

## UZASADNIENIE

### ***wyroku z dnia 20 maja 2021 roku***

Pozwem z dnia 23 grudnia 2020 roku powódka B. Ł. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą Biuro (...) domagała się od pozwanej R. K. zapłaty kwoty 4333 złote z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28.08.2020 roku do dnia zapłaty (oświadczenie spreycyzowane na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku - k. 62).

W uzasadnieniu żądania pozwu powódka wskazała, iż zawarła z pozwaną umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, której pozwana była współwłaścicielką. Umowa została zawarta na zasadzie wyłączności. Wynagrodzenie pośrednika zostało określone na kwotę 4333 złote. Należność nie została uiszczona w związku z czym pismem z 26.10.2020 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty należności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym referendarz tut. Sądu uwzględnił żądanie w całości (k. 12).

Pozwana 16 lutego 2021 roku złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana przyznała, iż zawarła z biurem powódki umowę pośrednictwa w sprzedaży jej nieruchomości. W ramach umowy powódka zobowiązała się do podejmowania czynności zmierzających do zbycia nieruchomości jednakże do dnia wypowiedzenia umowy nie podjęła prawie żadnych działań związanych ze sprzedażą nieruchomości, poza publikacją zdjęć na F.. W dniu 21.08.2020 roku wypowiedziała umowę z uwagi na sytuację losową, zaś po wypowiedzeniu podjęła samodzielne starania w celu znalezienia nabywcy nieruchomości, a jej działania zakończyły się sukcesem. Pozwana podniosła nadto, iż postanowienia umowy zawarte w pkt 3,5,6,8,9a są bezskuteczne z uwagi na ich abuzywność gdyż nie były indywidualnie uzgadniane z pozwaną, a ich treść kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób niekorzystny w stosunku do przedsiębiorcy, zwłaszcza w zakresie zapisów związanych z zachowaniem prawa do wynagrodzenia pośrednika, także w przypadkach zawarcia umowy z kontrahentem bez udziału pośrednika i który nie został przez tegoż pośrednika przedstawiony.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powódka B. Ł. prowadzi Biuro (...) w N.. Pozwana R. K. wcześniej co najmniej dwukrotnie korzystała z usług biura powódki – raz przy sprzedaży nieruchomości na ul. (...), która wchodziła w skład majątku wspólnego pozwanej i jej męża, kolejny raz przy pośrednictwie w zakupie mieszkania.

Pozwana R. K. była współwłaścicielką w 1/3 części wraz z bratem P. K. (współwłaścicielem w 2/3 części) nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...) w obr. (...) obj. Kw (...) zabudowanej 3-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w N.. Na skutek nieporozumień rodzinnych pomiędzy pozwaną i jej bratem postanowili sprzedać rodzinną nieruchomość, i w tym celu zgłosili się do biura powódki.

W dniu 15.07.2020 roku pozwana R. K. oraz jej brat P. K. zawarli umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z powódką. Przedmiotem umowy było zgodnie z §2 podjęcie przez pośrednika czynności zmierzających do zbycia nieruchomości w tym poszukiwanie nabywcy, promowanie oferty, doradztwo i przeprowadzenie wszelkich formalności umożliwiających zawarcie umowy przedwstępnej i ostatecznej przed notariuszem. Strony określiły cenę nieruchomości na kwotę „650.000 złotych do negocjacji”. Zgodnie z §3 umowy powierzający dawał pośrednikowi wyłączne pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości oraz zapewnił, że umówiona prowizja zostanie zapłacona nawet wówczas jeśli nieruchomość została sprzedana bez pomocy pośrednika, w szczególności przez samego powierzającego pod warunkiem, że sprzedaż nastąpi w okresie trwania niniejszej umowy. §5 umowy stanowił, że wynagrodzenie pośrednika za wykonanie niniejszej umowy wynosi 2% brutto w dniu zawarcia umowy lub przelewem w ciągu 7 dni od daty wystawienia faktury VAT. Jeżeli zawarto umowę przedwstępną w formie pisemnej powierzający zapłacić miał na rzecz pośrednika w dniu zawarcia umowy gotówką połowę prowizji wymienionej powyżej, a pozostałą część przysługującego wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy ostatecznej. Prowizja za pośrednictwo należała się

także wówczas gdy transakcja pomiędzy stronami skojarzonymi przez pośrednika, dotycząca zawarcia umowy, została zawarta po wygaśnięciu umowy lub jej wycofaniu oraz gdy transakcji dokonała osoba bliska w stosunku do kontrahenta skierowanego przez pośrednika, a w przypadku osoby prawnej – osoba powiązana z nią kapitałowo lub osobowo. Zgodnie z § 6 umowa została zawarta na okres 12 miesięcy licząc od dnia jej podpisania z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Rozwiązanie umowy mogło nastąpić z przyczyn losowych, za które strony nie ponoszą winy. Wypowiedzenie umowy w okresie obowiązywania następuje w formie pisemnej z podaniem przyczyn.

Dowód: umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości (k.3), zeznania pozwanej R. K. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 01:01:28 (k. 61 i nast.) oraz zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 00:01:45 (k. 59 i nast.), zeznania powódki B. Ł. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 00:44:32 (k. 60/2 i nast.).

W ramach umowy powódka przygotowała ofertę internetową, którą umieściła na F., w serwisie olx oraz w serwisach oferujących sprzedaż nieruchomości. Przez czas trwania umowy biuro powódki nie zaprezentowało oferty żadnemu z potencjalnych nabywców, nie było chętnych na oglądanie domu.

Dowód: zeznania pozwanej R. K. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 01:01:28 (k. 61 i nast.) oraz zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 00:01:45 (k. 59 i nast.), zeznania świadka P. T. na rozprawie w dniu 15.04.2021 roku od 00:03:57 (k. 39), oferty internetowe – k. 45-57.

Na długo przed zawarciem umowy pośrednictwa z powódką, z bratem pozwanej P. K. kontaktował się jego dawny znajomy M. P., który był zainteresowany zakupem domu od pozwanej i jej brata, ale za znacznie niższą cenę niż chcieli uzyskać pozwana i jej brat. Wówczas odrzucili oni tą ofertę. Po zgłoszeniu się do biura pośrednictwa i zastrzegającym się konflikcie między pozwaną i jej bratem zaczęli jednak rozważać sprzedaż domu M. P.. Byli jednak związani umową pośrednictwa, która zobowiązywała ich do zapłaty na rzecz powódki prowizji za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. W związku z tym w dniu 21 sierpnia 2020 roku pozwana R. K. udała się do biura powódki informując, iż wycofują się oni ze sprzedaży domu z powodów losowych. Pozwana złożyła w biurze powódki stosowne pismo, a powódka potwierdziła jego odbiór. W dniu 24 sierpnia 2020 roku takie samo pismo złożył powódce P. K.. Zaraz po wypowiedzeniu umowy przez pozwaną, skontaktowała się ona z bratem, który zadzwonił do M. P. i umówił spotkanie. R. K. spotkała się z M. P. jeszcze w dniu 21 sierpnia 2020 roku. Doszło między nimi do porozumienia w zakresie ceny nieruchomości oraz tego, kto i jakie dokumenty ma załatwić. Pozwana i jej brat podpisali M. P. stosowne wnioski o wydanie dokumentów niezbędnych do podpisania kontraktu. Część dokumentów załatwiała pozwana, a część M. P.. W dniu 28 sierpnia 2020 roku doszło do podpisania umowy notarialnej przenoszącej własność nieruchomości.

Dowód: zeznania pozwanej R. K. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 01:01:28 (k. 61 i nast.) oraz zeznania świadka P. K. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 00:01:45 (k. 59 i nast.), dokument zatytułowany „Wypowiedzenie umowy” - k.23.

Powódka po jakimś czasie od wypowiedzenia umowy sprawdziła wpisy w księdze wieczystej i dowiedziała się, że nieruchomość została sprzedana. W dniu 26 października 2020 roku powódka skierowała do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 4.333,33 zł wraz z odsetkami. W dniu 19 listopada 2020 roku pozwana skierowała do pozwanej powtórne wezwanie do zapłaty.

Dowód: zeznania powódki B. Ł. na rozprawie w dniu 13 maja 2021 roku od 00:44:32 (k. 60/2 i nast.), wezwania do zapłaty – k. 4,5.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań stron, świadków oraz dokumentów powołanych w opisie stanu faktycznego. Niekwestionowany w niniejszej sprawie był fakt zawarcia przez strony umowy, złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (k. 23) i zaakceptowanie go przez powódkę. Wreszcie poza sporem było i to, że po wypowiedzeniu umowy przez pozwaną i jej brata w krótkim czasie nieruchomość została sprzedana nabywcy.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka P. T. w zakresie w jakim podawała, iż biuro powódki czyniło zabiegi w celu oferowania nieruchomości potencjalnym nabywcom. Dowodzą tego potwierdzenia z serwisów (...)pl i nieruchomości-online.pl (k. 45-46) oraz zapisy korespondencji z zainteresowanymi nabywcami (k. 47-57), a także zeznania samej pozwanej (k. 60-61). Na ich podstawie Sąd ustalił, że powódka prezentowała ofertę sprzedaży domu w internecie.

Co do zasady wiarygodne były też zeznania stron oraz świadka P. K., tak w zakresie samego zawarcia umowy pośrednictwa, jej wypowiedzenia oraz faktu późniejszej sprzedaży nieruchomości bez pośrednictwa powódki. Za niewiarygodne Sąd uznał jednak twierdzenia powódki, iż oferowała ona oglądanie nieruchomości potencjalnemu nabywcy, ale pozwanej nie było wówczas w N. i z tego powodu oględziny te nie doszły do skutku. Z zeznań pozwanej wynika, iż pozwana wyjechała jedynie na kilka dni, zatem osoba potencjalnie zainteresowana mogła umówić się na obejrzenie domu w późniejszym terminie. Z zeznań powódki, jak też z żadnego innego, przedstawionego przez nią dowodu, nie wynikało też by M. P. był osobą, która kontaktowała się z biurem powódki w celu uzyskania informacji na temat nieruchomości pozwanej. Brak jest jakiegokolwiek dowodu, by skojarzenie pozwanej i jej brata z M. P. nastąpiło z jakimkolwiek udziałem biura powódki. Ponadto brak jest przekonującego dowodu na wysokość ustalonej przez strony prowizji. Z §5 umowy wynika jedynie, że prowizja wynosi 2% brutto, nie określając jednak od jakiej kwoty bazowej wartość ta ma być liczona. Powódka twierdziła, iż z umowy stron wynikało, iż jest to 2% brutto ceny ofertowej, jednak postanowienia takiego w umowie brak, a umowa pośrednictwa, szczególnie w zakresie elementów przedmiotowo istotnych, winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Sąd nie dał także wiary twierdzeniom pozwanej oraz świadka P. K. w zakresie w jakim twierdzili, że do rozwiązania umowy pośrednictwa doszło jedynie z przyczyn losowych, gdyż początkowo pozwana i jej brat pokłócili się i zamierzali odstąpić od sprzedaży domu. W ocenie Sądu, logicznie oceniając, R. K. i jej brat porozumieli się co do sprzedaży (...) i chcieli uniknąć zapłaty prowizji biur powódki. Świadczy o tym fakt, iż jeszcze tego samego dnia zaraz po wypowiedzeniu umowy pośrednictwa, pozwana spotkała się z M. P. i także jeszcze tego samego dnia złożyła wniosek w Starostwie o wydanie wypisu z rejestru gruntów, a ten został jej tego samego dnia wydany. Podobnie świadek P. K. podawał, iż najpierw wypowiedział umowę z przyczyn losowych gdyż pokłócił się z siostrą, a dopiero później porozumiał się z M. P. co do sprzedaży nieruchomości. Zeznania te są całkowicie niewiarygodne w kontekście twierdzeń samej pozwanej oraz tego, że P. K. złożył wypowiedzenie umowy powódce w dniu 24 sierpnia 2020 roku, tj. trzy dni po tym gdy powódka, jej brat i M. P. porozumieli się już co do faktu sprzedaży nieruchomości i jej ceny oraz podejmowali działania w celu zgromadzenia niezbędnych dokumentów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornie w okresie od 15 lipca 2020 roku do 21 sierpnia 2020 roku strony postępowania łączyła umowa o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Powódka B. Ł. zobowiązała się za wynagrodzeniem do podjęcia czynności zmierzających do zbycia nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanej R. K. i jej brata P. K. stanowiącej dz. ewid. Nr 116/1 zabudowaną budynkiem mieszkalnym obj. Kw (...), w tym poszukiwania nabywcy, promowania oferty, doradztwa i przeprowadzenia wszelkich formalności umożliwiających zawarcie umowy przedwstępnej i ostatecznej przed notariuszem (§2 umowy). Z kolei pozwana R. K. powierzyła powódce wyłączne pośrednictwo, co miało oznaczać, iż pozwana miała obowiązek zawarcia transakcji sprzedaży za pośrednictwem pośrednika, bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem, i że umówione wynagrodzenie zostanie pośrednikowi zapłacone w każdym wypadku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży w okresie objętym umową. Powódka po zawarciu umowy pośrednictwa podejmowała czynności faktyczne przewidziane w umowie o pośrednictwo, zamieszczając stosowne ogłoszenia w Internecie, wysyłając ofertę sprzedaży nieruchomości do innych agencji oraz osobom zainteresowanym. Bezspornie pozwana R. K. wraz z bratem także podejmowali własne działania poza umową z powódką, które doprowadziły do znalezienia kontrahenta i zawarcia umowy sprzedaży, co miało miejsce. Do skojarzenia pozwanej i jej brata z M. P. – nabywcą nieruchomości, doszło poza biurem powódki i bez jej udziału. W dniu 21 sierpnia 2020 roku pozwana złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy pośrednictwa, a powódka

oświadczenie to przyjęła, przez co umowa uległa z tym dniem rozwiązaniu. Podobne oświadczenie w dniu 24 sierpnia 2020 roku złożył powódce na piśmie P. K., i jego oświadczenie również zostało przyjęte przez powódkę.

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną uregulowaną w art. 179-180 ustawy z dnia 31 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 179 b ustawy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Zgodnie z art. 180 § 3 ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Ponadto umowa pośrednictwa jest umową starannego działania, którą strony mogą przekształcić w umowę rezultatu (por. wyrok SN z dn. 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 464/09, LEX nr 677903). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2004 r. (I CK 270/04, LEX nr 339711) dokonał wykładni istoty umowy pośrednictwa, wskazując, że "pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku". W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy podniósł również, że "decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, jeżeli rzeczywiście w wyniku tego doszło do zawarcia takiej umowy. Ciężar zaś wykazania, że pośrednik dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży, spoczywa na pośredniku".

W ocenie Sądu na gruncie okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy należało ocenić, iż powódka nie wykazała, by do skojarzenia stron późniejszej umowy sprzedaży nieruchomości doszło z jej udziałem, a wręcz przyznała, że o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną i jej brata nie wiedziała. Nie twierdziła także, że w jakikolwiek sposób jej działania doprowadziły do skojarzenia kontrahentów. Nie podjęła też żadnej inicjatywy dowodowej w zakresie wykazania, że M. P. kiedykolwiek kontaktował się uprzednio z jej biurem, że przesyłała mu oferty sprzedaży tej konkretnej nieruchomości. Powódka dochodząca wynagrodzenia z umowy pośrednictwa była obowiązana, zgodnie z art. 6 k.c., wykazać, że to on faktycznie stworzył sprzedającemu (pозwanemu) sposobność do zawarcia umowy sprzedaży. Powódka B. Ł. takiej okoliczności, jako uzasadnienie żądania nie sformułowała, a w konsekwencji nie przedstawiała żadnych dowodów, które uprawniałyby ustalenie takiego elementu stanu faktycznego sprawy. Powódka wskazała jedynie, że oferta sprzedaży nieruchomości pozwanej i jej brata została zamieszczona w Internecie i rozesłana została informacja do innych agencji pośrednictwa. Nie wywodziła jednak ani nie wykazywała, że czynności te skutkowały skojarzeniem kontrahentów, tj. pozwanej R. K. oraz M. P.. Nie ma natomiast podstaw do przyjęcia, że wynagrodzenie określone w umowie stron, ustalone zresztą w sposób niejednoznaczny, niedający się zidentyfikować w samej umowie, przysługiwało za samo podjęcie czynności polegających na zamieszczeniu ogłoszeń i wysłaniu korespondencji. Przeczy temu treść pkt 1 umowy, w którym powódka zobowiązała się do poszukiwania osób zainteresowanych nabyciem nieruchomości.

Zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z samej ustawy, sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości; obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, "następczeniu sposobności do zawarcia umowy" (por. m.in. wyroki SN: z dn. 18 czerwca 2003 r., II CKN 240/01, z dn. 23 listopada 2004 r., I CK 270/04 i z dn. 20 grudnia 2005 r., V CK 295/05). Zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma jednak umowa stron. Znajduje to także wyraz w art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej. Umowa jest więc podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika (por. wyrok SN z dn. 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008/1/14), przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek umowny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Tak więc ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika następuje na podstawie zakresu czynności pośrednika ustalonego w umowie. W realiach sprawy do zakresu obowiązków powoda należało poszukiwanie nabywcy (pkt 2 umowy), a wynagrodzenie pośrednikowi miało zostać zapłacone najpóźniej przy zawarciu umowy sprzedaży (pkt 5A

umowy). Nie budzi zatem wątpliwości, że obowiązki powódki w ramach zawartej przez strony umowy polegały na wyszukaniu i przedstawieniu pozwanej odpowiednich ofert, tak, by mogła ona zawrzeć stosowną umowę sprzedaży i wówczas pośrednik nabywał prawo do zapłaty wynagrodzenia. Jak już wskazano brak jest podstaw do przyjęcia by powódka, w ramach wykonania umowy pośrednictwa, stworzyła pozwanej i jej bratu warunki do zawarcia umowy sprzedaży z M. P..

Jednocześnie, w ocenie Sądu, powódka nie może skutecznie wywodzić swojego uprawnienia do wynagrodzenia z treści pkt 3A umowy, wskazującego na obowiązek zapłaty prowizji nawet wówczas gdy nieruchomość została sprzedana bez pomocy pośrednika, w szczególności przez samego powierzającego pod warunkiem, że sprzedaż nastąpi w okresie trwania niniejszej umowy. Cytowany zapis umowy, w ocenie Sądu, został sformułowany z przekroczeniem granic swobody umów i w konsekwencji nie może stanowić o prawach i obowiązkach stron. Skoro istotą umowy pośrednictwa jest stworzenie przez pośrednika sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy kupna-sprzedaży nieruchomości i wówczas nabywa on prawo do wynagrodzenia, w sprzeczności z właściwością stosunku prawnego pozostawałoby uznanie za dopuszczalne przyznania prawa do wynagrodzenia pośrednikowi w przypadku każdej transakcji z jakimkolwiek kontrahentem pozostającym poza zakresem działań pośrednika. Brak w takiej sytuacji podstawowego elementu właściwego umowie pośrednictwa, tj. skojarzenia kontrahentów. Ponadto wskazać należy, iż w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości umowa pośrednictwa już nie obowiązywała, gdyż została rozwiązana, a powódka przyjęła oświadczenie pozwanej o rozwiązaniu umowy.

Co więcej należy wskazać, iż umowa stron jest całkowicie niejasna w zakresie podstawy wyliczenia wynagrodzenia pośrednika. Pkt 5A umowy stanowił, iż wynagrodzenie pośrednika za wykonanie umowy wynosi 2% brutto gotówką w dniu zawarcia umowy lub przelewem do 7 dni od dnia wystawienia faktury VAT. Z treści tego zapisu nie wynika ani do jakiej ceny odnosi się umówione 2% brutto, a ni w dniu zawarcia jakiej umowy jest ono płatne. Pewnych wskazówek dostarcza pkt 5B stanowiący, że jeżeli zawarto umowę przedwstępną w formie pisemnej powierzający miał zapłacić połowę prowizji ustalonej powyżej w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, zaś resztę w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Skoro tak, oznacza to, że wartość 2% miała być płatna w dniu zawarcia umowy sprzedaży, nie zaś w dniu podpisania umowy pośrednictwa, co de facto, jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 464/09, LEX nr 677903, przekształca tę umowę z umowy starannego działania w umowę rezultatu. Brak też obiektywnych przesłanek do ustalenia czy podstawą wyliczenia owych 2% wynagrodzenia jest kwota ceny ofertowej czy też faktyczna cena sprzedaży, na co wskazywałaby data płatności w chwili zawarcia umowy sprzedaży. Należy pamiętać, że umowa pośrednictwa musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, co oznacza, że również wszystkie elementy przedmiotowo istotne powinny być w niej określone. Takie sformułowanie sposobu wyliczenia wynagrodzenia pośrednika powoduje, że powództwo nie mogło zostać uwzględnione i z tej przyczyny, że nie zostało ono wykazane także co do wysokości. Powódka bowiem konstruuje wysokość wynagrodzenia jako 2% ceny ofertowej brutto, przy czym taki sposób wyliczenia jej wynagrodzenia z umowy nie wynika.

W ocenie Sądu powództwo nie zostało udowodnione tak co do zasady jak i wysokości.

Niezasadne jest także żądanie zapłaty na podstawie art. 471 k.c. Skoro bowiem umowa pośrednictwa nie została przez powódkę wykonana, gdyż nie stworzyła ona stronom umowy sprzedaży warunków do jej zawarcia, to nie przysługuje jej nie tylko wynagrodzenie z umowy, ale także ewentualne roszczenie odszkodowawcze za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie umowy przez pozwaną. Nie można bowiem mówić o nienależytym wykonaniu umowy przez pozwaną gdy zważy się, że zapis umowy zobowiązujący ją do zapłaty wynagrodzenia powódce nawet wtedy gdy do sprzedaży nieruchomości doszło bez udziału pośrednika, jako abuzywny nie wiązał pozwanej. W związku z tym, skoro to postanowienie umowne było od początku bezskuteczne w stosunku do pozwanej to nie można mówić o nienależytym wykonaniu przez nią zobowiązania. Pozwana sprzedała własną nieruchomość bez udziału pośrednika i po zakończeniu umowy stąd także roszczenie powódki konstruowane jako roszczenie odszkodowawcze nie jest uzasadnione. Powódka nie wykazała nadto wysokości swojej ewentualnej szkody i nie podjęła w tym zakresie inicjatywy dowodowej.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało oddaleniu na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty należne pozwanej złożył się koszt wynagrodzenia pełnomocnika obliczony na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i kwota 17,00 zł, tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

Sędzia Agnieszka Poręba

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować uzasadnienie,
2. wezwać pełnomocnika powódki do uiszczenia opłaty od wniosku o uzasadnienie w kwocie 100 złotych w terminie 7 dni pod rygorem odrzucenia wniosku,
3. po uiszczeniu opłaty odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki
4. kal. 7 dni/14 dni

N., dnia 31 maja 2021 r. Sędzia Agnieszka Poręba