

*Sygn. akt I C 492/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 lutego 2015 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Mirosława Kurek – Będkowska**

Protokolant: **Beata Olewińska**

po rozpoznaniu w dniu 09 lutego 2015 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie sprawy z powództwa **A. G.**

przeciwko **K. K. (1) i H. K. (1)**

**o zapłatę kwoty 26 428,27 zł**

I. zasądza od pozwanych K. K. (1) i H. K. (1) solidarnie na rzecz powódki A. G. kwotę **3 626,53 zł** (trzy tysiące sześćset dwadzieścia sześć złotych pięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 września 2012 roku do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie co do kwoty 3 547,86 zł;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powódki A. G. solidarnie na rzecz pozwanych K. K. (1) i H. K. (1) kwotę **1 708,36 zł** tytułem części kosztów procesu;

V. nakazuje uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie powódce A. G. kwotę **855,03 zł**, zaś pozwany K. K. (1) i H. K. (1) solidarnie kwotę **135,97 zł** tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

## UZASADNIENIE

Powódka A. G. (przed zmianą nazwiska K.), prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) w B., wystąpiła w elektronicznym postępowaniu upominawczym o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych H. K. (1) i K. K. (1) solidarnie kwoty 26 428,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 03 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie żądania pozwu wskazała, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z pozwanymi na wyłączność umowę pośrednictwa, w związku ze sprzedażą mieszkań przez pozwanych. Wskazała, że po dokonaniu rozliczenia inwestycji deweloperskiej wystawiła pozwany fakturę VAT za świadczone usługi pośrednictwa, zaś pozwani podpisali i odebrali tę fakturę nie wnosząc żadnych zastrzeżeń. Pomimo jednak upływu terminu płatności, pozwani nie wywiązali się z obowiązku zapłaty faktury. Dodała, że pisemne wezwanie do zapłaty również nie przyniosło żadnego rezultatu.

Na mocy nakazu zapłaty wydanego w elektronicznym postępowaniu upominawczym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie uwzględniono powództwo w całości.

W ustawowym terminie pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 23 kwietnia 2012 roku, zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki solidarnie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznali fakt zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości jak i fakt przyjęcia faktury proforma. Podnieśli jednak, iż faktura ta przewidywała jedynie, jakie ewentualnie wynagrodzenie będzie się należeć powódce za wykonanie umowy, a nie była zaakceptowanym rachunkiem do zapłaty. Jednocześnie zarzucili, że w żadnej mierze nie uznali dochodzonego roszczenia. Dodali, że umowa przewidywała szereg obowiązków po stronie powódki, z których się nie wywiązała. Zaznaczyli nadto, że roszczenie objęte pozwem jest przedwczesne, albowiem obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz powódki powstawał po sporządzeniu aktów notarialnych przenoszących własność nieruchomości, a takich w większości nie sporządzono.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 05 lipca 2012 roku, stwierdzono skuteczne wniesienie sprzeciwu i utratę mocy nakazu zapłaty w całości oraz przekazano sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wałbrzychu.

W piśmie procesowym z dnia 19 listopada 2012 roku pełnomocnik powódki cofnął pozew w niniejszej sprawie bez zrzeczenia się roszczenia, zaś pozwani, w piśmie z dnia 21 grudnia 2012 roku, wyrazili na to zgodę. Dodatkowo, w przypadku braku podstaw do umorzenia postępowania, pozwani podnieśli zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego w Wałbrzychu i wnieśli o przekazanie sprawy do tutejszego Sądu.

W piśmie procesowym z dnia 21 stycznia 2013 roku pełnomocnik powódki oświadczył, iż nie potwierdza, że cofa pozew w niniejszej sprawie. Zaznaczył, że powódka wypowiedziała jedynie pełnomocnictwo dotychczasowemu pełnomocnikowi, który opatrnie zrozumiał wolę powódki „wycofania sprawy”. Na skutek jednakże zmiany okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy, pełnomocnik powódki cofnął powództwo ponad kwotę 22 880,41 zł oraz zmodyfikował żądanie określone w treści pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty w łącznej wysokości 22 880,41 zł, na którą to kwotę składają się:

1. kwota **4.226,48 zł** stanowiąca 100% prowizji z tytułu zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 56 m<sup>2</sup> w wysokości 3.436,16 zł + 23 %VAT,
2. kwota **4.226, 48 zł** stanowiąca 100% prowizji z tytułu zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 56 m<sup>2</sup> w wysokości 3.436,16 zł + 23 %VAT ,
3. kwota **3.626,53 zł** stanowiąca 100% prowizji z tytułu zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 4 2m<sup>2</sup> w wysokości 2.948,40 zł + 23 %VAT,
4. kwota **3.626,53 zł** stanowiąca 100% prowizji z tytułu zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42 m<sup>2</sup> w wysokości 2.948,40 zł + 23 %VAT,
5. kwota **3.626,53 zł** stanowiąca 100% prowizji z tytułu zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42 m<sup>2</sup> w wysokości 2.948,40 zł + 23 %VAT,
6. kwota **1.773,93 zł** stanowiąca 50% prowizji z tytułu zawarcia przez pozwanych przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 43m<sup>2</sup> w wysokości 1.442,22 zł + 23 %VAT,
7. kwota **1.773,93 zł** stanowiąca 50% prowizji z tytułu zawarcia przez pozwanych przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 43 m<sup>2</sup> w wysokości 1.442,22 zł + 23 %VAT

Nadto wniósł o zasądzenie na rzecz powódki solidarnie od pozwanych odsetek ustawowych od w/w kwot pieniężnych w następujący sposób:

1. od kwoty 4.226,48 zł od dnia 26.09.2012 r. do dnia zapłaty
2. od kwoty 4.226,48 zł od dnia 22.09.2012 r. do dnia zapłaty
3. od kwoty 3.626,53 zł od dnia 26.09.2012 r. do dnia zapłaty
4. od kwoty 3.626,53 zł od dnia 10.10.2012 r. do dnia zapłaty
5. od kwoty 3.626,53 zł od dnia 24.10.2012 r. do dnia zapłaty
6. od kwoty 1.773,93 zł od dnia 25.06.2011 r. do dnia zapłaty
7. od kwoty 1.773,93 zł od dnia 21.05.2011 r. do dnia zapłaty.

Jednocześnie podniósł, iż w pozostałym zakresie powódka podtrzymuje wszystkie swoje dotychczasowe żądania, twierdzenia i dowody powołane na ich poparcie, wskazując dodatkowo, co następuje. W ocenie powódki, nie sposób zgodzić się z twierdzeniami pozwanych, jakoby faktura proforma nie była właściwą fakturą VAT za wykonaną usługę oraz że nie dokumentuje ona faktu sprzedaży i uznania należności powódki, w związku, z czym nie stanowi zaakceptowanego rachunku do zapłaty. Dodał, że nawet w przypadku nie wystawienia jakiegokolwiek faktury za wykonaną przez powódkę usługę, zobowiązanie pozwanych do zapłaty prowizji, którego źródłem jest zapis pkt. 3.4 istotnej umowy pośrednictwa, jest ważne i wymagalne, a fakt ten potwierdzony został przez pozwanych w treści wiadomości email z dnia 06 października 2011 r. W dalszej kolejności podniósł, iż z treści umowy o pośrednictwo zawartej w dniu 17 czerwca 2010 r. w żadnej mierze nie wynika stwierdzenie jakoby umowa przewidywała obowiązek zapłaty po dokonaniu sprzedaży. Zaznaczył, że na dzień 06 października 2011 r. pozwani w wyniku współpracy z Pośrednikiem, tj. z powódką, zawarli siedem przedwstępnych umów sprzedaży następujących lokali mieszkalnych:

1. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 56 m<sup>2</sup>
2. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 56 m<sup>2</sup>
3. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 42 m<sup>2</sup>
4. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 42 m<sup>2</sup>
5. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 42 m<sup>2</sup>
6. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 43 m<sup>2</sup>
7. lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...) o pow. 43 m<sup>2</sup>

Jednocześnie podniósł, że odnośnie lokali mieszkalnych wskazanych w pkt. 1-5 pozwani na chwilę obecną zawarli już umowy sprzedaży przenoszące własność nieruchomości na nabywców, a zatem zgodnie z zapisem pkt. 3.4 umowy o pośrednictwo z dnia 17 czerwca 2010 r., powódka może domagać się 100 % należnej jej z tego tytułu prowizji. Jeśli natomiast chodzi o lokale mieszkalne wymienione w pkt. 6-7, to na chwilę obecną pozwani zawarli jedynie, co do nich przedwstępne umowy sprzedaży, w związku z czym, na mocy postanowienia pkt. 3.4 umowy o pośrednictwo z dnia 17 czerwca 2010 r., powódce z tego tytułu należy się 50 % prowizji. Dodatkowo, na mocy zapisu pkt. 3.8 przedmiotowej umowy o pośrednictwo, z uwagi na fakt, iż pozwani do dnia dzisiejszego nie uiszcili należnej prowizji z tytułu zawarcia w/w siedmiu umów sprzedaży, zasadnym staje się żądanie zasądzenia odsetek ustawowych w wyżej wskazany sposób, odpowiednio od dnia następującego po dacie podpisania przez pozwanych umów sprzedaży przenoszących własność

nieruchomości lokali mieszkalnych opisanych powyżej w pkt. 1-5 oraz od dnia następującego po dacie podpisania przez pozwanych umów przedwstępnych, co do lokali mieszkalnych opisanych powyżej w pkt. 6-7. Na koniec zaznaczył, iż nie można przyznać racji pozwany, którzy w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty zarzucili powódce, jakoby nie wywiązała się z obowiązków ciążących na niej z mocy zawartej pomiędzy stronami umowy o pośrednictwo z dnia 17 czerwca 2010 r., przez co rzekomo nie zrealizowała w całości swojego zobowiązania. Już tylko na marginesie podniósł, iż obowiązek zapłaty prowizji przez pozwanych, uregulowany przez strony w pkt. 3.4 umowy z dnia 17 czerwca 2010 r., nie jest w żadnym stopniu uzależniony od należytego wykonania, czy nawet niewykonania przedmiotowej umowy przez pośrednika.

Postanowieniem z dnia 07 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Wałbrzychu w prawie o sygn. akt I C (...) uznał się niewłaściwym miejscowo i sprawę przekazał do rozpoznania jako właściwemu Sądowi Rejonowemu w Dzierżoniowie.

W piśmie procesowym z dnia 17 czerwca 2013 roku pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, że żądania pozwu są całkowicie bezpodstawne. Zarzucił, że wszelkie umowy przeniesienia własności nieruchomości, których zawarcie było podstawą wypłaty powódce wynagrodzenia, zostały zawarte po ponad rocznym okresie nieobowiązywania istotnej umowy pośrednictwa. Dodatkowo wskazał, że w umowie strony zastrzegły, iż powódce będzie przysługiwało wynagrodzenie, jeżeli umowę sprzedaży powodującą przeniesienie własności nieruchomości, pozwani zawrą z osobą wskazaną przez pośrednika, czyli powódkę. Tymczasem żadna z osób, z którymi zawarli umowę sprzedaży, nie została wskazana przez powódkę. Podał również, że zawarcie umowy na wyłączność oznaczało, że pozwani nie zawrą innej umowy pośrednictwa w okresie obowiązywania umowy z powódką. Jednocześnie zwrócił uwagę na obowiązującą wykładnię klauzuli wyłączności. Z ostrożności procesowej podniósł nadto, że umowa przedwstępna zawarta z p. G. nie może być podstawą roszczeń, albowiem odstąpili oni od tej umowy i nie doszło do sprzedaży nieruchomości w rozumieniu przedmiotowej umowy.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymywały dotychczasowe stanowiska w sprawie, z tym, że dodatkowo pozwani podnosili, że w sprawie brak jest dowodów, że strony zawarły umowę pośrednictwa, albowiem istotną umowę podpisał P. S. zamiast powódki.

Na rozprawie w dniu 09 lutego 2015 roku pełnomocnik powódki wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej stawce, przy czym pełnomocnik pozwanych również wniósł o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej stawce.

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

Pozwany H. K. (1) wybudował w P. przy ulicy (...) budynek wielorodzinny składający się z 18 mieszkań.

Kiedy powódka A. G. (przed zmianą nazwiska - K.) prowadząca Agencję (...) dowiedziała się, że wybudowane przez pozwanego mieszkania będą do sprzedaży, jej pracownik P. S. zgłosił się do pozwanego z propozycją zawarcia umowy w zakresie pośredniczenia w sprzedaży istotnych lokali mieszkalnych. W tym też celu przesłał pozwanemu na emalia propozycję kampanii promocyjnej mającej na celu sprzedaż mieszkań w P. oraz propozycję, co do wysokości prowizji.

Pozwany przystał na współpracę z firmą powódki, dlatego też w dniu 17 czerwca 2010 r. w siedzibie firmy pozwanego - (...) H. K. z siedzibą w P., strony tj. H. K. (1) z żoną K. K. (1) oraz (...) z siedzibą we W. zawarły umowę pośrednictwa w zawarciu przez pozwanych umowy sprzedaży nieruchomości (składającej się z 5 lokali mieszkalnych 2 pokojowych o powierzchni całkowitej 42,75 m<sup>2</sup>, 5 lokali mieszkalnych 2 pokojowych o powierzchni całkowitej 44,75 m<sup>2</sup> i 5 lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej 57 m<sup>2</sup>). Strony zaznaczyły przy tym, że

poprzez umowę sprzedaży nieruchomości rozumieją każdą umowę powodującą przeniesienie własności nieruchomości zamawiających.

Umowę w imieniu powódki zawarł przy tym jej pracownik P. S., który został przez nią do tego należycie umocowany.

Umowa została zawarta na okres 1 roku i obowiązywała od dnia jej podpisania.

**Dowód:**

- wydruk emalia z dna 15 kwietnia 2010 r. – k. 111;
- umowa pośrednictwa z dnia 17 czerwca 2010 r. – k. 233;
- upoważnienie do zawierania umów pośrednictwa z dnia 17 kwietnia 2010 r. – k. 182;
- umowa zlecenie z dnia 17 kwietnia 2010 r. – k. 234-235;
- zeznania świadka P. S. – k. 184-188;
- przesłuchanie powódki A. G. – k. 229-230;
- przesłuchanie pozwanego H. K. (1) – k. 243-246.

Na podstawie powyższej umowy powódka, jako pośrednik, zobowiązała się do: poszukiwania nabywcy nieruchomości z wykorzystaniem swojej najlepszej wiedzy, umiejętności i doświadczenia; podjęcia działań marketingowych mających na celu sprzedaż nieruchomości (zgodnie z załącznikiem Nr 1 do umowy); zawiadamiania zamawiających niezwłocznie o każdym nabywcy jak też o warunkach zakupu oferowanych przez niego; prezentowania nieruchomości potencjalnym nabywcom, w terminach i w sposób uzgodniony z zamawiającymi; udziału w negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości; pomocy i współdziałania z zamawiającymi w przygotowaniu transakcji zarówno, gdy idzie o umowę przedwstępną, umowę zobowiązującą do przeniesienia własności jak i umowę rozporządzającą przenoszącą prawa do nieruchomości; przygotowania wszystkich dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży oraz do ponoszenia w okresie trwania niniejszej umowy wszelkich kosztów związanych z wypełnieniem swoich zobowiązań.

**Dowód:** umowa pośrednictwa z dnia 17 czerwca 2010 r. – k. 233.

Pozwani natomiast zobowiązali się do udostępnienia pośrednikowi wszelkich dokumentów dotyczących nieruchomości koniecznych do wykonania przez pośrednika obowiązków zgodnie z niniejszą umową (specyfikacja techniczna, rzuty, wizualizacje itp.) oraz do prowadzenia negocjacji z nabywcą przedstawionym przez pośrednika w celu ustalenia warunków zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w obecności pośrednika lub osoby przez niego upoważnionej.

**Dowód:** umowa pośrednictwa z dnia 17 czerwca 2010 r. – k. 233.

Cenę sprzedaży pozwani ustalili na kwotę 2.600,00 zł netto za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania (brutto 2,782 zł za 1 m<sup>2</sup>), przy czym w zależności od sytuacji na rynku, powyższą cenę sprzedaży mogli zmienić.

**Dowód:** umowa pośrednictwa z dnia 17 czerwca 2010 r. – k. 233.

W wyniku zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży z osobą wskazaną przez pośrednika, tytułem wynagrodzenia pozwani w pkt 3.4 umowy zobowiązali się zapłacić pośrednikowi prowizję w wysokości 2,70 % ceny transakcyjnej nieruchomości netto (przy sprzedaży lokalu mieszkalnego 2 pokojowego o powierzchni całkowitej 42,75 m<sup>2</sup>), prowizję w wysokości 2,58 % ceny transakcyjnej nieruchomości netto (przy sprzedaży lokalu mieszkalnego 2 pokojowego

o powierzchni całkowitej 44,75 m<sup>2</sup>), prowizję w wysokości 2,36 % ceny transakcyjnej nieruchomości netto (przy sprzedaży lokalu mieszkalnego 3 pokojowego o powierzchni całkowitej 57 m<sup>2</sup>). Do prowizji doliczana była również obowiązująca stawka podatku VAT.

Dodatkowo w pkt 3.5 strony ustaliły, że zapłata prowizji nastąpi w następujący sposób: zapłata 50 % prowizji nastąpi w dniu podpisania umowy przedwstępnej, zapłata pozostałych 50 % w dniu podpisania końcowej umowy sprzedaży.

Z kolei w pkt 3.7 zawarto klauzulę „wyłączności” tj. pozwani zapewnili, że w każdym przypadku umowy sprzedaży w trakcie obowiązywania niniejszej umowy pośrednictwa, zapłacą na rzecz pośrednika wynagrodzenia punkt 3.4.

W przypadku zaś nie uiszczenia wynagrodzenia w terminie określonym w niniejszej umowie, pośrednikowi przysługiwało prawo do dochodzenia od zamawiającego odsetek ustawowych (pkt 3.8).

**Dowód:** umowa pośrednictwa z dnia 17 czerwca 2010 r. – k. 233.

W toku podjętych działań od dnia 17 czerwca 2010 roku (...)zamieszczała ogłoszenia dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych w P.na 40 portalach internetowych zajmujących się sprzedażą nieruchomości, np. (...), (...),(...), A., G., D.. Dodatkowo Agencja zamieściła ogłoszenia w (...), na słupie ogłoszeniowym w D.i B.oraz na billboardzie w U..

Ogłoszenia zawierały przy tym szczegółowo opisaną nieruchomość, będącą przedmiotem sprzedaży, w tym dokładny adres, czyli P., ul. K. oraz zdjęcia budynku.

We wszystkich ogłoszeniach widniał numer telefonu pracownika powódki P. S., albowiem to on był odpowiedzialny za przedmiotową kampanię reklamową i to on miał konstruować umowy, telefonicznie umawiać klientów, prezentować mieszkania.

**Dowód:**

- wydruk emalia z dna 15 kwietnia 2010 r. – k. 111;
- faktury VAT nr (...) z dnia 24 czerwca 2010 roku, nr (...) z dnia 30 czerwca 2010 roku, nr (...) z dnia 30 czerwca 2010 roku, nr (...) z dnia 13 lipca 2010 roku, nr (...) z dnia 06 sierpnia 2010 roku, nr (...) z dnia 02 października 2010 roku -k . 155-160;
- zeznania świadka P. S. – k. 184-188;
- przesłuchanie powódki A. G. – k. 229-230.

Zainteresowanie lokalami mieszkalnymi pozwanych okazało się dość spore, jednakże w trakcie obowiązywania umowy pośrednictwa (17.06.2010 r.-17.06.2011 r.) pozwani nie zawarli jakiegokolwiek umowy przenoszącej własność nieruchomości lokalowej, a jedynie trzy umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości.

I tak: ogółem pozwani zawarli osiem przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, a mianowicie:

1. w dniu 03 stycznia 2010 roku – co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z p. J. H.,
2. w dniu 20 stycznia 2011 roku – co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z p. K. i S. M.,
3. w dniu 20 kwietnia 2012 roku – ponownie co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z p. K. M.,
4. w dniu 19 lipca 2011 roku – co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z p. C., W. i R. N. (1),
5. w dniu 18 lipca 2011 roku – co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z D. S. i Ż. M.,

6. w dniu 28 maja 2011 roku – co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z p. M. i R. P.
7. w dniu 24 czerwca 2011 roku – co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z p. B. i M. S.,
8. w dniu 20 maja 2011 roku – co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z p. I. i S. G..

**Dowód:**

- 2 przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 20 maja 2011 r., z dnia 24 czerwca 2011 r.- k. 73-78,
- kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 03 stycznia 2010 r. – k. 109-110;
- 3 przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 18 lipca 2011 r., 19 lipca 2011 r., 20 kwietnia 2012 r. - k.113-124;
- przedwstępna umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 20 stycznia 2011 r. – k. 214;
- kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 28 maja 2011 r. – k. 219-222;
- zeznania świadka P. S. – k. 184-188;
- przesłuchanie powódki A. G. – k. 229-230;
- przesłuchanie pozwanego H. K. (1) – k. 243-246.

Z kolei tylko, co do pięciu lokali mieszkalnych zostały zawarte umowy przenoszące własność nieruchomości, a mianowicie:

1. w dniu 25 września 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,19 m<sup>2</sup> z J. H. za kwotę 97.712,04 zł netto (105.529 zł brutto)
2. w dniu 21 września 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 55,29 m<sup>2</sup> z K. i S. M. za kwotę 142.371,75 zł netto (153.761,49 zł brutto)
3. w dniu 25 września 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,24 m<sup>2</sup> z C., W. i R. N. (1) za kwotę 110.500 zł netto (119.340 zł brutto),
4. w dniu 09 października 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,26 m<sup>2</sup> z Ż. i D. S. za kwotę 111.800 zł netto (120.744 zł brutto)
5. w dniu 23 października 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,35 m<sup>2</sup> z M. i R. P. za kwotę 107.569 zł netto (116.174,52 zł brutto).

**Dowód:**

- umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 21 września 2012 r., z dnia 25 września 2012 r., z dnia 25 września 2012 r., z dnia 09 października 2012 r. i z dnia 23 października 2012 r. - k. 125 – 147;
- wyciągi z ksiąg wieczystych o numerach: (...), (...), (...), (...) i (...) – k. 68-72;
- zeznania świadka P. S. – k. 184-188;
- przesłuchanie powódki A. G. – k. 229-230;

- przesłuchanie pozwanego H. K. (1) – k. 243-246.

Jeśli chodzi o umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartą z J. H., to mieszkanie to kupowała ona bezpośrednio od pozwanego H. K. (1). Nie kontaktowała się ona nigdy w tym przedmiocie z kimś innym, a tym bardziej (...) powódki. O tym, że pozwany buduje blok i będzie sprzedawał mieszkanie dowiedziała się od sąsiadów i znajomych. Pierwsze mieszkania oglądała jeszcze w 2009 roku, a przedwstępną umowę sprzedaży jednego z lokali zawierała w dniu 03 stycznia 2010 roku.

**Dowód:**

- kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 03 stycznia 2010 r. – k. 207-208;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 25 września 2012 roku – k. 129-132;
- zeznania świadka J. H. – k. 209.

Z kolei K. M. o wolnych mieszkaniach do sprzedaży dowiedziała się od J. H., którą poprosiła o telefon celem skontaktowania się z właścicielem. Następnie zadzwoniła do H. K. (1) i umówiła się z nim na spotkanie. Po obejrzeniu mieszkania i konsultacją z rodziną, w dniu 20 stycznia 2011 roku podpisała wraz z mężem przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania, przy czym rok później podpisała po raz kolejny umowę przedwstępną sprzedaży tego mieszkania, z tym, że w wymaganej przez bank formie aktu notarialnego. Mażonkowie M. nie znają ani powódki, ani jej (...).

**Dowód:**

- przedwstępna umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 20 stycznia 2011 r. – k. 214;
- przedwstępna umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 20 kwietnia 2012 r. – k. 119-124;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 21 września 2012 roku – k. 125-128;
- zeznania świadka K. M. – k. 209-210;
- zeznania świadka S. M. – k. 210-211.

Również rodzina S. nigdy nie kontaktowała się z powódką lub jej (...). To Ż. S., która była sąsiadką pozwanego H. K. (1), osobiście pytała go o możliwość kupna mieszkania w nowo wybudowanym budynku przy ulicy (...) w P.. Kiedy zaś pozwany potwierdził, iż ma mieszkania do sprzedania, wraz z mężem D. pojechali obejrzeć jeden z lokali, który później nabyli. Ponadto jeden z lokali zdecydowali się również nabyć rodzice D. S., którzy podpisali jedynie umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania.

**Dowód:**

- przedwstępna umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 24 czerwca 2011 roku - k. 76-78,
- przedwstępna umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 18 lipca 2011 roku – k. 113-115;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 09 października 2012 roku – k. 138-142;
- zeznania świadka D. S. – k. 200;
- zeznania świadka Ż. S. – k. 200-201.

Z kolei M. P. dostał telefon do pozwanego od chłopaka swojej siostry A. B., który mieszka w P. i poinformował go o sprzedaży mieszkań przez H. K. (1). Wówczas skontaktował się telefonicznie z pozwanym i umówił się na obejrzenie



mieszkania. Lokal ten oglądał jeszcze z żoną R.i rodzicami, po czym zdecydował się podpisać przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania. M. P.nic nie mówi nazwisko pozwanej czy też nazwa jej (...).

**Dowód:**

- kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 28 maja 2011 r. – k. 219-222;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 23 października 2012 roku – k. 143-147;
- zeznania świadka M. P. – k. 211;
- zeznania świadka R. P. – k. 211.

Jedynie p. N. o możliwości kupna mieszkania pozwanych dowiedzieli się z ogłoszenia zamieszczonego w jednej z (...) gazet. W. N. (1) zadzwoniła wówczas pod wskazany numer telefonu i w rozmowie z pracownikiem powódki P. S. umówiła się na wskazane przez niego miejsce. Jak się później okazało, na spotkanie przyszedł pozwany H. K. (1), który oprowadzał ją i jej męża C. po mieszkaniach. Rodzina N. w późniejszym czasie jeszcze raz spotkała się z pozwanym w celu obejrzenia lokali, po czym podpisali przedwstępną umowę sprzedaży lokalu.

**Dowód:**

- kserokopia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lipca 2011 r. – k. 116–118;
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 25 września 2012 roku – k. 133-137;
- zeznania świadka W. N. (1) – k. 198-199;
- zeznania świadka C. N. (1) – k. 199-200;
- zeznania świadka R. N. (1) – k. 201.

W lipcu 2011 roku powódka przedstawiła pozwanym wstępne rozliczenie wiążącej ich umowy, a następnie w dniu 19 września 2011 roku wystawiła fakturę proforma na kwotę 45 205,20 zł, która to kwota została zakwestionowana przez pozwanego w emailu z dnia 07 października 2011 roku. Wówczas pozwany wskazał, że zgadza się na zapłatę prowizji naliczonej od kilku umów przedwstępnych, którą wyliczył na kwotę 26 428,27 zł. Wskazał przy tym jednocześnie, że sprzedaż tych lokali nie została jeszcze sfinalizowana umowami końcowymi.

W tej sytuacji w dniu 10 października 2011 roku powódka wystawiła kolejną fakturę proforma na kwotę 26 428,27 zł, a następnie pismem z dnia 17 listopada 2011 roku wezwała pozwanego do zapłaty tej należności.

**Dowód:**

- wydruki emaili z dnia 06 października 2011 roku i 07 października 2011 roku – k.
- faktura VAT (...) nr (...) z dnia 10 października 2011 roku – k. 34;
- rozliczenie inwestycji – k. 35;
- wezwanie do zapłaty z dnia 17 listopada 2011 roku wraz z potwierdzeniem nadania – k. 37-39;
- przesłuchanie powódki A. G. – k. 229-230;
- przesłuchanie pozwanego H. K. (1) – k. 243-246.

**Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo zasługuje częściowo na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporne pozostawało, że pozwani H. K. (1) i K. K. (1) w dniu 17 czerwca 2010 roku zawarli z (...) z siedzibą we W. umowę pośrednictwa w zawarciu umowy sprzedaży (...) lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w P.. Co istotne przy tym - strony w umowie określiły, że poprzez umowę sprzedaży nieruchomości strony rozumieją każdą umowę powodującą przeniesienie własności nieruchomości pozwanych. Sąd przy tym ustalił, że P. S. mógł podpisać umowę w imieniu powódki, skoro otrzymał od niej stosowne upoważnienia.

Na podstawie powyższej umowy powódka, jako pośrednik, zobowiązała się do: poszukiwania nabywcy nieruchomości z wykorzystaniem swojej najlepszej wiedzy, umiejętności i doświadczenia; podjęcia działań marketingowych mających na celu sprzedaż nieruchomości (zgodnie z załącznikiem Nr 1 do umowy); zawiadamiania zamawiających niezwłocznie o każdym nabywcy jak też o warunkach zakupu oferowanych przez niego; prezentowania nieruchomości potencjalnym nabywcom, w terminach i w sposób uzgodniony z zamawiającymi; udziału w negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości; pomocy i współdziałania z zamawiającymi w przygotowaniu transakcji zarówno, gdy idzie o umowę przedwstępną, umowę zobowiązującą do przeniesienia własności jak i umowę rozporządzającą przenoszącą prawa do nieruchomości; przygotowania wszystkich dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży oraz do ponoszenia w okresie trwania niniejszej umowy wszelkich kosztów związanych z wypełnieniem swoich zobowiązań.

Pozwani natomiast, w wyniku zawarcia przez nich umowy sprzedaży z osobą wskazaną przez pośrednika, tytułem wynagrodzenia w pkt 3.4 umowy zobowiązali się zapłacić powódce prowizję w wysokości 2,70 % ceny transakcyjnej nieruchomości netto (przy sprzedaży lokalu mieszkalnego 2 pokojowego o powierzchni całkowitej 42,75 m<sup>2</sup>), prowizję w wysokości 2,58 % ceny transakcyjnej nieruchomości netto (przy sprzedaży lokalu mieszkalnego 2 pokojowego o powierzchni całkowitej 44,75 m<sup>2</sup>), prowizję w wysokości 2,36 % ceny transakcyjnej nieruchomości netto (przy sprzedaży lokalu mieszkalnego 3 pokojowego o powierzchni całkowitej 57 m<sup>2</sup>). Do prowizji doliczana była również obowiązująca stawka podatku VAT. Dodatkowo w pkt 3.5 strony ustaliły, że zapłata prowizji nastąpi w następujący sposób: zapłata 50 % prowizji nastąpi w dniu podpisania umowy przedwstępnej, zapłata pozostałych 50 % w dniu podpisania końcowej umowy sprzedaży. Z kolei w pkt 3.7 pozwani zapewnili, że w każdym przypadku zawarcia umowy sprzedaży w trakcie obowiązywania niniejszej umowy pośrednictwa, zapłacą na rzecz pośrednika wynagrodzenie z punktu 3.4.

Na wstępie należy jednak wskazać, że zawarta przez strony umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną, określoną i uregulowaną w przepisie art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.65 ze zm.) chociaż ustawą z dnia 13.06.2013r. (Dz. U. 2013.829) przepis art. 179 ww. ustawy i w znacznej części przepis art. 180 został uchylony z dniem 1 stycznia 2014 r.

Ogólnikowość ustawowej regulacji sprawiła, że to w orzecznictwie i piśmiennictwie podejmowane były próby jej bliższego scharakteryzowania. Syntetycznie ujął je Sąd Najwyższy wyroku z dnia 24.09.2009 r. (IV CSK 138/09), wskazując że 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, „nastręczeniu sposobności do zawarcia umowy”. Sąd Najwyższy zaznaczył, że oczywiście przy tak oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma umowa. Znajduje to też wyraz w art. 180 ust. 3 u.g.n., stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej. Umowa jest, zatem podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 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. 3531 k.c.).

Istotę umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości wyjaśnił również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.11.2004 r. (CK 270/04, LEX nr 339711), 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, 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 tym aspekcie Sąd ustalił, że jedynie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawarte:

- w dniu 25 września 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,19 m<sup>2</sup> z J. H. za kwotę 97.712,04 zł netto (105.529 zł brutto)
- w dniu 21 września 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 55,29 m<sup>2</sup> z K. i S. M. za kwotę 142.371,75 zł netto (153.761,49 zł brutto)
- w dniu 25 września 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,24 m<sup>2</sup> z C., W. i R. N. (1) za kwotę 110.500 zł netto (119.340 zł brutto),
- w dniu 09 października 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,26 m<sup>2</sup> z Ż. i D. S. za kwotę 111.800 zł netto (120.744 zł brutto)
- w dniu 23 października 2012 roku - co do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) o pow. 42,35 m<sup>2</sup> z M. i R. P. za kwotę 107.569 zł netto (116.174,52 zł brutto),

mogły być podstawą naliczania przez powódkę wynagrodzenia (prowizji), skoro przedmiotem istotnej umowy pośrednictwa było odpłatne dokonanie przez pośrednika czynności zmierzających do wyszukania nabywcy i zawarcia umowy sprzedaży tj. przeniesienia własności nieruchomości (lokalu mieszkalnego), a pośrednik nabywał prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy. Jakkolwiek, więc umowa pośrednictwa nie jest ze swojej istoty umową rezultatu, to w niniejszej sprawie pośrednikowi należało się wynagrodzenie dopiero w sytuacji, gdy dochodziło do zawarcia umowy przenoszącej własność. Oznacza to, że w tym przypadku pośrednik godził się na to, że wynagrodzenie otrzyma dopiero wówczas, gdy dojdzie do zawarcia umowy, a więc gdy cel zostanie osiągnięty. W związku z powyższym – wbrew twierdzeniom pełnomocnika powódki, przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w P. przy ul. (...) – nie mogły być podstawą naliczania prowizji, albowiem do dzisiejszego dnia lokale te nie zostały sprzedane p. S. i p. G..

Przechodząc zaś do oceny powództwa w pozostałym zakresie, Sąd w pierwszym rzędzie zauważa, że aprobując stanowisko Sądu Najwyższego i kładąc nacisk na potrzebę zgodności umowy z jej celem i właściwościami, sprzeciwia się naturze stosunku pośrednictwa uzyskanie przez pośrednika wynagrodzenia (prowizji) w sytuacji, w której czynności pośrednictwa de facto on nie wykonał i oceny tej nie może zmienić przyjęta (i prawnie dopuszczalna) formuła „na wyłączność”. Artykuł 180 ust. 3a u.g.n. stanowił, że umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3 u.g.n., przy czym art. 550 k.c. (przewidujący wyłączność przy umowie sprzedaży) stosuje się odpowiednio. Wyłączność ta może polegać na tym, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, albo na tym, że kupujący będzie jedynym odsprzedawcą zakupionych rzeczy o oznaczonym charakterze na oznaczonym obszarze, co oznacza, że sprzedawca nie może w zakresie, w jakim wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży naruszających wyłączność zastrzeżoną dla kupującego. W praktyce, w odniesieniu do umowy pośrednictwa zastrzeżenie wyłączności polega najczęściej na tym, że kontrahent pośrednika zobowiązuje się do tego, że w czasie trwania umowy pośrednictwa nie będzie korzystał

z usług innego pośrednika lub przedsiębiorcy. Zdarzają się jednak umowy zawierane z zastrzeżeniem wyłączności, które zawierają różne klauzule niedozwolone wymienione w art. 385<sup>3</sup> k.c., np. wyłączające lub wydatnie ograniczające odpowiedzialność pośrednika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, zastrzegające wynagrodzenie mimo niepodjęcia przez pośrednika na rzecz zamawiającego żadnych czynności zmierzających do zawarcia umowy lub np. wskazujące jako naruszenie klauzuli wyłączności zawarcie umowy przez bliskich lub krewnych zamawiającego korzystających z usług innego pośrednika.

Sytuacja tego rodzaju zachodzi w sprawie niniejszej.

W dostarczonym pozwanym wzorcu umowy zapisy pkt 3.7 umowy wskazują, że rozszerzone w nim zostało ustawowe pojęcie wyłączności i przyjęto fikcję prawną, że każda transakcja zbycia nieruchomości w czasie obowiązywania umowy będzie traktowana jako wynik starań pośrednika i za taką należne mu będzie wynagrodzenie określone w pkt 3.4 umowy. Taka konstrukcja umowy – która nie była indywidualnie negocjowana z klientem – rażąco narusza interesy klienta, uniemożliwiając mu we własnym zakresie wyszukiwanie nabywcy nieruchomości i prowadzi do przyznania pośrednikowi wynagrodzenia, mimo braku wysiłku z jego strony. Zdaniem Sądu stanowi ona, zatem niedozwolone porozumienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c, prowadzi, bowiem do sytuacji, w której zamawiający musi zapłacić za czynności (znalezienie nabywcy), które sam wykonał. Zarezerwowanie pośrednikowi prawa do wynagrodzenia także w przypadku zawarcia umowy z nabywcą samodzielnie „znalezionym” przez zamawiającego oznaczało – niedopuszczalne zdaniem Sądu – przyznanie mu korzyści za rezultat osiągnięty przez drugą stronę umowy. Jak już wyżej wskazano, w wyroku z dnia 23.11.2004 r. (I CK 270/04, LEX nr 339711) Sąd Najwyższy wyjaśnił, 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”. Sąd Najwyższy podniósł też, 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”. Przyjąć, zatem należy, że uprawnienie do wynagrodzenia w postaci prowizji, wynikające z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności przewidziane jest dla przypadku każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym ze zbywcą nieruchomości w wyniku starań pośrednika. Klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 550 k.c. nie uprawnia natomiast do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika. (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2009 r. I ACa 249/09 POSAG 2010/1/50-61). Jeżeli jednak dojdzie do zawarcia transakcji z pominięciem pośrednika, na którego rzecz zastrzeżona została wyłączność, a zamawiającym jest potencjalny sprzedawca, pośrednik ten może dochodzić odszkodowania za utracone korzyści, jakie osiągnąłby, gdyby sam doprowadził do zawarcia umowy (por. wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 857/00, OSNC 2003, nr 7-8, poz. 108).

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zwłaszcza z zeznań świadków D. S., Ż. S., C. N. (2), W. N. (2), R. N. (2) J. H., K. M., S. M., M. P. i R. P. – nabywców istotnych lokali mieszkalnych – jednoznacznie wynika, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości przez pozwanych doszło w wyniku działań pośrednika – powódki – tylko w jednym przypadku, a mianowicie co do umowy zawartej w dniu 25 września 2012 roku dotyczącej sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) z C., W. i R. N. (1) za kwotę 110.500 zł netto. Jedynie, bowiem p. N. o możliwości kupna mieszkania pozwanych dowiedzieli się z ogłoszenia zamieszczonego w jednej z (...) gazet. W. N. (1) zadzwoniła wówczas pod wskazany numer telefonu i w rozmowie z pracownikiem powódki P. S. umówiła się na wskazane przez niego miejsce, co ostatecznie doprowadziło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, a później umowy przeniesienia własności nieruchomości. Nie ulegało, więc wątpliwościom, że powódka stworzyła w tym przypadku p. N. sposobność do zawarcia umowy sprzedaży, a zatem wywiązała się z zobowiązania wynikającego z umowy. Zatem przy tak określonych obowiązkach w umowie stron powódce należało się wynagrodzenie (prowizja) w związku z zawarciem tej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, którego wysokość określiła w punkcie I ppkt 3 pisma procesowego z dnia 21 stycznia 2013 roku – na kwotę 3 626,53 zł brutto, zgodnie z zapisami umowy pośrednictwa. Podkreślenia przy tym wymaga fakt, iż wynagrodzenie pośrednikowi należy się, gdy

skojarzeni przez niego kontrahenci zawarli umowę kupna-sprzedaży nieruchomości i nie ma przy tym znaczenia, czy do zawarcia takiej umowy doszło jeszcze w trakcie umowy pośrednictwa czy już po jej wypowiedzeniu, jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Wykładnia przepisów umowy, iż zlecający jest zwolniony od obowiązku zapłaty wynagrodzenia (prowizji) w razie zawarcia umowy głównej już po wypowiedzeniu umowy pośrednictwa prowadziłaby do podważenia samej istoty i sensu umowy pośrednictwa gdyż w każdym wypadku, po przedstawieniu przez biuro nieruchomości, kontrahenci mogliby we własnym zakresie zawrzeć umowę np. sprzedaży, co faktycznie pozbawiałoby pośrednika możliwości uzyskania wynagrodzenia oraz dochodzenia odpowiedniej zapłaty za podjęte czynności.

Jednocześnie Sąd ustalił, że powódka nie skojarzyła pozostałych czterech nabywców lokali mieszkalnych z pozwanymi, a co za tym idzie, nie należy jej się wynagrodzenie z tytułu zawarcia umów przeniesienia własności nieruchomości przez pozwanych. Jeśli bowiem chodzi o umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartą z J. H., to mieszkanie to nabyła ona bezpośrednio od pozwanego H. K. (1). J. H. nie kontaktowała się nigdy w tym przedmiocie z kimś innym, a tym bardziej z (...)powódki. O tym, że pozwany buduje blok i będzie sprzedawał mieszkanie dowiedziała się od sąsiadów i znajomych. Pierwsze mieszkania oglądała jeszcze w 2009 roku, a przedwstępną umowę sprzedaży jednego z lokali zawierała w dniu 03 stycznia 2010 roku. Z kolei K. M. o wolnych mieszkaniach do sprzedaży dowiedziała się od J. H., którą poprosiła o telefon celem skontaktowania się z właścicielem. Następnie zadzwoniła do H. K. (1) i umówiła się z nim na spotkanie. Po obejrzeniu mieszkania i konsultacją z rodziną, w dniu 20 stycznia 2011 roku podpisała wraz z mężem przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania, przy czym rok później podpisała po raz kolejny umowę przedwstępną sprzedaży tego mieszkania, z tym, że w wymaganej przez bank formie aktu notarialnego. Małżonkowie M. nie kojarzą przy tym ani powódki, ani jej (...). Również rodzina S. nie nabyła mieszkania wskutek działań powódki. To, bowiem Ż. S., która była sąsiadką pozwanego H. K. (1), osobiście zapytała go o możliwość kupna mieszkania w nowo wybudowanym budynku przy ulicy (...) w P.. Kiedy zaś pozwany potwierdził, iż ma mieszkania do sprzedania, wraz z mężem D. pojechali obejrzeć jeden z lokali, który później nabyli. Ponadto jeden z lokali zdecydowali się również nabyć rodzice D. S., którzy ostatecznie podpisali jedynie umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania. Z kolei M. P. dostał telefon do pozwanego od chłopaka swojej siostry A. B., który mieszka w P. i poinformował go o sprzedaży mieszkań przez H. K. (1). Wówczas skontaktował się telefonicznie z pozwanym i umówił się na obejrzenie mieszkania. Lokal ten oglądał jeszcze z żoną R. i rodzicami, po czym zdecydował się podpisać przedwstępną umowę sprzedaży mieszkania. M. P. nie mówi nazwisko powódki czy też nazwa jej (...).

Zważywszy więc, że w niniejszej sprawie powódka domagała się wynagrodzenia (prowizji), które to świadczenie ze swej istoty jest ekwiwalentem czynności pośrednictwa, a czynności tego rodzaju nie wykonała w stosunku do umów zawartych w dniu 25 września 2012 roku z J. H., w dniu 21 września 2012 roku z K. i S. M., w dniu 09 października 2012 roku z Ż. i D. S. oraz w dniu 23 października 2012 roku z M. i R. P., jej roszczenie nie mogło być uwzględnione, przy czym zapis pkt 3.7 umowy, przyznający jej formalnie takie roszczenie, Sąd uznaje za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c.

Podkreślić w tym miejscu również należy, iż treść korespondencji emailowej nie może mieć wpływu na ocenę powództwa, chociażby z tego względu, iż pozwany pozostawał w błędnym przekonaniu, iż pośrednikowi należy się w każdym wypadku prowizja, nawet w przypadku zawarcia jedynie umów przedwstępnych i to z klientami, których sam wyszukał. Oczywistym przy tym jest fakt, iż to właśnie przekonanie było powodem podpisania przez pozwanego faktury proforma. Nie wpływa to jednak w żaden sposób na ocenę prawną wyżej wskazanych czynności stron, skoro z istoty rzeczy były to działania niejako wstępne, prowadzone w ramach negocjacji wynagrodzenia za usługi pośrednictwa, co dodatkowo potwierdza fakt, iż powódka do dnia dzisiejszego nie wystawała z tego tytułu właściwej faktury.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, iż należne powódce wynagrodzenie z tytułu łączącej strony umowy pośrednictwa wynosi kwotę 3 626,53 zł. Sąd uwzględnił przy tym również żądanie dotyczące odsetek ustawowych od dnia 26 września 2012 roku - zgodnie z pkt 3.8 umowy stron oraz przy zastosowaniu przepisu art. 120 k.c., który określa wymagalność roszczenia zaś należne wynagrodzenie stało się wymagalne w dniu podpisania umowy przeniesienia

własności nieruchomości z p. N. - w tym wypadku w dniu 25 września 2012 roku, a zatem pozwani pozostawali w zwłoce od dnia następnego. Podstawę prawną zasądzenia odsetek stanowi zaś przepisy art. 481 k.c.

Powódka w rozpoznawanej sprawie w piśmie z dnia 21 stycznia 2013 roku cofnęła nadto powództwo ponad kwotę 22 880,41 zł.

Zgodnie natomiast z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem pozwu połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Ponadto w świetle przepisu art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymieniona czynność jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Stosownie natomiast do przepisu art. 355 k.p.c., jeżeli powód cofnął pozew ze skutkiem prawnym, sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, przy czym postanowienie to może zapaść na posiedzeniu niejawnym, gdy cofnięcie pozwu nastąpiło w piśmie. Ponieważ brak jest podstaw do przyjęcia, że cofnięcie to jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa, uznać należało, iż nastąpiło ono ze skutkiem prawnym.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I, II i III wyroku.

W niniejszej sprawie żądanie powódki zostało uwzględnione tylko w części, a dokładnie rzecz biorąc w 13,72 %. Oznacza to z kolei, że pozwani wygrali proces w 86,28 %. Zgodnie natomiast z przepisem art. 100 zd. 1 k.p.c., w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Wedle przepisów art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez powódkę należało zaliczyć opłatę od pozwu w kwocie 331 zł, wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 2400 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie kwotę 2 748 zł.

Z kolei w przypadku pozwanych Sąd stwierdził, że ponieśli oni koszty w postaci wynagrodzenia adwokata w kwocie 2 400 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co daje łącznie kwotę 2 417 zł.

Oznacza to, iż pozwanym należał się zwrot kosztów procesu w kwocie

1 708,36 zł (2 417 zł x 86,28 % - 2748 zł x 13,72 %).

Należy przy tym w tym miejscu podkreślić, iż sprawa niniejsza nie jest „sprawą skomplikowaną” w stopniu ponadprzeciętnym. Nie wskazują na to ani zagadnienia faktyczne ani prawne, z jakimi zetknął się sąd i z którymi przyszło się mierzyć pełnomocnikom stron. W sytuacji, bowiem, gdy rozstrzygnięcie sprowadzało się w głównej mierze do wykładni treści czynności prawnych dokonywanych przez strony sporu, nie można było uznać, aby charakter sprawy uzasadniał zwiększenie należnego pełnomocnikom wynagrodzenia. Nakładu pracy pełnomocnika wynikającego ze składanych przez niego pism procesowych nie można również oceniać wyłącznie przez pryzmat ich ilości, jak też objętości. Nawet, bowiem jeżeli w danej sprawie zachodzi obiektywnie uzasadniona potrzeba ustosunkowania się do wielu kwestii i w tym celu podjęcia szeregu czynności, to stopień, w jakim okoliczność ta determinować będzie należne pełnomocnikowi strony wynagrodzenie, zależy również od wzmiankowanego już stopnia skomplikowania sprawy. Zwiększonego nakładu pracy pełnomocników stron nie uzasadnia także ich stawiennictwo na każdą z rozpraw i sporządzanie pism procesowych, gdy są to czynności ordynaryjne. Nie można też uznać, aby zarówno liczba tych rozpraw jak i aktywność pełnomocników w ich trakcie była na poziomie wyższym niż przeciętna. Wobec powyższego, w ocenie Sądu, okoliczności powoływane przez pełnomocników nie mogły, per se uzasadniać zasądzenia wynagrodzenia w wysokości podwójnej stawki minimalnej. Nadto zauważyć należy, iż ustawodawca już na etapie określania wysokości stawek minimalnych za poszczególne czynności lub za udział w

poszczególnych postępowaniach dokonał rozważenia i uwzględnienia wszelkich okoliczności charakterystycznych dla danego typu spraw, a tym samym w przyjętych stawkach minimalnych oddana została swoista wycena koniecznego nakładu pracy po stronie pełnomocnika związana ze specyfiką określonego rodzaju postępowania. Brak jest, zatem przesłanek do podwyższenia wynagrodzenia do wysokości 2 - krotnej stawki minimalnej w sprawie, w której żadne ekstraordynaryjne okoliczności nie wystąpiły, a skala aktywności pełnomocników pozostawała na normalnym poziomie.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie IV sentencji.

Orzeczenie o kosztach sądowych (punkt V wyroku) oparto natomiast na przepisach art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. Zgodnie zaś z przepisem art. 113 ust. 1 powołanej wyżej ustawy, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, a więc w tym przypadku przepisu art. 100 k.p.c. W związku z tym Sąd nakazał powódce uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 855,03 zł, a pozwany solidarnie kwotę 135,97 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty od pozwu.