

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 24 stycznia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia Wydział VIII Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Koelner

Protokolant: Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa: R. K.

przeciwko: W. J.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 26 czerwca 2012 r. powód – R. K. domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej W. J. kwoty 18.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, iż w dniu 03.03.2012r. strony zawarły umowę pośrednictwa nr S/04/AC dotyczącą sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w (...). W § 6 umowy strony ustaliły wynagrodzenie na kwotę 20.000 zł brutto. Pozwana mimo uznania roszczenia powoda do dnia 31 maja 2012 r. nie uregulowała brakującej prowizji w wysokości 18.000 zł, potwierdzonej fakturą VAT nr (...).

W odpowiedzi na pozew z 15 października 2012 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kwoty 3000 zł z tytułu kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kwoty 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż powód w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł z nią kilka umów dotyczących pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w C., w tym także umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nr S/04/AC. Wskazała, iż dołączona do pozwu umowa o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nr S/04/AC opatrzona datą 03 marca 2012 r. w dniu jej faktycznego podpisywania, tj. 09.03.2012r. była uzupełniona jedynie na drugiej stronie, a pierwsza strona tej umowy była uzupełniona jedynie oznaczeniem S/04/AC.

Podawała, iż odmówiła zapłaty dochodzonej przez powoda pozwem kwoty 18.000 zł albowiem powód wykonując czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości działał na szkodę pozwanej, a także podstępnie wywołał złożenie przez pozwaną podpisów na umowie o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nr S/04/AC datowanej na 03.03.2012 r. (załączonej w odpisie do pozwu o zapłatę) oraz na umowie o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nr S/03/AC datowanej na 03.03.2012r. (załączonej do odpowiedzi na pozew). Powód wyzyskał jej przymusowe położenie oraz jej niedoświadczenie przy czynnościach związanych ze sprzedażą nieruchomości. Wskazała, iż po zawarciu z nią

w dniu 31.05.2010 r. umową pośrednictwa przez prawie okres 2 lat bezskutecznie usiłował sprzedać nieruchomość i dopiero na początku marca 2012 r. poinformował pozwaną, iż znalazł osobę chętną na zakup nieruchomości, tj. J. S., a następnie w dniu 09.03.2012 r. wezwał telefonicznie pozwaną do przyjazdu w tym samym dniu do Kancelarii Notarialnej Notariusza M. M. w celu podpisania umowy sprzedaży. Podała, iż kontrahentem okazała się inna osoba – G. M.. Zarzuciła również powodowi podstępne wywołanie błędu, które uzasadnia przypuszczenie, że gdyby pozwana nie będąc wprowadzona w błąd, co do osoby stawającej do przedwstępnej umowy sprzedaży, rozdziału kosztów pośrednictwa w sprzedaży i zakupie nieruchomości pomiędzy stronami przedwstępnej umowy sprzedaży, nie zawarłaby z powodem umów o pośrednictwo. Nadto zarzuciła, iż powód wykonując czynności zawodowe pośrednictwa dopuścił się naruszenia standardów zawodowych, nie zachował wymogu szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasad etyki zawodowej.

W toku procesu stanowisko stron pozostało bez zmian.

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

W dniu 31.05.2010 r. powód R. K. zawarł z pozwaną W. J. umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nr **31/05/10**, w której pozwana zleciła powodowi pośrednictwo w sprzedaży domu położonego w (...). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Strony postanowiły, iż umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron w formie pisemnej listem poleconym lub w siedzibie powoda za pokwitowaniem, zaś wszelkie zmiany mogą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Powód zobowiązał się do pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości obejmującego wykonanie czynności faktycznych mających na celu wyszukanie i wskazanie pozwanej kontrahenta transakcji – w szczególności przez prezentację nieruchomości w wybranych przez powoda mediach, udzielanie informacji dotyczących nieruchomości zainteresowanym klientom, kontaktowanie klientów z pozwaną, przekazanie ofert sprzedaży do innych biur obrotu nieruchomościami w zakresie współpracy z tymi biurami oraz innych działań wg wyboru powoda. Cenę nieruchomości strony ustaliły na 555.000 zł z możliwością negocjacji za zgodą pozwanej. W § 6 umowy strony postanowiły, iż w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej lub ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości z kontrahentem wskazanym przez powoda, pozwana zobowiązuje się zapłacić na rzecz powoda wynagrodzenie (provizję) w wysokości 2%+22% Vat liczone od ceny nieruchomości. Płatność wynagrodzenia miała nastąpić w dniu zawarcia przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, a gdy takiej umowy nie zawarto w dniu notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości.

**Dowód:** - umowa o pośrednictwo nr 31/05/10 z 31.05.2010r. – k. 31,

Następnie w marcu 2012 r. strony zawarły umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nr S/03/AC, w której pozwana zleciła powodowi pośrednictwo w sprzedaży domu położonego w (...). Umowa zawarta na czas nieoznaczony. Strony postanowiły, iż umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron w formie pisemnej listem poleconym lub w siedzibie powoda za pokwitowaniem, zaś wszelkie zmiany mogą być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Powód zobowiązał się do pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości obejmującego wykonanie czynności faktycznych mających na celu wyszukanie i wskazanie pozwanej kontrahenta transakcji – w szczególności przez prezentację nieruchomości w wybranych przez powoda mediach, udzielanie informacji dotyczących nieruchomości zainteresowanym klientom, kontaktowanie klientów z pozwaną, przekazanie ofert sprzedaży do innych biur obrotu nieruchomościami w zakresie współpracy z tymi biurami oraz innych działań wg wyboru powoda. Cena nieruchomości została ustalona na 370.000 zł z możliwością negocjacji za zgodą pozwanej.

W § 6 umowy strony postanowiły, iż w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej lub ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości z kontrahentem wskazanym przez powoda, pozwana zobowiązuje się zapłacić na rzecz powoda wynagrodzenie (provizję) w wysokości 20.000 brutto (ryczałt). Płatność wynagrodzenia miała nastąpić w dniu zawarcia przez pozwaną przedwstępnej lub ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa z dnia 31.05.2010r. została rozwiązana, a treść umowy została przekreślona.

**Dowód:** - umowa o pośrednictwo nr S/03/AC – k. 32,

- przesłuchanie pozwanej – k. 63 v.- 65,
- przesłuchanie powoda – k. 63-64
- umowa o pośrednictwo nr 31/05/10 z 31.05.2010r. – k. 31v.

Powód wskazał pozwanej jako zainteresowanego kupnem przedmiotowej nieruchomości G. M. oraz umówił termin u notariusza celem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Powód zawarł z G. M. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz informował G. M., iż prowizja za sprzedaż przedmiotowej nieruchomości będzie pobrana wyłącznie od niego jako kupującego.

**Dowód:** - zeznania świadka G. M. – k. 62,

- przesłuchanie pozwanej – k. 63 v.- 65,
- przesłuchanie powoda – k. 63-64,

W dniu 09.03.2012 r. w kancelarii notarialnej pozwana zawarła z G. M. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w C., gmina T., powiat (...). Cena została ustalona na kwotę 370.000 zł, z czego G. M. zapłacił pozwanej zadatek 37.000 zł. Pozostałą kwotę 333.000 zł G. M. zobowiązał się zapłacić w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, tj. w terminie do 31.05.2012 r.

**Dowód:** - przedwstępna umowa sprzedaży z 09.03.2012 r. – k. 33-34,

Po sporządzeniu aktu notarialnego – przedwstępnej umowy sprzedaży pozwana przebywając w kancelarii notarialnej zobaczyła, jak G. M. zapłacił powodowi prowizję w kwocie 13.653 zł, zdenerwowała się i podarła umowę o pośrednictwo – nr S/03/AC.

**Dowód:** - zeznania świadka G. M. – k. 62,

- przesłuchanie pozwanej – k. 63 v.- 65,
- przesłuchanie powoda – k. 63-64
- umowa o pośrednictwo – nr S/03/AC (k. 32)
- oświadczenie G. M. – k. 35,

Po chwili, kiedy pozwana uspokoiła się, powód zawarł z nią umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości nr S/04/AC, w której data zawarcia umowy oznaczona została na 03.03.2012 r. Przedmiotem umowy było pośrednictwo powoda w sprzedaży domu pozwanej położonego w (...). Cenę nieruchomości strony ustaliły na kwotę 370.000 zł, zaś wynagrodzenie (prowizja) powoda w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej lub ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości z kontrahentem wskazanym przez powoda na kwotę 20.000 zł brutto.

Egzemplarz tej umowy, przeznaczony dla pozwanej został częściowo wypełniony przez wpisanie wyłącznie:

- nr umowy – S/04/AC,
- ceny nieruchomości – 370.000 zł
- zobowiązania pozwanej do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia ryczałtowego w kwocie 20.000 zł brutto.

Strony na obu egzemplarzach umowy uczyniły adnotację, iż z prowizji ryczałtowej 20.000 zł w dniu 09.03.2012 r. powód otrzymał 2.000 zł, zaś pozostała część prowizji, tj. 18.000 zł zostanie zapłacona powodowi do dnia 31.05.2012 r.

**Dowód:** - umowa o pośrednictwo S/04/AC – k. 50-50 odwrót,

- umowa o pośrednictwo S/04/AC – k. 30-30 odwrót,

- przesłuchanie pozwanej – k. 63 v.- 65,

- przesłuchanie powoda – k. 63-64

W dniu 16 marca 2012r. powód zdał pozwanej klucze do przedmiotowej nieruchomości.

**Dowód:** - oświadczenie z 16.03.2012r. – k. 8,

Pismem z dnia 15.10.2012 r. pozwana złożyła powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych 09.03.2012 r.

**Dowód:** - oświadczenie pozwanej z 15.10.2012r. – k. 8,

**W tym stanie rzeczy Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się na przedstawionych przez strony dowodach w postaci dokumentów, w tym umów o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości oraz zeznań świadka G. M. tworzących spójną, logiczną i konsekwentną całość.

Istota sporu sprowadzała się do odpowiedzi na pytanie czy obowiązkiem pozwanej była zapłata na rzecz powoda prowizji w kwocie 18.000 zł określonej w umowach pośrednictwa oznaczonych nr S/03/AC i S/04/AC.

Z treści art. 181 ust. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651; dalej "u.g.n.") wynika, iż pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Standardy zawodowe, czyli reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami ustalone zgodnie z przepisami prawa, określa Komunikat Ministra Infrastruktury z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami (Dz. Urz. MI z 2009 r. Nr 3, poz. 14, dalej – „k.” ). W myśl § 24 k. pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich pisemnej zgody.

W sprawie powód nie uzyskał pisemnej zgody, żadnej ze stron transakcji sprzedaży (pозwanej i G. M.) na dokonywanie czynności pośrednictwa na ich rzecz. Dodatkowo zapewniał obie strony transakcji sprzedaży, iż prowizja z tytułu umowy pośrednictwa będzie pobrana wyłącznie od jednej z nich.

W ocenie Sądu takie działanie powoda stanowiło naruszenie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahentów, reguł uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, których należy wymagać od przedsiębiorcy - profesjonalisty na rynku. Tym samym opisane wyżej działanie powoda skutkowało stwierdzeniem przez Sąd nieważności dokonanych z pozwaną w marcu 2012 r. czynności prawnych w postaci umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w świetle art. 58 § 2 kc i brakiem podstaw do żądania przez powoda zapłaty kwoty 18.000 zł tytułem prowizji, o czym orzeczono jak w pkt. I wyroku.

Z powyższych względów Sąd pominął w swych rozważaniach zarzuty pozwanej co do wprowadzenia ją przez powoda w błąd oraz ewentualnego miarkowania wynagrodzenia powoda.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Na zasądzoną na rzecz pozwanej kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu składają się: opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – adwokata – w stawce minimalnej 2400 zł. Wysokość zasądzanego wynagrodzenia pełnomocnika wynika z treści § 6 pkt 5 i § 2 ust. 1 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. Nr 163, poz. 1348, z późn. zm.).

W tym stanie rzeczy orzeczono jak na wstępie.