

Sygn. akt I C 390/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Małgorzata Sachajczuk - Puławska

Protokolant apl.adw. Aleksandra Bolesta

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. N.

przeciwko W. K., R. K. (1) i M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego W. K. na rzecz powódki E. N. kwotę 133.862,47 zł (sto trzydzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa złote czterdzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego R. K. (1) na rzecz powódki E. N. kwotę 105.184,10 zł (sto pięć tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote dziesięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powódki E. N. kwotę 42.386,80 zł (sto trzydzieści trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt dwa złote czterdzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 listopada 2010 r. do dnia zapłaty;

IV. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

V. zasądza od pozwanych :W. K., R. K. (1) i M. K. solidarnie na rzecz powódki E. N. kwotę 14.455,10 zł (czternaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć złotych dziesięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 390/13**

## UZASADNIENIE

Powódka, E. N., w dniu 22 czerwca 2012 r. (data stempla pocztowego – k. 72) złożyła przeciwko W. K., R. K. (1) i M. K. pozew o zapłatę prowizji z tytułu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami . Wskazała wartość przedmiotu sporu na 282.457,00 zł , z tym ,że wносиła o zasądzenie od pozwanego W. K. kwoty134.885,20zł odsetkami ustawowymi od dnia 26.10.2010r. do dnia zapłaty, od pozwanego R. K. (1) kwoty 105.184,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26.10.2010r. do dnia zapłaty i od pozwanej M. K. kwoty 42.386,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14.11.2010r do dnia zapłaty. (pozew k. 13-14)

Jako podstawą żądania podała należne jej wynagrodzenie z tytułu zawartej z pozwanymi umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości należących do pozwanych. Powódka w pozwie dokonała wyliczenia kwot niezapłaconych

jej przez poszczególnych pozwanych, z uwzględnieniem ustaleń i postanowień w umowie stron z dnia 28 lutego 2007r . Wskazała, że cena ofertowa nieruchomości została ustalona na 5.000.000 zł oraz że w umowie ustalono jej wynagrodzenie jako pośrednika na kwotę 500.000 zł plus 22 %, obowiązującej wówczas stawki podatku VAT od tej kwoty oraz dodatkową prowizja w wysokości 35 % powiększoną o 22 % podatku VAT od nadwyżki w przypadku wynegocjowania przez powódkę wyższej ceny sprzedaży nieruchomości od określonej ceny minimalnej ( uzasadnienie pozwu k. 14-20).

Pozwani – W. K. i R. K. (1) , reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w odpowiedzi na pozew z dnia 10 grudnia 2012 r. wnieśli o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu.( odpowiedź na pozew k. 85-86) . Wskazali, że żądania powódki są bezzasadne, gdyż roszczenia wynikające z umowy pośrednictwa w związku z zawarciem umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego wygasły, bowiem zapłacili powódce całą należną z tego tytułu prowizję, zaś z roszczenie z umowy ostatecznej zawartej w dniu 18 października 2010 r. nie przysługuje , gdyż umowa pośrednictwa już w tym dniu nie obowiązywała bowiem wygasła w dniu 31 grudnia 2007r. Poza tym pozwani podnosili, że prowizja powódki wynikająca z umowy stron mogła wynosić jedynie 500.000 złotych ponieważ umowa ta w zakresie dodatkowej prowizji w wysokości 35% jest niejednoznaczna, a wątpliwości interpretacyjne niedające się usunąć za pomocą ogólnych reguł wykładni oświadczeń woli powinny być rozstrzygane na niekorzyść strony która zrehabilitowała treść umowy wywołując wątpliwość. Argumentowali, że w zakresie dodatkowej prowizji powódki należy interpretować postanowienia umowne w ten sposób, że prowizja 35% będzie dodatkowo liczona nie od każdej nadwyżki, lecz od każdego dodatkowego miliona. ( uzasadnienie odpowiedzi na pozew k.85-96)

Pozwana – M. K., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika , w odpowiedzi na pozew z dnia 28 grudnia 2012 r wniosła również o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu podając, iż na prośbę powódki został spisany z nią Aneks do umowy pośrednictwa z dnia 28 lutego 2007r z powodu braku wystawionych a zapłaconych przez nią faktur za wykonana usługę pośrednictwa . ( odpowiedź na pozew k. 111)

W toku niniejszego postępowania powódka twierdziła ,że zgodnie z orzecznictwem i doktryną rolą agenta nieruchomości jest stworzenie warunków do zawarcia aktu notarialnego – umowy ostatecznej przeniesienia własności, a umowa przedwstępna do której zawarcia doprowadziła stworzyła idealne warunków do przeniesienia własności, a jeżeli druga strona to opóźniała to wystarczyło złożenie pozwu do Sądu, czego sama nie mogła zrobić . Wskazała że postępowanie w sprawie XXV C 264/09 wytoczonej jej przez pozwanych jest bardzo istotne dla rozstrzygnięcia w tym procesie , gdyż tam Sąd stwierdził, że jej należy się wynagrodzenie zgodnie z określeniem tego wynagrodzenia w umowie między stronami i podkreślił wysoki nakład powódki w doprowadzeniu do tej umowy i wynegocjowaniu bardzo wysokiej ceny. Natomiast pozwani podnosili, że do zawartej przez strony umowy pośrednictwa stosuje się analogicznie regulacje dotyczące umowy agencyjnej, a jedną z przesłanek wynagrodzenia agenta jest związek przyczynowy pomiędzy czynnościami agenta a skutkiem w postaci zawarcia umowy .Zaś pełnomocnik pozwanej odwoływał się do pisemnego oświadczenia powódki z dnia 29 maja 2008 roku, w którym jakoby pokwitowała otrzymanie od pozwanej całej należnej prowizji . (protokoły rozpraw z dnia 10.10.2013 k .205-209)

Na ostatniej rozprawie w dniu marca 2015r strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska . Powódka podniosła ,że wywiązała się całkowicie z umowy pośrednictwa . (k.483-486)

Pozwani argumentowali ,że nie mieli wpływu na umowę pośrednictwa , że powódka nie wykonała pracy do jakiej się zobowiązała ani takiej jak twierdzi ani też nie wynegocjowała dobrej ceny, za to naliczyła sobie niewspółmierną astronomiczną prowizję , że wszystko było ukartowane z jej strony wraz ze świadkiem K. i firmą (...) oraz że do podpisania aktu końcowego doszło bez udziału powódki, a także nie otrzymali od nabywcy całościowej zapłaty do dnia dzisiejszego ( k. 493-494.)

Z kolei pełnomocnik pozwanej podkreślił, iż jej umowa z powódką wygasła i nie została przedłużona , a ponieważ stanowi wzorzec umowny sporządzony przez powódkę to skutkuje koniecznością dokonania jej interpretacji w tym jednostronnie określonej prowizji na korzyść pozwanej ad. 3., zaś dodatkowo postanowienia umowy podlegają ocenie

w oparciu o treść art. 385' § 1 kc czy też art. 5 kc. i tak wysoka prowizja winna podlegać zmniejszeniu już na podstawie samego art. 5 kc. , a nadto uzasadnione jest okolicznością, iż powódka domaga się zapłaty należności już uregulowanej przez pozwaną 3. ( k.488-491)

W toku procesu Sąd oddalił wniosek powódki o zabezpieczenie powództwa uznając ,że powódka wprowadziła uprawdopodobniła roszczenia pozwu lecz nie zdołała wykazać interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia .(k 229-233 i k. 335-338)

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

W dniu 28 lutego 2007 r. została zawarta umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na okres od 28 lutego 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. pomiędzy W. K., Z. K., J. K. (1) oraz M. K. a E. N. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...), z możliwością zawarcia prolongaty przy obopólnej zgodzie stron. Na mocy tej umowy powódka zobowiązała się do znalezienia nabywcy i doprowadzenia do sprzedaży praw do nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) położonej w W., gmina B., będącej współwłasnością R. K. (1), Z. i W. K., J. K. (1) oraz M. K.. Cena ofertowa tej nieruchomości została ustalona na kwotę 5.000.000 zł netto. Umowa ta określała zasady ustalenia wynagrodzenia dla pośrednika – E. N. tj. ustalono je na kwotę 500.000 zł plus 22 %, obowiązującej wówczas stawki podatku VAT i dodatkową prowizję w wysokości 35 % powiększoną o 22 % podatku VAT od nadwyżki od tej kwoty w przypadku wynegocjowania przez powódkę wyższej ceny sprzedaży nieruchomości od określonej ceny minimalnej (k. 22-23). Zapłata 50 % podstawowego wynagrodzenia dla powódki miała nastąpić po podpisaniu przez pozwanych umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i otrzymania przez nich zadatku od nabywcy. Pozostałe 50% podstawowego wynagrodzenia dla powódki oraz wynagrodzenie za uzyskanie ceny powyżej 5.000.000 zł powódka miała otrzymać od pozwanych po zawarciu przez nich ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości, niezależnie od otrzymania przez nich całkowitej ceny sprzedaży.

W dniu 10 marca 2007 r. pozwana M. K. podpisała z powódką aneks do umowy pośrednictwa z dnia 28 lutego 2007r, którym dokonano zmiany postanowień powyższej umowy dotyczących wynagrodzenia dla powódki od pozwanej M. K. ustalając wysokość wynagrodzenia na kwotę 42.200 zł plus 9.284 zł tytułem podatku VAT. Zgodnie z treścią tego aneksu zapłata ustalonego wynagrodzenia miała nastąpić w terminie 7 dni od dnia podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości i otrzymania zapłaty przez pozwaną (k. 24).

Na skutek śmierci Z. K. w dniu 21 kwietnia 2008 r. udziały w działkach nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. nabyli w 1/2 jej mąż W. K. oraz syn R. K. (1) (k. 45).

W dniu 27 listopada 2007 r. W. K., R. K. (1), M. K. i J. K. (1) zawarli z S. C. przedwstępną umowę, która dotyczyła sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) z obrębem (...). Umowa powyższa została zawarta w formie aktu notarialnego o rep. A (...) przed notariuszem G. W. (k. 142-154).

Następnie S. C. zawarł, w formie aktu notarialnego o rep. A (...) przed notariuszem G. W., umowę na mocy której sprzedał (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prawa i roszczenia wynikające z zawartej z pozwanymi w dniu 27 listopada 2007 r. przedwstępnej umowy sprzedaży (k. 155-157).

Ostatecznie w dniu 18 października 2010 r. J. K. (1) oraz pozwani W. K., R. K. (1) i M. K. zawarli z (...) spółką z o. o. w W. umowę ostateczną sprzedaży powyższej nieruchomości. Umowa ta została zawarta w formie aktu notarialnego o rep. A (...) przed notariuszem G. W. (k.42-66). Z treści tej umowy wynika, iż nieruchomość została sprzedana za łączną cenę 5.299.211,65 zł, z czego udziały W. K. i R. K. (1) sprzedano za cenę 2.108.974,63 zł, udziały R. K. (1) i M. K. za łączną cenę 1.362.297,26 zł, udziały J. K. (1), W. K. i R. K. (1) za łączną cenę 1.362.297,26 zł, zaś udziały J. K. (1), W. K., R. K. (1) i M. K. za łączną cenę 465.652,50 zł (k. 57-58). Zgodnie z § 6 umowy sprzedaży z dnia 18 października 2010 r. pozwani na poczet określonych powyżej łącznych cen, otrzymali od nabywcy następujące kwoty: W. K. – kwotę 1.352.168,43 zł, R. K. (1) – kwotę 494.443,78 zł. M. K. – kwotę 395.555,03 zł, co daje łącznie kwotę

2.835.499,75 zł. Pozwani pokwitowali odbiór powyższych kwot (k. 59-60). Pozostałą część określonych cen w łącznej kwocie 2.463.721,90 zł (...) spółka z o. o. w W. zobowiązała się zapłacić w następujących terminach i kwotach:

1) na rachunek bankowy W. K.:

a) kwota 50.000 zł w terminie do dnia 2 listopada 2010 r,

b) kwota 830.853,50 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r.,

2) kwota 226.318,78 zł stanowiąca po 113.159,39 zł części ceny należnej R. K. (1) i M. K. w terminie do dnia 2 listopada 2010 r. tytułem całkowitej spłaty kredytu,

3) kwota 610.208,62 zł na rachunek bankowy R. K. (1) do dnia 31 grudnia 2013 r.,

4) na rachunek bankowy M. K.:

a) kwota 100.000 zł w terminie do dnia 2 listopada 2010 r.

b) kwota 130.640,77 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r.

Pozwany W. K. nie zapłacił powódce należnego wynagrodzenia w kwocie 175.999,94 zł. , a pozwany R. K. (1) rozliczył się kwotą 64.361,93 zł , zaś pozwana M. K., według oświadczenia powódki nie uiściła w ogóle żadnego wynagrodzenia. Jedynie J. K. (1) wywiązał się w całości z zobowiązań wobec powódki.

Nadto z pisemnej informacji uzyskanej od nabywcy przedmiotowej nieruchomości (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W., wynika ,że wywiązała się w całości z zobowiązań wobec pozwanych R. K. (1) i M. K. wynikających z zawartej z nimi umowy ostatecznej przeniesienia własności .(k.463)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy , załączonych akt postępowania o sygnaturze XXV C 264/09 Sądu Okręgowego w Warszawie , wszczętej przez pozwanych przeciwko powódce , gdzie z prawomocnego orzeczenia z dnia 14 września 2011r wynika iż powództwo zostało oddalone a w uzasadnieniu stwierdzono że umowa pośrednictwa zawarta przez strony jest ważna oraz brak jest podstaw do kwestionowania wysokości ustalonego w niej wynagrodzenia za pośrednika (k.359 i k.361-369) oraz zeznań świadków R. K. (2) (k.425-427) J. S. (k. 427-429), J. R. ( k.429-430) oraz przesłuchania stron ( k.474-481).

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanej z pisma procesowego z 8 listopada 2013 r. z nagrania i stenogramu z rozmowy powódki z pozwaną znajdujący się w aktach ww. w sprawie jako dowodu uzyskanego w sposób niedozwolony bez zgody osoby nagrywanej .

Sąd pominął dowodu z zeznań pozwanej M. K. albowiem nie stawiała się na rozprawie pomimo wezwania do stawienia osobistego celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Pozew zasługuje na uwzględnienie zasadniczo w całości.

Strony zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, do której stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 179-183a i odpowiednio przepisy o dotyczące umów podobnych zawarte w Kodeksie Cywilnym , w tym o zleceniu (art. 734 i następne k.c.).

Oznacza to, że powódka jako przyjmujący zlecenie zobowiązała się do należytej staranności , która w przypadku pośrednika nieruchomości jest określona dodatkowo w art. 181.1 i art. 181.5 ww ustawy i standardami zawodowymi pośredników w obrocie nieruchomościami, ustalonymi przez (...) Federację (...).

Należy podkreślić, iż istotnie pozwani: W. K. , R. K. (1) , M. K. oraz nieżyjąca już Z. K. i J. K. (1) zawarli z powódką na piśmie ważną umowę pośrednictwa w dniu 28 lutego 2007 r, na mocy której jako pośrednik zobowiązała się do znalezienia nabywcy i doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości będącej współwłasnością pozwanych, a ww osoby do zapłaty należnego jej ustalonego wynagrodzenia .( k.22-23) .Zapisy umowy z dnia 28. 02.2007 r. co do wysokości wynagrodzenia dla powódki oraz czasu i warunków zapłaty ostatecznie ostały się tylko względem pozwanych W. K. i R. K. (1), bowiem w dniu 10.03.2007 roku z inicjatywy pozwanej M. K. doszło pomiędzy pozwaną i powódką do podpisania aneksu do umowy z dnia 28.02.2007 r. w którym zmienione zostały zapisy dotyczące wysokości wynagrodzenia, terminu i warunków zapłaty. Na podstawie tego aneksu wynagrodzenie M. E. K. dla powódki ustalone zostało na kwotę 42200 zł powiększoną o 22% podatek VAT/razem 51484 zł/i miało zostać wypłacone po otrzymaniu przez nią zapłaty za sprzedaną nieruchomość, w terminie 7 dni od dnia podpisania ostatecznego aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości. Podpisanie tego aneksu poprawiło warunki M. K. w porównanie do umowy głównej, ale nie pogorszyło sytuacji pozwanych W. i R. K. (1) bowiem ich wynagrodzenie dla powódki ustalone zostało proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości i otrzymanej za nią ceny.

Pozwani zawarli z nabywcami najpierw w dniu umowę przedwstępna w dniu 27 listopada 2007 r. a następnie w dniu 18 października 2010 r. umowę ostateczną sprzedaży nieruchomości.

Strona powodowa uważa, że powódce należy się wynikające z umowy pełne wynagrodzenia od pozwanych ponieważ wywiązała się ona w stu procentach z przyjętego na siebie zobowiązania wobec pozwanych, to znaczy znalazła nabywcę na Ich nieruchomość patia S. C. i doprowadziła do sprzedaży (...) Spółce (...), na którą S. C. scedował swoje prawa i obowiązki wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży. Dodatkowo należy wskazać, że umowa pośrednictwa pomiędzy powódką a pozwanymi, na podstawie art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami była sporządzona z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika. Stosuje się wówczas do umowy przepis art. 550 k. c. z którego wynika, że jeżeli nieruchomość została sprzedana podmiotowi wskazanemu przez pośrednika to prowizja / wynagrodzenie/ określone w umowie należy się pośrednikowi również wówczas gdy nieruchomość zostanie sprzedana po terminie obowiązywania wyłączności.

Strona pozwana nie kwestionuje, że to powódka znalazła nabywcę na ich nieruchomość /przesłuchania w charakterze strony W. K. i R. K. (1)/. Natomiast pozwani kwestionują tylko to, że to nie powódka doprowadziła do sprzedaży ich nieruchomości tylko oni sami to spowodowali na skutek wielokrotnych i przedłużających się spotkań z nabywcami .

Zgodnie z obowiązującym w okresie zawierania i wykonywania umowy pośrednictwa art. 180 ust. 4 Ustawy z dnia 2.1 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, między innymi umowy nabycia lub -bycia prawa do nieruchomości. Z przepisu tego wynika, że rolą pośrednika nie jest wywołanie skutku prawnego w postaci przeniesienia praw do nieruchomości. Zgodnie z jednolitym orzecnictwem sądów powszechnych i Sądu Najwyższego „bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych"/wyroku SN z dnia 23.11.2004 r. sygn. akt I CK 270/04/.

W związku z tym należy stwierdzić, że doprowadzenie przez powódkę do zawarcia między stronami przedwstępnej notarialnej umowy sprzedaży z dnia 27.11.2007 r. na podstawie której pozwani otrzymali bardzo wysokie zaliczki / fakt bezsporny/, było właśnie stworzeniem przez powódkę optymalnych dla Pozwanych warunków, w których zawarcie przez nich umowy głównej było możliwe. Zachowanie formy aktu notarialnego przy sporządzaniu umowy przedwstępnej daje bowiem możliwość na podstawie art. 390 § 4 Kodeksu cywilnego dochodzenia w sądzie zawarcia umowy przyrzeczonej .

W okresie od podpisania umowy pośrednictwa do listopada 2007 roku powódka znalazła nabywcę w osobie obywatela Izraela - S. C., który zaferował chęć kupna nieruchomości pozwanych, wynegocjowała z nim cenę w wysokości 5299 221,65 zł i w dniu 27 listopada 2007 r. doprowadziła do zawarcia pomiędzy wymienionym nabywcą a pozwanym umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Z inicjatywy

powódki i jej współpracownicy J. R. znaleźli się w tym akcie zapis o zadatku dla pozwanych w wysokości 371.000 zł. / zeznania świadka J. R. i przesłuchanie w charakterze strony powódki /. W ciągu kilku dni od podpisania umowy przedwstępnej pozwani otrzymali zadatki proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości. Wysoki zadatek był dodatkowym zabezpieczeniem przed wycofaniem się nabywcy z kupna nieruchomości, ponieważ w przypadku zerwania umowy przyrzeczonej zadatek ten nie podlegałby zwrotowi. Na podstawie aktu notarialnego w dniu 27 grudnia 2007 r. S. C. prawa i obowiązki wynikające z aktu notarialnego z dnia 27.11.2007 r. scedował na (...) Sp. i o. o. z siedzibą w W.. W dniu 18 października 2010 r. pomiędzy pozwanymi a (...) Sp. z o. o. zawarta została ostateczna umowa notarialna sprzedaży nieruchomości.

Po podpisaniu umowy przedwstępnej pozwani W. K. i R. K. (1) częściowo wywiązali się z zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia. W. K. zapłacił powódce w ratach, do dnia wniesienia pozwu, kwotę 175.999,94 zł, natomiast R. K. (1) zapłacił powódce w ratach, do dnia wniesienia pozwu kwotę 64361,93 zł. Pozostałej części należnego powódce wynagrodzenia W. K. i R. K. (1) nie zapłacili. / fakty bezsporne przyznane przez pozwanych/. Pozwany W. K. winien jest powódce 134.885 zł, a pozwany R. K. (1) -105.184 zł. Natomiast pozwana M. K. nie zapłaciła powódce żadnej sumy. Powódka domaga się od niej kwoty wynagrodzenia 42.386 zł proporcjonalnej do wypłaconej jej części ceny za swój udział w nieruchomości. Szczegółowe wyliczenia w/w kwot przedstawione zostały w uzasadnieniu pozwu.

Tym samym, w ocenie Sądu powódka wykonała zobowiązanie wynikające z umowy pośrednictwa zawartej z pozwanymi w całości, a więc należy jej się całe umówione nagrodzenie .

Głównymi zarzutami podnoszonymi przez pozwanych była wysokość wynagrodzenia dla powódki , a w szczególności konieczność zapłaty dodatkowej prowizji ponad kwotę 500.000 złotych . Pozwani kwestionowali nakład pracy powódki oraz podnosili wygaśnięcie roszczeń z umowy pośrednictwa w zakresie umowy ostatecznej w dniu 18 października 2010 r. z uwagi na fakt, że umowa pośrednictwa rozwiązała się dnia 31 grudnia 2007 r.

Zdaniem Sądu wszystkie te zarzuty pozwanych są chybione.

Przed wygaśnięciem umowy pośrednictwa została zawarta już umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego na warunkach przewidzianych w umowie pośrednictwa. Co więcej , w umowie przedwstępnej pozwani ustalili z nabywcą inną , wcześniejszą datę zawarcia umowy ostatecznej niż w rzeczywistości do niej doszło . Tym samym, w opinii Sądu roszczenie o zapłatę prowizji z tytułu zawarcia umowy przyrzeczonej, które zrealizowało się z chwilą jej zawarcia, przysługiwało powódce niezależnie od faktu wygaśnięcia umowy pośrednictwa .

Jak było już wyżej wskazywane, powódka wykonała wszystkie czynności objęte umową pośrednictwa i doprowadziła do zamierzonego skutku tj. zawarcia umowy przedwstępnej a następnie przyrzeczonej.

W ocenie Sądu niezasadne są zarzuty pozwanych, że postanowienie umowy pośrednictwa w zakresie określenia prowizji są wygórowane , a w odniesieniu do dodatkowej prowizji powódki ponad kwotę 500.000 złotych niejednoznaczne. Postanowienie umowne brzmi dosłownie 500.000 zł oraz ,że ustala się wynagrodzenie dla agencji uzależnione od wysokości wynegocjowanej wartości sprzedaży nieruchomości określonej według procentowej nadwyżki powyżej 5 000 000 PLN (słownie: pięć milionów zł plus 22% VAT) wynoszącej 35% (słownie: 35 %) wysokości tej nadwyżki plus 22% VAT od każdego dodatkowego miliona. Nie budzi to wątpliwości Sądu co do zamiaru i woli oby stron . Na tej podstawie nie można przypuszczać, że strony zastrzegły dodatkową prowizję dla powódki jedynie w przypadku uzyskania ceny wyższej od ceny ofertowej o kolejny milion . Niezasadny jest więc zarzut pozwanych, że wobec uzyskania przez pozwanych ceny za nieruchomość w wysokości 5.299.211,65 zł, a więc nieuzyskania przez powódkę ceny wyższej od ceny ofertowej o kolejny milion, prowizja powódki ogranicza się do kwoty 500.000 złotych powiększonej o 22% VAT, co wynika z paragrafu 5 umowy pośrednictwa. Wysokość wynagrodzenia pośrednika nie była wygórowana. Pozwani zgodzili się na taką treść umowy i konkretną kwotę prowizji , a nie procentowo . Mieli więc pełną świadomość ile zapłacą. Nie znaleźli się w przymusowym położeniu, nie zostali w jakikolwiek sposób wykorzystani przez powódkę. Zatem zarzut pozwanych jakoby postanowienia tej umowy jako wzorca podlegały krytycznej ocenie w oparciu o treść art. 385' § 1 kc jest bezzasadny .

Co więcej, pozwani nie musieli bowiem zlecać pośrednikowi przeprowadzenie czynności związanych ze sprzedażą nieruchomości. Mogli przecież sami podjąć takie działania, przygotować dokumentację, znaleźć kontrahentów, wynegocjować cenę. Mogli też zlecić usługę pośrednictwa innemu (tańszemu) pośrednikowi. Skoro jednak wybrali powódkę, to musieli mieć świadomość jej profesjonalizmu i konieczności zapłaty wyższej ceny za wykonaną usługę. Powódka – wbrew twierdzeniom pozwanych – właściwie wykonała umowę. Umówiła się w krótkim czasie po zawarciu umowy pośrednictwa z potencjonalnymi nabywcami, którzy chcieli zapłacić za przedmiotową nieruchomość taką kwotę, jakiej żądali pozwani. Doprowadziła do zawarcia umowy przedwstępnej, poniosła też określone koszty związane z przygotowaniem transakcji (spotkania z nabywcami, negocjacja ceny, ogłoszenia), była również obecna przy czynnościach notarialnych lub delegowała w tym celu swojego pracownika. Twierdzenia pozwanych jakoby oni sami doprowadzili do zawarcia umowy z nabywcą są niesłuszne. Nawet jeśli spędzili z kontrahentami na spotkaniach i negocjacjach dużo czasu. W tym miejscu wymaga podkreślenia faktu, że nabywcami byli obywatele Izraela i cena była wysoka, więc uzasadnione było takie ich zachowanie.

Z kolei okoliczność, iż zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło dopiero po upływie około 3 lat od podpisania umowy przedwstępnej nie oznacza, że pośrednik niewłaściwie wykonał swoje obowiązki. Niezasadne byłoby bowiem przypisanie powódce winy za zachowanie nabywcy, który zbył swoje prawa na rzecz innego podmiotu. Istotne jest przede wszystkim to, że transakcja została zakończona sukcesem, a pozwani otrzymali świadczenia pieniężne (ich wartość niewiele różniła się od wysokości kwot ustalonych w umowie przedwstępnej). Wprawdzie spółka (...) nie dostarczyła dowodów wypłat kwot wskazanych w akcie notarialnym, lecz oświadczyła, że uregulowała swoją należność wobec pozwanych, co w ocenie Sądu jest wiarygodne. Trudno bowiem oczekiwać, by pozwani nie upomnieli się o tak znaczne kwoty w ciągu ostatnich 5 lat i do chwili obecnej czekali na realizację przelewu. Badanie jednak kwestii, czy nabywca rzeczywiście zaspokoił wiarygodność pozwanych nie jest przedmiotem niniejszego postępowania, jak również nie ma istotnego wpływu na ocenę zasadności żądania przez powódkę wynagrodzenia. Z treści umowy pośrednictwa nie wynika, aby pozwani mieli obowiązek uiszczenia prowizji dopiero po fizycznym otrzymaniu od kontrahenta świadczeń pieniężnych. Przeciwnie prowizja ta należna była za sam fakt wykonania zobowiązania po stronie powódki i doprowadzenia do zawarcia umowy sprzedaży, co – jak wynika ze stanu faktycznego – niewątpliwie nastąpiło. Zachowanie pozwanych przejawiające się unikaniem zapłaty prowizji, a nawet nagrywaniem rozmów z powódką, mimo zawarcia za jej pośrednictwem korzystnej dla siebie umowy sprzedaży działek, wydaje się być naganne i dlatego pozwani nie mogą skutecznie bronić się zasadami współzycia społecznego skoro sami je naruszają.

Ponieważ nieruchomość pozwanych została sprzedana za 5.299.221,65 zł, zatem obliczenie prowizji powódki jako pośrednika przedstawia się następująco:

Prowizja zasadnicza od ceny 500.000 zł plus podatek VAT w stawce wówczas obowiązującej 22 % tj. 110.000 zł daje 610.000 zł brutto, zaś prowizja od nadwyżka ponad cenę 5.000.000 zł wynosi 299.221,65 zł x 35% tj. 104.727,58 zł plus 0,22 VAT czyli 127.767,65 zł brutto. Razem to daje sumę 737.767,65 zł / = 610.000 zł +127.767,65 zł /

Odnosząc to do każdego z osobna, to w pozwany W. K.:

Otrzymał świadczenia:

- 1.352.168,43 zł (zaliczka),
- 50.000 zł,
- 830.853,50 zł (ta kwota wypłacone była do 31.12.2013)

Łącznie – 2.233.021,93 zł. Przyjęto wartość wszystkich kwot, mimo iż jedna z nich nie została jeszcze wpłacona na dzień wniesienia pozwu, z uwagi na to, że wymagalność roszczenia powódki nie była uzależniona od faktu zapłaty tych świadczeń.

Udział W. K.:  $2.233.021,93 \text{ zł} / 5.299.221,65 = 0,42$  (42%).

$0,42 \times 737.767,65 = 309.862,41$  zł (wysokość należnej prowizji)

Uścił na rzecz powódki 175.999,94 zł. Dokonując zatem rachunku:  $169.686,56$  zł -  $64.361,93$  zł = 133.862,47 zł (tyle jest winien pośrednikowi). Powódka żąda 134.885,20 zł, a zatem więcej – do zasądzenia kwota 133.862,47 zł. W pozostałej części oddalić.

R. K. (1) otrzymał świadczenia:

494.443,78 zł (zaliczka), 113.159,39 zł, 610.208,62 zł (ta kwota wypłacone była do 31.12.2013) tj. łącznie – 1.217.811,79 zł. Sąd wziął pod uwagę wszystkie kwoty, mimo iż pozwany twierdził iż nie wszystko została mu zapłacona na dzień wniesienia pozwu, z uwagi na to, że wymagalność roszczenia powódki nie była uzależniona od faktu zapłaty tych świadczeń. Udział pozwanego R. K. (1) w sprzedaży wynosi 23 % ( $1.217.811,79$  zł /  $5.299.221,65 = 0,23$ ). Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez pozwanych okoliczność, iż w umowie pośrednictwa wskazano inną wysokość udziału, ponieważ ta druga wartość odnosiła się wyłącznie do udziału w nieruchomości, a nie do proporcjonalnego rozdzielenia prowizji. Zatem udział pozwanego 0,23 x suma ogólna prowizji  $737.767,65 = 169.686,56$  zł daje wysokość prowizji od pozwanego R. K. (1) dla powódki. Skoro uścił na rzecz powódki  $64.361,93$  zł, to dokonując rachunku:  $169.686,56$  zł -  $64.361,93$  zł = 105.324,63 zł tyle jest winien pośrednikowi. Ponieważ powódka zażądała 105.184,10 zł czyli nieco mniej, zatem mniej należało zasądzić tylko tyle.

Pozwana M. K.: otrzymała świadczenia:

- 395.555,03 zł (zaliczka),

- 113.159,39 zł,

- 100.000 zł,

(kwotę 130.640,77 zł miała otrzymać do 31.12.2013 r. Pozew nie obejmuje tego żądania, ponieważ został wniesiony wcześniej – 23.06.2012 r.)

Łącznie – 608.714,42 zł (z niewymagalną kwotą 739.355,19 zł).

Udział M. K. (z uwzględnieniem niewymagalnej kwoty):  $739.355,19$  zł /  $5.299.221,65 = 0,14$  (14%), lecz na dzień wniesiona pozwu:  $608.714,42$  zł /  $5.299.221,65 = 0,11$  (11%).

$0,11 \times 737.767,65 = 81.154,44$  zł (wysokość należnej prowizji na dzień złożenia pozwu). Strony podpisały jednak aneks do umowy, wedle którego należna od M. K. prowizja będzie wynosić 51.484 zł brutto. Wobec tego, że stroną aneksu nie byli pozostali zleceniodawcy, to należy przyjąć, że nie wyrazili zgody na powiększenie swojego udziału w prowizji, a zatem różnicą między częścią należną od M. K. (81.154,44 zł) a ustalonym nowym wynagrodzeniem 51.484 zł została przez powódkę umorzona (zwolnienie z długu). Powódka żąda 42.386,80 zł, a zatem mniej – do zasądzenia ta kwota. Pozwana nie wykazała, aby uregulowała tę należność. Powoływanie się przez nią na tę okoliczność, tak jak na rzekome oświadczenie powódki o otrzymaniu wynagrodzenia, nie udowodniono. Po stronie pozwanej ciążył bowiem obowiązek wykazania faktu spełnienia świadczenia. Zdaniem Sadu pisemne oświadczenie z dnia 29 maja 2008r ( k.74) złożone przez pozwaną nie jest dowodem na zapłatę powódce umówione prowizji, wbrew jej zarzutom z odpowiedzi na pozew. Po pierwsze zaprzeczyła temu sama powódka. Po wtóre stoi ono w sprzeczności z treścią Aneksu zawartego z pozwaną w dniu 10 marca 2010r. Dotyczy rozliczeń wydatków jakie strony ponosiły w związku z umową pośrednictwa. Z powszechnie znane jest i z zeznań stron w tej sprawie wynika iż obie strony opłacały dokumenty wymagane do sfinalizowania umowy, kserokopie itp. .Chociaż były to kwoty niewysokie 14 zł, 20-30 zł do 200 zł lecz nie wchodziło do wynagrodzenia pośrednika.

Stronami umowy pośrednictwa byli także:



- Z. K., która zmarła w 2008 r., a jej udziały nabyli spadkobiercy W. i R. K. (1), co potwierdzono także w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości. Dlatego też nie należało obliczać wartości udziału tej osoby w należnej prowizji,

- J. K. (2) – w wyniku zbycia działek otrzymał 1.109.032,74 zł, a więc jego udział w prowizji wynosił  $1.109.032,74 \text{ zł} / 5.299.221,65 = 0,21$  (21%). Oznacza to, że zobowiązany był do pokrycia wynagrodzenia pośrednika w proporcji  $0,21 \times 737.767,65 = 154.931,21 \text{ zł}$ . J. K. (2) nie był jednak stroną postępowania, a z oświadczenia powódki wynika, że uregulował swoją część prowizji.

Reasumując, na wysokość wynagrodzenia pośrednika składają się następujące kwoty: 169.686,56 zł (R.) + 309.862,41 zł (W.) + 103.287,47 (M.) + 154.931,21 zł (J.) = 5.299.221,65 zł, przy czym dla M. K. kwota uległa zmniejszeniu do 81.154,44 zł z uwagi na niewymagalność pozostałej części prowizji na dzień wniesienia pozwu. Należało zatem zasądzić od R. K. (1) kwotę 105.184,10 zł, od W. K. - 133.862,47 zł i M. K. - 42.386,80 zł.

Z § 6 pkt 4 umowy pośrednictwa wynika, że wynagrodzenie na rzecz powódki miało być płatne „w ciągu 5 dni bankowych od dostarczenia faktury po spełnieniu warunków z pkt 1 i 2” (tj. podpisania właściwych umów w formie aktu notarialnego). Wprawdzie z literalnego brzmienia tego postanowienia wynikałoby, że roszczenie powódki nie stało się jeszcze wymagalne (w stosunku do W. i R. K. (1)), lecz w ocenie Sądu wykładnia zgodnego zamiaru stron i ich woli prowadzi do odmiennych wniosków. Pozwani mieli bowiem świadomość konieczności uregulowania prowizji po zawarciu notarialnej umowy sprzedaży (co też było głównym warunkiem powstania obowiązku zapłaty) i na tę okoliczność się godzili wpłacając w pierw pierwszą część wynagrodzenia po podpisaniu umowy przedwstępnej. Z kolei odmowa uiszczenia pozostałej należności nie wynikała bynajmniej z powodu braku faktury, lecz niezgodności między stronami przede wszystkim co do wysokości tych kwot. Z treści wiadomości e-mail R. K. (1) (k.38) wynika, że zarówno on, jak i W. K., uznali swój obowiązek zapłaty, lecz nie potrafili się porozumieć z pełnomocnikiem powódki w zakresie wysokości prowizji. Natomiast wystawiane uprzednio przez powódkę faktury dotyczące wydatków za przygotowanie transakcji nie były przez pozwanych regulowane. Taka postawa pozwanych, przejawiająca się niechęcią do zapłacenia nawet drobnych kwot z faktur, jak i wyraźnego kwestionowania prowizji pośrednika, skutkowało tym, że powódka w obawie przed brakiem otrzymania należności nie wystawiła ostatniej faktury VAT. Obowiązek jej wystawienia spoczywa jednak na powódce – jako osobie prowadzącej działalność gospodarczą, lecz brak tego dokumentu może co najwyżej prowadzić do konsekwencji prawnopodatkowych, nie zaś cywilnoprawnych. Pozwani nie podnosili nawet tej okoliczności, że roszczenie jest niewymagalne i tylko dlatego uchybiają zapłacie. Przeciwnie, w ich ocenie przyczyną nieuregulowania prowizji były zupełnie inne zdarzenia. Wobec powyższego Sąd przyjął, że roszczenie powódki jest wymagalne. Takie rozstrzygnięcie wydaje się być bowiem słuszne i czyniące zadość umowie stron i zasadzie sprawiedliwości. Należy zatem jeszcze raz podkreślić, iż jedynym dopuszczonym dowodem jest kopia oświadczenia powódki dnia 29 maja 2013 roku co do której powódka zaprzecza aby znaczyła dokładnie to co zostało w tym oświadczeniu napisane, tym samym dopuszczenie dowodu z nagrania rozmowy pomiędzy powódką a pozwaną i stenogramu tej rozmowy było konieczne i miało na celu ochronę słusznego interesu pozwanej 3, a dodatkowo było w pełni zgodne z zasadami

Z uwagi na rozbieżności w zakresie terminów (np. w umowie wskazano na 5 dni „bankowych” od zawarcia umowy przyrzeczonej, a w wezwaniu do zapłaty na dzień podpisania aktu notarialnego) i braku informacji o dniu, w którym doręczone zostały „przesądowe wezwania”, należało uznać, że odsetki od zasądzonych kwot w przypadku R. i W. K. należą się dopiero z dniem następnym po dniu doręczenia im odpisów pozwu, tj. 10 listopada 2012 r. (k.77-78). M. K. zawarła zaś aneks do umowy, z którego wynika, że zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości i otrzymania zapłaty przez powódkę. Wobec przyjęcia, że oba te warunki zostały spełnione (na dzień wniesienia pozwu, z pominięciem kwoty, która postawiona została w stan wymagalności po 31.12.2013 r.) należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki odsetki ustawowe od dnia 14 listopada 2010 r. (zgodnie z żądaniem pozwu).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc .

Powódka poniosła następujące koszty procesu : 14.455,10 zł (= opłata od pozwu 14.123 zł , wydatki na dokumenty z kancelarii notarialnej 228,78 zł + 103,32 zł) , do których nie wliczono kosztów zastępstwa procesowego skoro jej pełnomocnikiem był doradca prawny, a nie profesjonalnym pełnomocnikiem . Z kolei pozwani ponieśli koszty swoich pełnomocników procesowych .

Powódka wygrała prawie w całości / różnica wynosi zaledwie ok. 1.000 zł w przypadku pozwanego W. K. , więc wszyscy pozwani powinni solidarnie zwrócić jej 14.455,10 zł.

W związku z powyższym Sąd , na mocy powołanych przepisów , orzekł jak w sentencji .

## ZARZĄDZENIE

(...)