

Sygn. akt V Ca 1900/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Gutkowska (spr.)
Sędziowie:	SO Ewa Cylc SR del. Katarzyna Kisiel
Protokolant:	sekr. sądowy Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. O.

przeciwko T. F.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 13 marca 2012 r., sygn. akt I C 951/11

1. oddala apelację;
2. zasądza od T. F. na rzecz R. O. kwotę 1.200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 1900/12

UZASADNIENIE

W dniu 6 maja 2011 roku R. O. prowadzący działalność pod firmą (...) wniósł przeciwko T. F. pozew o zapłatę kwoty 20.862 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty.

W dniu 18 maja 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w sprawie o sygn. I Nc 3047/11 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w treści którego uwzględnił żądanie pozwu w całości.

T. F. zaskarżył sprzeciwem powyższy nakaz w całości. Wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2012 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zasądziła od pozwanego T. F. na rzecz powoda R. O. kwotę 20.862,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 maja 2009 roku T. F. zawarł z R. O. (posiadającym licencję zawodową nr (...) - k. 83-8v) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) pisemną umowę numer (...) pośrednictwa zbycia prawa do nieruchomości położonej w N. przy ulicy (...). W imieniu R. O. występował zatrudniony przez niego pracownik S. M. (1) działający na podstawie pełnomocnictwa Nr (...) z dnia 1 stycznia 2009 r. Pośrednikiem odpowiedzialnym za wykonanie niniejszej umowy była E. M., posiadająca licencję zawodową nr (...).

Do biura nieruchomości prowadzonego przez R. O. mieszczącego się w P. zgłosił się także A. K.. Był on zainteresowany nabyciem nieruchomości. W dniu 15 października 2009 roku A. K. pojechał wraz z S. M. (1) (pracownikiem biura pośrednictwa) obejrzeć nieruchomość położoną w N. przy ul. (...). Ze względu na fakt, że w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej nieruchomości mieszkał W. Z. (poprzedni właściciel tej nieruchomości) S. M. (1) zatelefonował wcześniej do T. F. by umówić termin okazania A. K. nieruchomości. Po ustaleniu terminu i po przybyciu na miejsce A. K. z pracownikiem biura pośrednictwa - S. M. (1) obejrzeli teren wokół budynku, a następnie weszli do domu posadowionego na nieruchomości przy ul. (...). Tam S. M. (1) pozostał z W. Z. na parterze, a A. K. udał się do pomieszczeń na piętrze budynku by je zobaczyć. Po obejrzeniu tej nieruchomości A. K. był zainteresowany jej nabyciem.

W okresie pomiędzy 3 a 11 listopadem 2009 roku A. K. ponownie, ale już tym razem sam, przyjechał do domu przy ul. (...) w N. w celu uzyskania kontaktu z właścicielem nieruchomości. A. K. poprosił mieszkającego wówczas w budynku W. Z., by ten skontaktował się z właścicielem nieruchomości. Po naleganiu A. K., W. Z. zatelefonował do T. F., po czym oddał słuchawkę telefonu A. K.. Wówczas T. F. i A. K. przeprowadzili rozmowę i umówili się na spotkanie za około 2 dni. Od tej chwili T. F. przestał kontaktować się z R. O. i pracownikami jego biura pośrednictwa, w tym przestał odbierać telefony od S. M. (1).

T. F. i A. K. po spotkaniu się i uzgodnieniu terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ulicy (...) w formie aktu notarialnego Nr Rep. (...). Taką umowę zawarli w dniu 7 stycznia 2010 r. bez udziału i wiedzy R. O. lub jego pracowników.

T. F. nie uiszczył na rzecz R. O. wynagrodzenia z tytułu zawartej pomiędzy stronami umowy pośrednictwa z dnia 2 maja 2009 r.

W swych rozważaniach Sąd Rejonowy wskazał, że w rozpoznanej sprawie poza sporem pozostawał fakt, iż pozwany zawarł umowę pośrednictwa z dnia 27 maja 2009 r. oraz, że nie zapłacił na rzecz powoda wynagrodzenia w wysokości wskazanej w tej umowie. Pozwany przyznaj- że zawarł umowę sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) nie informując o tym powoda oraz to, że nie wypowiedział umowy pośrednictwa.

Sąd I instancji podniósł, że spór dotyczył w zasadzie podnoszonego przez pozwanego zarzutu nieważności umowy pośrednictwa jako niezgodnej z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz zawartej dla pozorów (art. 83 § 1 k.c.). Nadto pozwany podnosił, że umowa została wykonywana bez starannego działania i z tej przyczyny wnosił o zmniejszenie wynagrodzenia do kwoty 1.000 zł

Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę treść art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uznał, że umowa pośrednictwa z dnia 27 maja 2009 r. była umową spełniającą kryteria ustawowe także pod względem formy jej zawarcia. Sąd I instancji zaznaczył przy tym, że z powyższego przepisu nie wynika obowiązek podawania w umowie pośrednictwa zakresu ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W toku postępowania Sąd Rejonowy ustalił również, że E. M. nadzorowała na bieżąco czynności podejmowane przez S. M. (1) w związku z zawartą z pozwanym

umową pośrednictwa. Tym samym, zdaniem Sądu I instancji, niezasadne były zarzuty pozwanego zawarte w sprzeciwie, że umowa pośrednictwa została zawarta niezgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd Rejonowy nie podzielił również zarzutu pozwanego, że umowa pośrednictwa jest nieważna, gdyż nie została zawarta przez pośrednika w obrocie nieruchomościami. Sąd I instancji wskazał bowiem, że powód R. O. otrzymał w dniu 2 kwietnia 2001 r. licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami nr (...). Nadto udzielił w dniu 1 stycznia 2009 r. pracownikowi S. M. (1) pełnomocnictwa, które m. in. obejmuje podpisywanie umów pośrednictwa, wykonywane w imieniu powoda czynności pomocniczych zmierzających do zawarcia umów zbycia i nabycia praw do nieruchomości oraz innych umów wymienionych szczegółowo w tym pełnomocnictwie, które w istocie powtarza dokładnie treść art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd I instancji zaznaczył, że art. 180 ust. 2 przewiduje możliwość, aby pośrednik wykonywał czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. W związku z powyższym, zdaniem Sądu Rejonowego, S. M. (1) zawierając umowę pośrednictwa z pozwanym, zawarł ją w imieniu powoda R. O., a nie we własnym, jak dowodziła strona pozwana.

Odnosnie zarzutu nieważności umowy z uwagi na jej pozorność gdyż została zawarta w celu ukrycia innej czynności prawnej tj. umowy zlecenia, która została zawarta ustnie Sąd I instancji uznał, że powyższe nie zostało wykazane, gdyż przeczą temu zeznania pozwanego. Ponadto w ocenie Sądu Rejonowego o pozorności umowy pośrednictwa także nie świadczyła wysokość wynagrodzenia wskazanego w umowach o pracę, czy też fakt, iż termin na jaki zostało udzielone pełnomocnictwo jest dłuższy niż termin umowy o pracę.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego odnośnie braku wykonywania umowy z należytą starannością, Sąd Rejonowy nie dostrzegł uzasadnienia, by podzielić w tym zakresie pogląd i ocenę pozwanego. Jako główny zarzut czyniony powodowi pozwany wskazał, że ten nie przedstawił odpisu z księgi wieczystej przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości i taki dokument pozwany musiał sam przedstawić. Jednocześnie zaznaczył, że powód nie miał wiedzy o tym, że nieruchomość przy ul. (...) w N. ma być sprzedana A. K.. W związku z tym Sąd I instancji uznał, iż bezzasadny jest zarzut braku starannego działania w wykonywaniu umowy. Skoro pozwany zdecydował się zawrzeć z A. K. umowę sprzedaży nie informując powoda, to trudno jest czynić powodowi zarzutu, że ten nie przedstawił odpisu z Kw. Nadto pozwany wskazał w swoich zeznaniach, że przypuszcza, że powód nie chciał jego skontaktować z potencjalnym nabywcą A. K., gdyż dowiedział się od A. K., że pracownik powoda - S. M. (1) nie chciał podać nr telefonu pozwanego. W ocenie Sądu Rejonowego powyższe twierdzenia pozwanego są gołosłowne, a poza tym istotą umowy pośrednictwa jest pośredniczenie w zawieraniu umów pomiędzy zbywcą a nabywcą. Jeśli zatem nawet S. M. (1) nie przekazał A. K. nr tel. pozwanego, to zachowanie takie w żaden sposób nie dowodziło, zdaniem Sądu I instancji, że powód wykonał umowę pośrednictwa niestarannie. Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że z akt sprawy wynika, że powód podjął szereg działań związanych z prezentacją oferty pozwanego, w szczególności zamieścił ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w swojej bazie danych, umieścił ofertę w internecie na 8 portalach branżowych, prezentował ofertę w witrynie biura, zaś w dniu 15.10.2009 r. zaprezentował ją potencjalnemu nabywcy A. K.. Po tej prezentacji A. K. sam podjął działania by skontaktować się z pozwanym i w rezultacie nabyć od niego nieruchomość. Zdaniem Sądu I instancji niewątpliwie to właśnie działania powoda doprowadziły finalnie do sprzedaży nieruchomości, zatem należało przyjąć, że powód wywiązał się z zawartej umowy. Istotą bowiem umowy pośrednictwa jest podejmowanie wszelkich czynności faktycznych mających na celu stworzenie zainteresowanym warunków do zawarcia umowy głównej, w tym przypadku umowy sprzedaży, zaś na pozwanym ciąży obowiązek zapłaty umówionego wynagrodzenia. Tym samym, w ocenie Sądu Rejonowego, należało się powodowi wynagrodzenie w umówionej wysokości. Strony w umowie pośrednictwa ustaliły w pkt 2 wynagrodzenie pośrednika na poziomie 2 % wartości transakcji plus podatek Vat. W myśl zaś pkt 4 tej umowy, wynagrodzenie nie może być naliczane od kwoty niższej niż 90 % ceny ofertowej. Za cenę ofertową uznaje się kwotę określoną w pisemnej dyspozycji właściciela nieruchomości. Zdaniem Sądu I instancji ustalone przez strony wynagrodzenia dla powoda nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Pozwany wnosząc o obniżenie należnego powodowi wynagrodzenia do kwoty 1.000,00 zł w ocenie Sądu Rejonowego bagatelizował nakład pracy powoda, a przy tym nie wykazał, że istotnie umowa pośrednictwa nie została należycie wykonywana.

W ocenie Sądu Rejonowego powód zasadnie domagał się także odsetek ustawowych od dnia 8 stycznia 2010 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył pozwany zarzucając mu naruszenie art. 179 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez niezastosowanie przepisu do stanu faktycznego i uznanie, iż czynności podejmowane przez stronę powodową jako licencjonowanego pośrednika przy wykonywaniu umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 27 maja 2009 r. mogły być wykonywane w oddziale przedsiębiorstwa w P. przez osobę nie posiadającą zawodowej licencji pośrednictwa w obrocie, podczas gdy przepis ten wyraźnie formułuje zasadę wykonywania wyłącznie przez pośredników w obrocie nieruchomościami czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w sytuacji gdy powód prowadzi działalność pośrednictwa w wielu miejscach lub oddziałach; naruszenie art. 180 ust. 1, 2, 3 i 5 ww. ustawy w zw. z art. 58 kc poprzez błędne zastosowanie ust. 1 art. 180

i przyjęcie, że umowa pośrednictwa jest ważna i skutecznie zawarta na rzecz powoda, podczas gdy faktycznie została zawarta i wykonywana przez osobę nie posiadającą licencji zawodowej, poprzez błędne zastosowanie ust. 2 art. 180 i przyjęcie, iż czynności pośrednictwa wykonywane przez S. M. (2) były wykonywane pod bezpośrednim nadzorem licencjonowanego pośrednika E. M., podczas gdy wszelkie czynności wykonane w sprawie zostały samodzielnie przez S. M. (2) bez jakiegokolwiek nadzoru ze strony osób zobowiązanych, poprzez błędne zastosowanie ust. 3 art. 180 i 181 ust. 3 i przyjęcie, że w umowie pośrednictwa znalazło się oświadczenie o posiadanym przez nadzorującego czynności S. M. (2) - licencjonowanego pośrednika E. M. oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, podczas gdy oświadczenie złożone w umowie w pkt 13 dotyczyło powoda R. O., nadto polisy te obejmowały odpowiedzialności za działania osób trzecich, poprzez błędne zastosowanie ust. 5 art. 180 oraz art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług, i przyjęcie, że ustalona kwota wynagrodzenia w pkt 2 Umowy powinna zostać zapłacona przez pozwanego wraz z naliczonym podatkiem VAT, podczas gdy powód jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą nie wystawił faktury VAT obejmującej dochodzoną należność w dacie 7 stycznia 2010 roku; naruszenie art. 181 ust. 1. ustawy w zw. z art. 58 kc poprzez błędne zastosowanie i uznanie, iż stronie powoda doszło do dołożenia należytej staranności w trakcie wykonywania umowy, podczas gdy zatrudnienie pracownika S. M. (2) i licencjonowanego pośrednika E. M. na umowy o pracę na ¼ etatu nie mogło gwarantować należytego wykonania usługi w związku z brakiem fizycznej możliwości wykonywania nadzoru nad czynnościami pomocnika a także naruszenie standardów zawodowych - § 24 nie uzyskania pisemnej zgody obu stron transakcji na wykonywanie czynności pośrednictwa; naruszenia przepisów art. 388 par. 1 kc w zw. z art. 5 kc poprzez nieuwzględnienie ewentualnego żądania pozwanego co do obniżenia wynagrodzenia powoda, którego kwota wynagrodzenia zasądzona od pozwanego wyrokiem nosi elementy wycisku wobec nieekwiwalentności świadczeń oraz jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego; naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, jak również poprzez jednostronną ocenę zgromadzonego w niniejszym postępowaniu materiału dowodowego polegającą na błędnym uznaniu, iż powód poprzez E. M. należycie sprawował nadzór nad czynnościami pośrednictwa wykonywanymi przez S. M. (2) i nie zachodzą przesłanki do uznania umowy pośrednictwa zawartej pomiędzy stronami za nieważną, jak również iż umowa ta została skutecznie zawarta na rzecz powoda.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości z uwzględnieniem kosztów postępowania oraz zastępstwa procesowego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwzględnieniem kosztów postępowania oraz zastępstwa procesowego za wszystkie instancje.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie sąd pierwszej instancji zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów. Także uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiadało wymogom określonym w art. 328 k.p.c., co pozwoliło Sądowi Okręgowemu na merytoryczną kontrolę orzeczenia. Stąd, w niniejszej sprawie sąd drugiej instancji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął ustalenia faktyczne i wnioski prawne Sądu Rejonowego jako swoje własne. W tej sytuacji rozważeniu podlegały jedynie zarzuty zawarte w apelacji.

Żaden z podniesionych zarzutów nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela rozważania Sądu Rejonowego, że cel zawartej między stronami umowy pośrednictwa został osiągnięty dzięki działalności powoda, ponieważ to jego działania, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, doprowadziły do skojarzenia stron umowy sprzedaży nieruchomości.

Twierdzenia pozwanego, że pracownik powoda nie tylko nie ułatwił tego zawarcia umowy, a wręcz do nie zniechęcał, nie zostały w tym postępowaniu udowodnione przez pozwanego.

Niezasadne są również zarzuty art. art. 179 ust. 5, 180 ust.1,2,3,i oraz 181 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Umowa z dnia 27 maja 2009 roku zawiera wszystkie niezbędne oświadczenia zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy, w tym dotyczące ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (pkt.12 warunków pośrednictwa, stanowiących integralną część umowy). Nie ma przy tym żadnego znaczenia czy oświadczenie to dotyczyło ubezpieczenia odpowiedzialności powoda czy jego pracownika E. M., albowiem w tym procesie udowodniono, że obie te osoby w czasie zawierania umowy posiadały ubezpieczenie.

Trafnie Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu pozwanego, że umowa pośrednictwa jest nieważna, gdyż nie została zawarta przez pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Art. 180 ust. 2 przewiduje możliwość, aby pośrednik wykonywał czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. W związku z powyższym, S. M. (1) zawierając umowę pośrednictwa z pozwanym, zawarł ją w imieniu powoda R. O., a nie we własnym.

Również w tym procesie powód udowodnił, że czynności wykonywane przez S. M. (1) były nadzorowane przez E. M., mi.in. w ogłoszeniach które ukazały się w Internecie wskazana była ona jako agent (k.11.).

Przede wszystkim w ocenie Sądu Okręgowego powyższe zarzuty nie mają żadnego znaczenia, albowiem jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy po nawiązaniu przez pozwanego kontaktu z przyszłym nabywcą nieruchomości pozwany w ogóle zaprzestał wszelkich kontaktów z agencją powoda i jego pracownikiem. Nie powiadomił nawet powoda o zawarciu umowy sprzedaży tej nieruchomości. Okoliczność tę Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań świadków - pracowników powoda oraz W. Z.. Tak dokonana ocena zeznań tych świadków nie jest wbrew twierdzeniom pozwanego sprzeczna z art. 233 § 1 k.p.c.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w orzeczeniu z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 niepubl.).

Odnosząc powyższe rozważania trzeba zauważyć, iż zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. nie znajduje podstaw w niniejszej sprawie. Ustalenia Sądu Rejonowego na podstawie tych dowodów są jak najbardziej logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, że także po spotkaniu z A. K. bezskutecznie próbował porozumieć się z powodem, czy to telefonicznie czy też osobiście w agencji

nieruchomości. Materiał dowodowy wskazuje wręcz przeciwnie, że po dokonaniu uzgodnień co do jej sprzedaży, pozwany unikał kontaktu z pracownikiem powoda, albowiem chciał uniknąć płacenia wysokiej prowizji.

Z tych też powodów niezasadny jest zarzut naruszenia art. 181 ust. 1. ustawy w zw. z art. 58 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, iż strona powodowa dołożyła należytej staranności w trakcie wykonywania umowy, podczas gdy zatrudnienie pracownika S. M. (2) i licencjonowanego pośrednika E. M. na umowy o pracę na ¼ etatu nie mogło gwarantować należytego wykonania usługi w związku z brakiem fizycznej możliwości wykonywania nadzoru nad czynnościami pomocnika a także naruszenie standardów zawodowych. Po nawiązaniu kontaktu z osobą zainteresowaną nabyciem nieruchomości pozwany stracił zainteresowanie dalszą współpracą z powodem. Nie sposób więc ocenić jakie dalsze czynności podjęliby pracownicy powoda w celu np. przygotowania dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy czy też innych czynności. Organizacja zaś pracy w agencji powoda nie może być w związku z tym przedmiotem badania Sądu w tej sprawie.

Celowe unikanie przez pozwanego kontaktu z pracownikiem powoda, sprawia że nie może być uznany za zasadny zarzut naruszenia przepisów art. 388 §. 1 kc w zw. z art. 5 kc poprzez nieuwzględnienie ewentualnego żądania pozwanego co do obniżenia wynagrodzenia powoda, którego kwota wynagrodzenia zasądzona od pozwanego wyrokiem nosi elementy wycisku wobec nieekwiwalentności świadczeń oraz jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Pozwanemu była wiadoma wysokość wynagrodzenia powoda już w chwili zawierania umowy. Z samej treści umowy wynika, że w wyniku indywidualnych ustaleń została ona zmniejszona ze standartowych 2,9 % do 2 %. Wynika z tego, że była ona zależna jedynie od ceny nieruchomości, nie zaś nakładu pracy pośrednika. Taki sposób określania wysokości wynagrodzenia pośrednika jest standardowy i stosowany prawie we wszystkich umowach pośrednictwa. Fakt, że wynagrodzenie to był wysokie wynikało jedynie z wysokiej wartości nieruchomości, którą sam pozwany ocenił na 1.200.000 zł. W związku z tym nie może dopatrzeć się w tak ukształtowanym postanowieniu umownym cech wycisku.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 180 ust. 5 oraz art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług, i przyjęcie, że ustalona kwota wynagrodzenia w pkt 2 Umowy powinna zostać zapłacona przez pozwanego wraz z naliczonym podatkiem VAT, podczas gdy powód jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą nie wystawił faktury VAT obejmującej dochodzoną należność w dacie 7 stycznia 2010 roku. Zgodnie z pkt. 2 warunków pośrednictwa wynagrodzenia pośrednika wynosi 2% wartości transakcji plus należny podatek VAT. Strony więc umówiły się co do wysokości wynagrodzenia, które miało obejmować również należny podatek VAT. Sama okoliczność wystawienia czy nie faktury przez powoda, nie ma znaczenia dla oceny zasadności roszczenia. Jest ona istotna jedynie z punktu prawa podatkowego, które musi pozostać poza strefą zainteresowania S. tym procesie.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. W pkt. 2 wyroku Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda (jako strony wygrywającej postępowanie apelacyjne - art. 98 k.p.c.) kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej, na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.).