

Sygnatura akt XVIII C 3078/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

(...), dnia 10 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Kurosz

Protokolant: Anna Dudek

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2017 r. w Łodzi

na rozprawie sprawy z powództwa W. S. (1), M. P.

przeciwko M. A.

- o zapłatę 4 820,00 zł

1. oddała powództwo;
2. zasądza od W. S. (1) na rzecz M. A. kwotę 608,50 zł (sześciuset ośmiu złotych i pięćdziesięciu groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. zasądza od M. P. na rzecz M. A. kwotę 608,50 zł (sześciuset ośmiu złotych i pięćdziesięciu groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

XVIII C 3078/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 czerwca 2016 r. powodowie W. S. (1) i M. P. wnieśli o zasądzenie od M. A. kwoty 4.819,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że kwota dochodzona pozwem to prowizja należna stronie powodowej jako pośrednikom w obrocie nieruchomościami – prowizja, która nie została zapłacona.

[pozew k. 2-4]

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany podniósł, że nie był zobowiązany do zapłaty prowizji, gdyż podarował nieruchomość swojej siostrze i nie ponosi konsekwencji jej późniejszej czynności prawnej w postaci sprzedaży lokalu.

[sprzeciw k. 33 - 35]

### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

W. S. (1) i M. P. prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Bezsporne oraz wydruk (...) k. 9 - 10

W dniu 30 stycznia 2013 roku pozwany – jako konsument – zawarł z powodami – jako przedsiębiorcami – umowę pośrednictwa sprzedaży / zamiany. W umowie wskazano konkretny lokal stanowiący własność pozwanego, położony w Ł., przy ul. (...).

Zgodnie z § 1 pkt 1 zleceniodawca (pозwany) zlecał a P. (powodowie) zobowiązywali się do świadczenia „usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegających na podejmowaniu czynności zmierzających do znalezienia nabywcy na nieruchomości (...), a Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia na rzecz P.”.

Zgodnie z § 2 pkt. 1 umowy „z tytułu Umowy P. przysługuje wynagrodzenie określone w sekcji Zlecenie (...). Podstawę do obliczenia wynagrodzenia prowizyjnego (...) stanowi cena transakcyjna określona w umowie sprzedaży / zamiany lub w umowie przedwstępnej sprzedaży / zamiany nieruchomości, jeżeli została zawarta”.

Zgodnie z § 2 pkt 2 umowy zleceniodawca zobowiązany był do niezwłocznego przekazania zleceniobiorcom kopii umowy przedwstępnej i aktu notarialnego sprzedaży / zamiany – celem ustalenia wysokości prowizji. Wysokość prowizji to 3,57 % kwoty określonej w § 2 umowy (pierwsza strona umowy).

Zgodnie z § 2 pkt 3 umowy „Termin znalezienie nabywcy (...) oznacza wskazanie przez P. przedmiotowej nieruchomości osobie fizycznej lub prawnej, która następnie **zawrze ze zleceniodawcą umowę przedwstępną sprzedaży/zamiany nieruchomości**, umowę sprzedaży/zamiany nieruchomości lub inną umowę dotyczącą zbycia nieruchomości”.

Zgodnie z § 2 pkt 6 umowy „w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Zleceniodawca będzie obowiązany do zapłaty ustalonego Umową wynagrodzenia P., jeśli po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy w okresie 12 miesięcy zawrze umowę z nabywcą znalezionym przez P. w rozumieniu pkt. 3 niniejszego paragrafu”.

/umowa k. 11 – 12/

W dniu 6 maja 2015 r. M. A. podarował swojej siostrze K. A. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położone w Ł. przy ul. (...).

/kopia aktu notarialnego k. 13 – 16/

Przed dokonaniem darowizny przez okres 2 lat nie znalazł się kupiec na mieszkanie. Pozwany mieszkał w tym czasie w G. a mieszkaniem zajmowała się jego siostra. Po dwóch latach powód doszedł do wniosku, że powinien pozbyć się mieszkania i w związku z rozliczeniami rodzinnymi podarował lokal K. A., między innymi z tego powodu, że zajmowała się mieszkaniem. Pozwany próbował poinformować o fakcie darowizny lokalu pracownika pośredników - dzwoniąc na numer telefonu z umowy o pośrednictwo. Wówczas dowiedział się, że biura te już nie istnieją. Pozwany uznał w związku z powyższym umowę za niebyłą i to było przyczyną niezłożenia oficjalnie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o pośrednictwo. Pozwany nie miał świadomości, że jego siostra kontaktuje się nadal z pośrednikami i że sprzedała lokal.

/zeznania pozwanego k. 89 – 89 odw./

W 2014 r. powodowie zrezygnowali z prowadzenia działalności gospodarczej pod nazwą M. i zaczęli ją prowadzić pod nazwą (...) spółka cywilna.

/zeznania powoda W. S. (1) k. 106 odw. 03:31/

13 lutego 2016 r. powodowie udostępnili dane lokalu potencjalnemu nabywcy – Ł. B..

/pismo k. 17/

W dniu 11 marca 2016 r. K. A. i Ł. B. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Strony ustaliły cenę 135.000 zł.

Tego samego dnia powodowie wystawili fakturę VAT, w której jako nabywcę usługi określili M. A. wraz z wysokością kwoty do zapłaty 2.409,75 zł brutto.

Pozwany nie był obecny przy czynnościach zawierania umowy przedwstępnej.

/umowa k. 18 – 20, faktura k. 21, zeznania powoda W. S. k. 107 13:07/

M. A. odmówił zapłaty podnosząc, że to nie on był zbywcą i właścicielem lokalu.

/pismo z 13.4.2016 r.k. 22/

W dniu 28 kwietnia 2016 r. K. A. i Ł. B. zawarli przyrzeczoną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Strony ustaliły cenę 135.000 zł.

W dniu 4 maja 2016 r. w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej powodowie wystawili fakturę VAT, w której jako nabywcę usługi określili M. A. wraz z wysokością kwoty do zapłaty 2.409,75 zł brutto.

/umowa k. 24 – 27, faktura k. 23/

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest bezzasadne. Jego oddalenie wynika z oparcia się na tekście umowy, który przewidywał, iż obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstaje w razie zawarcia umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży / zamiany – przez zleceniodawcę (pозwanego). W obu przypadkach zbywcą nie był zaś pozwany lecz jego siostra, która stała się właścicielką lokalu na skutek umowy darowizny z 2015 r.

Z umowy (jej treści oraz wzajemnej relacji poszczególnych paragrafów) wynika, w ocenie Sądu, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstawał dopiero w związku z zawarciem umowy przedwstępnej (przyrzeczonej) sprzedaży lokalu **ale tylko wtedy, gdy zbywcą byłby zleceniodawca**. Kryteria wykładni umów wskazane są w art. 65 § 1 i 2 k.c. W chwili obecnej panuje zgoda, iż art. 65 k.c. wprowadza tzw. kombinowaną metodę wykładni oświadczeń woli, uwzględniającą zarówno rzeczywistą wolę podmiotu zainteresowanego jak i zaufanie innych osób, wzbudzone przez to oświadczenie (P. Machnikowski w.; E. Gniewek red., Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do artykułów 1 – 534, Warszawa 2004, str.238). W procesie dokonywania wykładni oświadczeń woli należy uwzględnić także profesjonalny charakter działalności strony powodowej.

Na brak powstania roszczenia o zapłatę wynagrodzenia wskazują następujące argumenty:

1. Pozwany zobowiązywał się do zapłaty wynagrodzenia w związku ze zleceniem powodom usług polegających na podejmowaniu czynności zmierzających do znalezienia nabywcy na nieruchomości. Umowa tak jednak określała wysokość wynagrodzenia, że konieczne było osiągnięcie określonego rezultatu (zbycia lokalu) by powstał obowiązek zapłaty wynagrodzenia. Innymi słowy z umowy wcale nie wynikał obowiązek zapłaty wynagrodzenia jedynie za poszukiwanie nabywcy.

Wniosek tek wynika z faktu, że wysokość wynagrodzenia to procent od kwoty określonej w umowie przedwstępnej / umowie sprzedaży.

2. Umowa w § 2 pkt 3 **jednoznacznie wskazywała, że termin znalezienie nabywcy oznacza wskazanie przez P. osoby, która następnie „zawrze ze Zleceniodawcą” umowę sprzedaży (umowę przedwstępną)**. Oznacza to, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstawał nie w wypadku jakiegokolwiek umowy sprzedaży (przedwstępnej), lecz tylko takiej, w której zbywcą był zleceniodawca. Gdyby miało być odwrotnie (tzn. obowiązek zapłaty wynagrodzenia nie miałby być uzależniony od rodzaju stron ale od samego faktu zbycia) – to zwrot ten nie pojawiłby się w umowie. Skoro umowa wyraźnie określa, że znalezienie nabywcy musi się ostatecznie wiązać ze sprzedażą przez zleceniodawcę nieruchomości – to a contrario – nie może być uznawane za znalezienie nabywcy – doprowadzenie do sprzedaży lokalu, w której zbywcą jest inna niż zleceniodawca osoba.

3. Skoro z umowy wynika, że wynagrodzenie należy się nie za sam fakt dokonywania czynności (uwagi w punkcie 1) a jednocześnie chodziło o zbycie przez zleceniodawcę (a nie jakąkolwiek inną osobę) – to oznacza to, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia nie powstawał jeżeli doszło do zbycia lokalu – przez podmiot, któremu przysługiwało w danym momencie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który jednocześnie nie był zleceniodawcą. Nie ulega zaś wątpliwości, że K. A. nie była zleceniodawcą.

4. Po stronie pozwanego nie sposób mówić o działaniu podstępnym, zmierzającym do próby obejścia obowiązku zapłaty wynagrodzenia. O braku „podstępności” i złego zamiaru świadczy fakt, że darowiznę (wyzbycie się prawa przez pozwanego) oraz zawarcie umowy przedwstępnej dzieli okres ponad pół roku (darowizna 6.5.2015 r., umowa przedwstępna sprzedaży 11.3.2016 r.). W ocenie Sądu nieprawdopodobnym jest by już na 7 miesięcy przed zbyciem lokalu pozwany zaplanował tę operację i czynił to z tak dużym ryzykiem jak wyzbycie się prawa do lokalu. Innymi słowy pozwany był uprawniony do dokonania darowizny lokalu na rzecz swojej siostry i z tą chwilą upadał po jego stronie obowiązek zapłaty wynagrodzenia. Umowa o pośrednictwo stawała się wówczas bezprzedmiotowa, gdyż zleceniodawca nie był już uprawniony do decydowania o losach lokalu.

W tytule umowy wskazano, że jest to umowa „pośrednictwa w kupnie”. Tytuł wskazuje zatem na rezultat, który ma być osiągnięty. Umowa nie jest zatytułowana „umowa pośrednictwa w poszukiwaniu nieruchomości”. Tytuł umowy jest jednym z elementów rzutujących na wykładnię poszczególnych, cząstkowych jej postanowień. Tytuł nie jest okolicznością bez znaczenia. Wskazuje bowiem na główny cel stron.

5. W niniejszej sprawie mamy zatem do czynienia z sytuacją, w której powodowie błędnie ocenili konsekwencje zawartej przez siebie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Według stanowiska powodów pozwany powinien zapłacić bo została wykonana praca – lokal został zbyty. Nic bardziej mylnego. Zgodnie z umową obowiązek zapłaty wiązany był z dwoma czynnikami, które musiały wystąpić łącznie : zbyciem lokalu i do tego zbyciem lokalu przez zleceniodawcę.

Powodowie – jako profesjonalści w obrocie – powinni zdawać sobie sprawę, że jeżeli chcą osiągnąć zamierzony przez siebie efekt – to jest uzyskać wynagrodzenie również w razie zmian podmiotowych (związanych z prawem do lokalu) – to po prostu powinni inaczej sformułować umowę, tak by obowiązek zapłaty nie był uzależniony od zbycia przez zleceniodawcę. Zasada sprawiedliwości kontraktowej nie oznacza bowiem obowiązku zapłaty wynagrodzenia za czynności – lecz oznacza obowiązek zapłaty wynagrodzenia – w związku, na podstawie i w granicach zawartej umowy. Po stronie pozwanego nie zachodziło jakiegokolwiek postępowanie, które mogłoby wskazywać na fakt, że celowo zmierza on do wykorzystania powodów.

Podsumowując: oddalenie powództwa wynika po prostu z konieczności zaakceptowania treści umowy, w której wskazano, kiedy należy się wynagrodzenie. Okoliczności te nie ziściły się.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu oraz brak podstaw do wprowadzenia solidarności kosztów. Innymi słowy – wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego wynika z wartości przedmiotu sporu (1.200 zł – z daty wytoczenia powództwa + 17 zł) oraz konieczności rozdzielenia tych kosztów na dwóch powodów.