

XVIII C 2728/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w Wydziale XVIII Cywilnym w składzie:

**Przewodniczący: SSR Artur Piotr Wewióra**

protokolant: Michał Frajtek

rozpoznawszy w dniu: 10 maja 2016 roku

w Ł. na rozprawie

sprawę z powództwa: (...) spółki akcyjnej w W.

przeciwko: R. K.

o: zapłatę

oddala powództwo.

XVIII C 2728/15

## UZASADNIENIE

### I. *Stanowiska stron.*

Pozwem wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym 29 stycznia 2015 roku, powód (...) spółka akcyjna w W., reprezentowany przez radcę prawnego, domagał się zasądzenia od pozwanej R. K. 3.870,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, nadto kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że dochodzone roszczenie wynika z umowy pośrednictwa sprzedaży z 20 sierpnia 2012 roku. (k. 2 – 5)

Nakazem zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym z 11 lutego 2015 roku w sprawie VI Nc-e (...) orzeczono zgodnie z żądaniem i rozstrzygnięto o kosztach procesu. (k. 5)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła nakaz w całości. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana nie jest w stanie stwierdzić, czy zawierała przedmiotową umowę, ani czy tak uzgodniono wysokość wynagrodzenia. Ustanowiono pełnomocnika dla doręczeń. (k. 6)

Postanowieniem z 19 marca 2015 roku w sprawie VI Nc-e (...), sprawę przekazano tutejszemu Sądowi. (k. 9)

W odpowiedzi na sprzeciw, uzupełniając braki pozwu, powód wskazał, że chodzi o umowę pośrednictwa z 20 sierpnia 2012 roku, po jej wykonaniu została wystawiona faktura, której pozwana nie zapłaciła, przy czym dochodzona jest kwota główna: 3.075 zł oraz odsetki ustawowe od 18 stycznia 2013 roku do 28 stycznia 2015 roku: 795,96 zł, co łącznie daje dochodzone 3.870,96 zł. W wyniku przekształceń własnościowych, powód jest następcą prawnym pierwotnego pośrednika. (k. 12 – 15)

Do zamknięcia rozprawy 10 maja 2016 roku strony nie zmieniły swoich stanowisk odnośnie przedmiotu sporu. (k. 43)

### II. *Ustalenia faktyczne i ocena dowodów.*

R. K. jako klient zawarła 20 sierpnia 2012 roku w Ł. umowę pośrednictwa w najmie nieruchomości, z pośrednikiem (...) spółką akcyjną w W.. Podług § 1 umowy, jej przedmiotem było wykonywanie przez pośrednika – bez prawa wyłączności – czynności zmierzających do wynajmu określonej w umowie nieruchomości klienta. Zgodnie z § 3, za wykonanie czynności klient zobowiązywał się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 123 % kwoty podstawowego czynszu, zgodnie z umową najmu podpisaną między klientem a najemcą, przy czym przez czynsz podstawowy należy rozumieć czynsz w pełnej wysokości, nie obejmujący ewentualnych rabatów, upiustów, wakacji czynszowych oraz innych rozliczeń między klientem a najemcą, które mogłyby powodować jego obniżenie, w szczególności w chwili zawarcia najmu.

(umowa, k. 27 – 28)

(...) spółka akcyjna w W. wystawił 7 stycznia 2013 roku fakturę na 3.075 zł brutto, wskazując jako nabywcę R. K..

(faktura, k. 29)

Nie sposób dokonać dalszych ustaleń. Pozwana zakwestionowała zarówno zasadę, jak i wysokość dochodzonej kwoty.

Zasada została wykazana. Nie zaoferowano natomiast żadnego pewnego dowodu na okoliczność wysokości dochodzonego roszczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy faktura jawi się jako dokument prywatny, jednostronne oświadczenie poprzednika prawnego powoda, że należy mu się od pozwanej wskazana w tym dokumencie kwota. Jest to dowód niewystarczający do przyjęcia, że powód sporną wysokość roszczenia udowodnił. Nie da się w szczególności ustalić w świetle materiału zaoferowanego Sądowi, czy zachowana została reguła ustalenia wysokości wynagrodzenia, przewidziana w § 3 umowy, ani nawet czy rzeczywiście doszło do spełnienia przesłanki warunkującej powstanie roszczenia o wynagrodzenie, a to zawarcia umowy najmu z najemcą odszukanym przez poprzednika prawnego powoda. Obecnie składanie dowodów na te okoliczności jawiłoby się jako rażąco spóźnione.

### III. **Ocena roszczenia.**

Z uwagi na datę zawarcia umowy, ocena prawna roszczenia wymaga sięgnięcia do stanu obowiązującego 20 sierpnia 2012 roku.

Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części, innych niż wyżej określone, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia (art. 180 ust. 4 w związku z ust. 1 w związku z art. 179 ust. 3 u.g.n.1). 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 (art. 180 ust. 5 u.g.n.).

O ile powód wykazał zawarcie umowy pośrednictwa, to – jak wyżej wskazano – nie wykazał żadnej podstawy ustalenia wynagrodzenia. Nie wiadomo w szczególności, czy zachowano ustalone w § 3 umowy warunki wyliczenia kwoty owego wynagrodzenia, a także czy roszczenie o wynagrodzenie w ogóle powstało.

W tej sytuacji powództwo podlega oddaleniu w całości jako nieudowodnione co do wysokości.

### IV. **Koszty.**

Powód przegrał sprawę w całości.

Pozwana nie wykazała jednak poniesienia żadnych kosztów, podlegających zwrotowi jako koszty procesu. Nie jest takim kosztem ustanowienie pełnomocnika dla doręczeń (art. 98 § 2 k.p.c.).

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. – Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).