowy nieruchomości. Pomogli dotychczasowej właścicielce w dostosowaniu nieruchomości do sprzedaży zgodnie z życzeniem pozwanego, w tym przeprowadzenia podziału geodezyjnego, utwardzeniu drogi, zabudowę zjazdu oraz świadczyli stałą konsultację telefoniczną i e-mailową.

Zatem nie sposób zgodzić się z pozwanym jakoby powódka ze swoim mężem reprezentowała tylko stronę sprzedającą, a co więcej utrudniała samą sprzedaż nieruchomości. Zatem zarzut pozwanego w tym zakresie okazał się niezasadny.

Nie można zgodzić się z pozwanym jakoby brak dokumentu dopuszczającego do użytku wykonanego przez sprzedającą, również na życzenie pozwanego, odrębnego zjazdu z drogi publicznej, stanowił brak lub wadę uniemożliwiającą mu prawidłowe korzystanie z nieruchomości. Co więcej pozwany uzyskał zgodę na rozpoczęcie prac przygotowawczych na nieruchomości, której jeszcze nie kupił. Uzyskał pomoc uzyskaniu projektu, pozwolenia na budowę. Z całości przebiegu współpracy wynika duże zaangażowanie pośrednika w ułatwieniu kontaktów pomiędzy stronami umowy sprzedaży.

Podkreślić w tym miejscu należy, że wykonanie zjazdu z drogi publicznej nie jest obiektem budowlanym, który wymaga pozwolenia na budowę, ani na użytkowanie zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 11) prawa budowlanego. Zaniepokojenie oraz nieustępliwość pozwanego w tym zakresie należy uznać za całkowicie nieuzasadnione. Z całą pewnością nie może to stanowić argumentu przemawiającego za niewystarczającym zaangażowaniem pośrednika oraz sprzedającego. Nie może też stanowić podstawy do nie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, ponieważ nie stanowi wady nieruchomości.

Reasumując w ocenie Sądu, na gruncie ustalonego stanu faktycznego sprawy, pośrednik wykonał w sposób należyty swoje zobowiązanie. Podjęte przez niego działania nie odbiegały od wzorca profesjonalisty, który w sposób najszerszy winien dbać o interesy swojego kontrahenta. Pośrednik swoją postawą wykazał pełne zainteresowanie rzetelną współpracą z pozwanym. Podejmowane czynności wykonywał skutecznie i z pełnym zrozumieniem dla interesów strony pozwanej.

Pozwany L. G. nie dotrzymał obowiązku wykazania swych twierdzeń zgodnie z zasadą art. 6 k.c. zarówno w zakresie twierdzenia o niezasadności roszczenia pozwu głównego, jak również w zakresie roszczenia pozwu wzajemnego. W tym przypadku nie wykazał działania pośrednika na jego szkodę i podstaw wypowiedzenia umowy.

Zatem biorąc pod uwagę wyżej poczynione rozważania, Sąd uznał dochodzone przez powódkę roszczenie za zasadne co do zasady i w związku z tym w punkcie 1 wyroku zasądzono od pozwanego L. G. na rzecz powódki J. M. kwotę 1

353 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt trzy złote) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 7 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty.

O odsetkach od tej kwoty, sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. według wysokości ustawowej.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 u.t.z. wierzycielowi, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o którym mowa w art. 7 ust. 1 (czyli od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego) lub art. 8 ust. 1, bez wezwania, przysługuje od dłużnika z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności równowartość kwoty 40 euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.

Jak stanowi art. 10 ust. 2 u.t.z. w przypadku gdy koszty odzyskiwania należności poniesione z tytułu opóźnień w zapłacie w transakcji handlowej przekroczą kwotę, o której mowa w ust. 1, wierzycielowi przysługuje zwrot tych kosztów, w tym kosztów postępowania sądowego, pomniejszonych o tę kwotę.

Przepisy ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych przyznają wierzycielowi dodatkowe roszczenie mające na celu wyrównanie strat związanych z odzyskiwaniem wierzytelności. W przypadku opóźnienia w płatności wierzyciel nabywa prawo do rekompensaty od dłużnika kosztów odzyskiwania należności stanowiącej równowartość kwoty 40 euro. Z brzmienia ustawy wynika, że warunkiem powstania roszczenia jest upływ terminu zapłaty, od którego należne są odsetki. Treść przepisu art. 10 ust. 1 u.t.z. wskazuje też, że roszczenie to jest zależne od dochodzenia należności przez wierzyciela. Wydaje się zatem, że jest ono należne tylko w przypadku podjęcia przez wierzyciela jakichkolwiek działań w celu odzyskania należności.

Z uzasadnienia projektu w/wym. ustawy wynika, że jej celem jest zwalczanie pogłębiającego się problemu zatorów płatniczych przez wprowadzenie instrumentów wspomagających zmniejszenie opóźnień w zapłacie należności oraz dyscyplinujących strony do stosowania krótkich terminów zapłaty. Wprowadzenie zmian i nowych rozwiązań wynikało również z obowiązku wdrożenia do krajowego systemu prawnego Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/7/UE z dnia 16 lutego 2011 r.

Dalej wskazać należy, że kwota 40 euro ma charakter ryczałtu, zatem jest to stała rekompensata za koszty odzyskania należności. Można sobie wyobrazić, że ma ona rekompensować pewne czynności oraz zaangażowanie sił i środków zmierzające do odzyskania należności od dłużnika. Jako przykład można wskazać wykonanie telefonu wzywającego do zapłaty, z powodu którego wierzyciel ponosi koszt połączenia telefonicznego oraz czas pracownika, który go wykonuje. Takich telefonów oraz innych czynności może być więcej. Trudno wyliczyć i wykazać takie koszty konkretnymi rachunkami i dokumentami. W przypadku, gdy koszty te przekroczą równowartość kwoty 40 euro, wówczas wierzyciel powinien udokumentować te koszty, aby móc ubiegać się o ich odzyskanie.

Jak wynika z art. 10 ust. 2 u.t.z. roszczenie o ekwiwalent 40 euro przysługuje z tytułu opóźnień w zapłacie transakcji handlowej. Przyjąć zatem należy, że roszczenie z tytułu prawa do rekompensaty należy łączyć z jedną transakcją handlową w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.t.z. Przez transakcję handlową rozumieć zaś należy umowę, której przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usług, jeżeli strony – przedsiębiorcy zawierają ją w związku z wykonywaną działalnością. W literaturze wskazuje się jednak, że w przypadku łącznego dochodzenia kilku roszczeń w jednym pozwie, biorąc pod uwagę kompensacyjny charakter roszczenia o równowartość 40 euro, należy opowiedzieć się za możliwością jednorazowego zasądzenia od dłużnika tej kwoty. Nie narusza to uprawnień wierzyciela, który może domagać się kwoty wyższej, o ile wykáže poniesienie wyższych kosztów (tak S. G., N. instrumenty zwalczania opóźnień płatności w ustawie o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, (...) -44).

Stanowisko S. G. w/wym. zakresie może jednak być dyskusyjne. Jak zauważył komentator ustawy - A. K., jeżeli dług pozwanego powstał z różnych tytułów prawnych, do każdego z nich można doliczyć 40 EURO, nawet jeżeli dochodzone są w jednym pozwie. Można też wyobrazić sobie sytuację, w której jednym pozwem dochodzi się zapłaty kilku faktur

wystawionych np. za zakup towarów, ale odstęp czasowy oraz zabiegania o odzyskanie poszczególnych długów jest na tyle odrębny, że kompensata powinna być zasądzona kilkakrotnie.

W ocenie Sądu rozpoznającego sprawę nie jest zasadne wliczanie tego roszczenia do wartości przedmiotu sporu. Jak stanowi przepis art. 20 k.p.c. do wartości przedmiotu sporu nie wlicza się odsetek, pożytków i kosztów, żądanych obok roszczenia głównego. Przepis ten wyłącza tzw. świadczenia uboczne spod wartości przedmiotu sporu. Rekompensata w postaci równowartości 40 euro ma natomiast charakter uboczny względem roszczenia głównego tj. należności z transakcji handlowej. Jak wskazał S. G. zasadne wydaje się zaliczenie tego roszczenia w poczet kosztów, które obejmują zarówno koszty związane z czynnościami prawa materialnego, jak i procesowego, a także inne niezbędne koszty. W opinii Sądu koszty te stanowią koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i nie ma podstaw do domagania się ich tytułem należności głównej, a w konsekwencji brak jest podstaw do wliczania tego świadczenia do wartości przedmiotu sporu. Z tej też przyczyny żądanie pozwu nie mogło zostać w tym zakresie uwzględnione i podlegało oddaleniu. Roszczenie w tym zakresie uwzględniono jednak przy obliczaniu kosztów postępowania.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia powództwa koszty będą zniesione lub stosunkowo rozdzielone, ale ponieważ powód ustąpił tylko nie znacznie, a ponadto rozstrzygnięcie w zakresie 40 euro zależało od oceny sądu obciążono pozwanego całością procesu w sprawie roszczenia głównego. Na łączną kwotę kosztów postępowania złożyły się kwoty 30,00 złotych tytułem opłaty od pozwu, 17,00 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa, 1 200,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona zgodnie z §6 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804) oraz kwotę 170,55 zł tyt. rekompensaty za poniesione koszty odzyskania należności zgodnie z art. 10§ 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, co daje łączną kwotę 1 417,55 zł.

W punkcie 4 wyroku powództwo wzajemne oddalono w całości.

O kosztach postępowania (w zakresie powództwa wzajemnego) orzeczono w punkcie 5 wyroku na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na kwotę kosztów postępowania złożyła się kwota 360,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona zgodnie z §6 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804).

SSR Jolanta Brzęk