

Sygn. akt III C 1724/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2019 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – stażysta Anna Ziemniewicz

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2019 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. Z.

przeciwko M. S. (1)

o zapłatę

I uchyla wyrok zaoczny z dnia 23 marca 2018 roku i oddala powództwo;

II odstępuje od obciążania powoda R. Z. kosztami procesu w całości.

Sygn. akt III C 1724/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 sierpnia 2019 roku

/w postępowaniu uproszczonym/

R. Z., pozewem z dnia 2 maja 2017 roku, wniósł o zasądzenie od M. S. (1) kwoty 5 670 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 września 2015 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 20 marca 2012 roku strony zawarły w obecności małżonka pozwanej M. S. (2), umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w której zastrzeżono prowizję w wysokości 3 % wraz z podatkiem VAT 23 % w przypadku zakupu nieruchomości przez osobę skojarzoną pośrednio lub bezpośrednio przez powoda. Po zawarciu umowy powód podjął czynności zmierzające do sprzedaży na rzecz pozwanej nieruchomości, m.in. zaprezentował pozwanej oraz jej małżonkowi ofertę lokali mieszkalnych budowanych w M. przez Przedsiębiorstwo Budowlane (...), co pozwana potwierdziła podpisem. Mieszkania były budowane przy bocznej odnodze ul. (...) w M., która później uzyskała nazwę ul. (...). Powód wykonywał swoje czynności przy pomocy M. K. działającej pod jego nadzorem. W następstwie spełnienia przez powoda swojego świadczenia polegającego na zaoferowaniu pozwanej lokalu mieszkalnego oraz zapewnieniu pełnej obsługi prawnej i organizacyjnej transakcji nabycia lokalu w dniu 5 kwietnia 2012 roku w kancelarii notarialnej spotkali się M. S. (1) z mężem M. S. (2), powód i M. K. oraz ze strony dewelopera (...). Małżonkowie S. zastanawiali się na kogo kupić wybrany lokal i w efekcie zdecydowano, że do umowy przystąpi małżonek pozwanej M. S. (2) z klauzulą „względnie osoba przez niego wskazana”, czyli alternatywnie pozwana lub jej syn. Dzień przed zawarciem umowy przedwstępnej pozwana i jej

mąż zawarł umowę rozdzielności majątkowej małżeńskiej w formie aktu notarialnego. Ze względu na to, że lokal mieszkalny nie był jeszcze wybudowany, a deweloper był mikroprzedsiębiorcą, strony umowy pośrednictwa uzgodniły, że rozliczenie prowizji nastąpi przy definitywnej umowie przeniesienia własności nieruchomości. W dniu 18 września 2015 roku zawarta została przez M. S. (1) umowa przyrzeczona i tym samym zaktualizował się obowiązek zapłaty wynagrodzenia z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Powód wezwał pozwaną do zapłaty prowizji, jednak pozwana nie udzieliła na nie żadnej odpowiedzi.

Na rozprawie w dniu 23 marca 2018 roku pełnomocnik powoda sprecyzował żądanie wskazując, że domaga się zapłaty kwoty w wysokości wynagrodzenia za wykonanie umowy na podstawie par. 3 ust. 4 umowy (k. 61).

W dniu 23 marca 2018 roku Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym uwzględnił powództwo w całości.

Od powyższego wyroku zaocznego M. S. (1) wniosła sprzeciw, w którym domagała się uchylenia wyroku zaocznego w całości i oddalenia powództwa oraz zawieszenia rygory natychmiastowej wykonalności podając, że jej niestawiennictwo na rozprawie w dniu 23 marca 2018 roku nie było zawinione.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana zaprzeczyła, aby strony łączyła skuteczna umowa z dnia 20 marca 2012 roku, a ponadto – nawet gdyby umowa pośrednictwa ta była skuteczna – treść tej umowy nie wskazuje na odpowiedzialność pozwanej względem powoda, albowiem M. S. (2) nie był stroną tej umowy, ani też pośrednik nie ukrywał przed nim żadnych okoliczności związanych z możliwością nabycia lokali, które prezentował i nie zaproponował mu zawarcia jakiegokolwiek umowy dotyczącej pośrednictwa, co oznacza, iż obecność M. S. (2) była przez powoda akceptowana i powód godził się na zawarcie umowy przedwstępnej przez M. S. (2). Ponadto deweloper informował o chęci sprzedaży nieruchomości w M. i w związku z tym nie było to tajemnicą. Powód w pełni akceptował, iż do umowy przedwstępnej przystąpiła inna osoba niż podmiot, z którym posiadał zawartą umowę pośrednictwa. Pozwana podniosła również, że nie doszło do przeniesienia na M. S. (2) żadnej z nieruchomości wskazanych w treści umowy pośrednictwa, gdyż te dotyczyły lokali przy ul. (...) oraz ul. (...) i ul. (...), a M. S. (2) nabył lokal położony w M. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 17 sierpnia 2018 roku Sąd oddalił wniosek o zawieszenie rygory natychmiastowej wykonalności nadanego wyrokowi zaocznemu z dnia 23 marca 2018 roku uznając, że pozwana nie uprawdopodobniła, by jej niestawiennictwo na rozprawie było niezawinione.

W piśmie procesowym z dnia 9 listopada 2018 roku powód podał, że w dniu 20 marca 2012 roku M. K. zaprezentowała pozwanej i jej mężowi mieszkania budowane w M. oraz że potwierdzenia adresowe zawarte zostały w umowie pośrednictwa. Po okazaniu lokali, w tym samym dniu, M. K. przesała M. S. (1) za pośrednictwem poczty elektronicznej przykładowe rzuty mieszkań oraz plan zagospodarowania obejmujący wszystkie 22 segmenty, łącznie z wybranym przedwstępnie i ostatecznie zakupionym. W dniu 21 marca 2012 roku przesała z kolei link do strony I. z pełnymi informacjami o inwestycji, a zatem twierdzenie pozwanej, że we własnym zakresie znalazła ofertę sprzedaży mieszkania, jest nieprawdziwe. W dniu 31 marca 2012 roku nastąpiło przesłanie pozwanej projektu przedwstępnej umowy sprzedaży z naniesionymi uzupełnieniami. Strony były przeświadczone, że bez względu na to, kto formalnie nabędzie nieruchomość – małżonek albo syn pozwanej, pozwana będzie zobligowana do zapłaty prowizji. W dniu 13 czerwca 2013 roku nastąpiło przesłanie pozwanej oferty większego mieszkania, co dowodzi tego, że – wbrew twierdzeniom pozwanej – powód nie tylko nie unikał kontaktu z pozwaną po podpisaniu umowy przedwstępnej, ale również prowadził czynności pośrednictwa.

W toku dalszego postępowania strony nie modyfikowały swych stanowisk procesowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 marca 2012 roku M. S. (1) zawarła z R. Z. prowadzącym działalność pod firmą „7 (...) Budownictwo (...)”, reprezentowanym przez M. K., umowę pośrednictwa kupna nieruchomości. W par. 1 ust. 1 umowy postanowiono, że zamawiający zleca przedsiębiorcy za wynagrodzeniem podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia umowy nabycia/najmu/dzierżawy nieruchomości. Zawarta w par. 1 ust. 1 umowy tabela z rubrykami

„mieszkanie” i podrubrykami „miejsce”, „liczba od do”, „powierzchnia od do”, „stan techniczny”, „dzielnica”, „do ceny”, „dodatkowe informacje”, „sposób płatności”, „poszukuje dla” nie została wypełniona. W par. 1 ust. 2 przedsiębiorca zobowiązał się do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna/najmu/dzierżawy nieruchomości, a zamawiający do zapłaty przedsiębiorcy wynagrodzenia. Umowa zawarta została na czas nieokreślony (par. 2 ust. 1). W par. 3 ust. 2 umowy zamawiający zobowiązał się do niezwłocznego powiadomienia przedsiębiorcy o każdej zmianie lub zaistnieniu innych okoliczności mających wpływ na realizację umowy. Niedotrzymanie tego obowiązku upoważniało przedsiębiorcę do dochodzenia zwrotu kosztów poniesionych przez niego dla należytego wykonania umowy. W par. 3 ust. 4 postanowiono, że zamawiający jest obowiązany do nieujawniania i nieprzekazywania informacji o ofertach przedsiębiorcy innym osobom oraz do niewykorzystywania ich dla własnych celów, chyba że strony uzgodniły inaczej. Niedotrzymanie tego zobowiązania przez zamawiającego upoważniało przedsiębiorcę do wystąpienia wobec zamawiającego z roszczeniem o odszkodowanie w wysokości wynagrodzenia należnego za wykonanie umowy. W par. 3 ust. 5 zamawiający oświadczył, że warunki umowy zostały z nim uzgodnione, umowę przeczytał i treść jej rozumie i akceptuje.

Zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy za wykonanie umowy strony uznały: wyszukanie oferty po cenie zaakceptowanej pisemnie przez zamawiającego lub oświadczenie woli o zawarciu umowy na wzajemnie określonych warunkach (protokół uzgodnień) lub umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lub umowę przeniesienia własności nieruchomości, umowę najmu, dzierżawy. Za wykonanie umowy zamawiający zobowiązał się zapłacić przedsiębiorcy wynagrodzenie w wysokości 3% brutto, nie mniej niż 3 690 zł (par. 5 ust. 2). Wynagrodzenie zamawiający miał zapłacić bez osobnego wezwania w dniu realizacji umowy pośrednictwa bez dodatkowego wezwania, na podstawie wystawionej faktury VAT (par. 5 ust. 3). W przypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia określonego w par. 5 naliczone miały być odsetki w czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (par. 5 ust. 4). W par. 6 ust. 1 umowy strony postanowiły, że wynagrodzenie przysługuje przedsiębiorcy również, gdyż kontrahent wskazany przez przedsiębiorcę złożył oświadczenie woli zakupu (ofertę zakupu) na warunkach i za cenę określoną w par. 1, a zamawiający odrzucił ofertę, uchylił się od zawarcia transakcji, zmienił jej istotne postanowienia uniemożliwiając jej zawarcie lub rozwiązał niniejszą umowę. Odstąpienie zamawiającego, bez wypowiedzenia od obsługi transakcji przez przedsiębiorcę, rezygnacja z części czynności niezbędnych do zbycia nieruchomości, niedotrzymanie warunków umowy przedwstępnej lub jej rozwiązanie przez zamawiającego nie zmienia wysokości wynagrodzenia określonego w par. 5 umowy (par. 6 ust. 2). Zawarcie przez zamawiającego umowy z kontrahentem, którego nazwisko figurowało na liście klientów, o której mowa w par. 2, w terminie 12 miesięcy od dnia rozwiązania, wypowiedzenia lub odstąpienia od niniejszej umowy skutkuje obowiązkiem zapłaty przez zamawiającego wynagrodzenia określonego w niniejszej umowie wraz z odsetkami określonymi w par. 5 ust. 4 liczonymi od dnia następnego po dniu zawarcia umowy przedwstępnej, a jeżeli taka nie była zawierana od dnia następnego po dniu zawarcia umowy przeniesienia własności (par. 6 ust. 3). W par. 7 przedsiębiorca zastrzegł sobie poufność w zakresie udostępnionych ofert zamawiającemu zgodnie z art. 72¹ kc. Zamawiający zobowiązany był do nieujawniania i nieprzekazywania informacji o ofertach przedsiębiorcy innym osobom oraz do niewykorzystywania ich dla własnych celów, chyba że strony uzgodniły inaczej. Zgodnie z par. 8 ust. 2 umowy wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pod treścią umowy sporządzonej na formularzu zostały ręcznie dopisany następujący tekst: „M. Wąska 81 m² 288 000, M. Wąska 95 m² 348 000, M. ul. (...) m² 199 000, M. G. 4/6 229 000, (...) 64/5 210 000, oznaczone jako mieszkania budowane przez I.. Dopisek ten został opatrzony podpisem M. S. (1).

Dowód:

- umowa pośrednictwa z dnia 20 marca 2012 roku (k. 14 – 15).

Cztery pierwsze adresy ręcznie dopisane do umowy były adresami lokali budowanych dopiero przez Przedsiębiorstwo Budowlane (...), które były jeszcze dostępne do sprzedaży. M. S. (1) został przedstawiony w terenie przez M. K. obrys powstającego budynku, a także inny budynek wybudowany przez A. K., w którym lokale zostały oddane już do użytku.

Przy zawarciu umowy pośrednictwa był obecny mąż M. M. S.. Był on obecny również przy prezentowaniu w terenie obrysu powstającego budynku.

Dowód:

- zeznania M. K. (k. 61 – 62).

W dniu 20 marca 2012 roku M. K. przesłała M. S. (1) drogą elektroniczną rzuty lokali przy ul. (...) o nr 7c/3b o powierzchni 95 m², 7b/4b o powierzchni 81 m, 7d/2b o powierzchni 53 m² oraz 7d/2b, 7b/4b i 7b/4b oraz plan zagospodarowania terenu w M., a w dniu 21 marca 2012 roku adres strony internetowej firmy (...).

Dowód:

- wiadomości email z dnia 20 marca 2012 roku i 21 marca 2012 roku (k. 98 – 99, 155 - 159).

M. S. (1) zastanawiała się czy stroną umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu 2d/2b będzie ona czy jej mąż M. S. (2), czy też syn M., o czym informowała M. K.. Notariusz, przed którym miała zostać zawarta przedwstępna umowa sprzedaży lokalu przesłał projekt umowy M. K. celem zapoznania się z jego treścią i ewentualnego wprowadzenia zmian. M. K. uczestniczyła w przygotowywaniu dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu przy ul. (...) oraz uzgadnianiu warunków umowy. W projekcie umowy przedwstępnej M. K. wpisała, że nabycia lokalu dokona M. (syn M. S. (1)).

W dniu 31 marca 2012 roku M. K. przesłała M. S. (1) projekt umowy przedwstępnej z naniesionymi uzupełnieniami.

Dowód:

- zeznania M. K. (k. 61 – 62, 139 – 141),

- wiadomość email z dnia 31 marca 2012 roku (k. 160 – 168),

- przesłuchanie powoda (k. 268 – 270).

.

W dniu 4 kwietnia 2012 roku małżonkowie M. S. (1) i M. S. (2) zawarli umowę, na podstawie której ustanowili z dniem 4 kwietnia 2012 roku rozdzielną majątkową.

Dowód:

- umowa rozdzielną majątkową z dnia 4 kwietnia 2012 roku (k. 81).

W dniu 5 kwietnia 2012 roku M. S. (2) zawarł A. K. i A. B. w formie aktu notarialnego przedwstępna umowę sprzedaży, na podstawie której A. K. zobowiązał się wybudować na nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę nr (...) z obrębu (...), gmina D., powiat (...), województwo (...), o obszarze 0,0744 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), między innymi budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej oznaczony w pozwoleniu na budowę jako segment nr 2 szeregu A, a następnie ustanowić w nim odrębną własność lokalu mieszkalnego i jednocześnie zobowiązał się sprzedać M. S. (2), względnie osobie przez niego wskazanej lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w M. wraz z udziałem wynoszącym (...) w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki nr (...) oraz udział wynoszący (...) części w niezabudowanej działce nr (...) stanowiącej drogę wewnętrzną, a M. S. (2) zobowiązał się, że ten lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki nr (...) oraz udziały w niezabudowanej działce nr (...) stanowiącej drogę wewnętrzną kupi dokonując nabycia z majątku osobistego i oświadczając, że z żoną pozostaje w ustroju rozdzielną majątkową na podstawie umowy zawartej w dniu 4 kwietnia 2012 roku w formie aktu notarialnego Rep. A (...). Wskazano, że łączna powierzchnia lokalu mieszkalnego będzie

wynosiła 53 m² i zostanie określona z pomiaru surowego ścian (par. 2 ust. 2). Strony wyraziły zgodę na końcowe ustalenie powierzchni mieszkania i wielkości udziału w działce gruntu i własności części wspólnych budynków i urządzeń zgodnie z prawem budowlanym i ustawą o własności lokali w oparciu o ostateczne wyliczenie powierzchni użytkowej wybudowanych budynków, przy czym cena ustalona w par. 4 oraz powierzchnia mieszkania liczona po podłodze ulegną zmianie (par. 2 ust. 4). W par. 3 strony oświadczyły, że zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali, nie wcześniej niż po wydaniu kupującemu lokalu i zapłacie przez kupującego 86 % ustalonej ceny, jednak nie później niż w terminie do dnia 31 października 2013 roku. Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę brutto 186 000 zł, w tym 1 000 zł z tytułu sprzedaży udziałów w działce nr (...) wskazując, że cena brutto jest ostateczna i nie ulegnie zmianie (par. 4 ust. 1 i 3).

Dowód:

- umowa przedwstępna z dnia 5 kwietnia 2012 roku, rep. A nr 2339/2012 (k. 7 – 13).

Przy zawarciu powyższej umowy była obecna zarówno M. K. jak i R. Z.. Decyzja o tym, że umowa zostanie zawarta z M. S. (2) lub osobą przez niego wskazaną została podjęta w kancelarii notarialnej.

Dowód:

- zeznania M. K. (k. 61 – 62, 139 – 141),

- przesłuchanie powoda (k. 268 – 270).

W dniu 13 czerwca 2012 roku M. K. przesłała M. S. (1) rzut mieszkania przy ul. (...) o powierzchni 75 m².

Dowód:

- wiadomość email z dnia 13 czerwca 2012 roku (k. 169).

Po zawarciu umowy przedwstępnej M. S. (2) w uzgodnieniu z A. K., postanowił, że zamiast lokalu przy ul. (...) nabędzie lokal 7e/1b, który bardziej odpowiadał i jemu i jego żonie M. S. (1), a wcześniej był zarezerwowany.

Dowód:

- zeznania M. K. (k. 61 – 62, 139 – 141),

- zeznania świadka A. K. (k. 243 – 244),

- przesłuchanie powoda (k. 268 – 270).

Na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowy sprzedaży udziału w nieruchomościach z dnia 18 września 2015 roku A. K. i M. S. (2) ustanowili w budynku mieszkalnym oznaczonym nr 7e wybudowanym na nieruchomości opisanej w par. 1 aktu odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) b opisanego w par. 6 aktu, a następnie A. K. sprzedał M. S. (2) lokal mieszkalny przy ul. (...) w M. o powierzchni 50 m² wraz z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. M. S. (2) nabycia dokonał na majątek osobisty oświadczając, że pozostaje z żoną w ustroju rozdzielności majątkowej na podstawie umowy zawartej dnia 4 kwietnia 2012 roku (par. 7 ust. 1). W par. 7 ust. 4 umowy strony oświadczyły, że umowę zawierają w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2012 roku Rep. A 2339/2012. Cena sprzedaży została ustalona na 189 000 zł (par. 9).

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa z dnia 18 września 2015 roku, rep. A nr 6193/2015 (k. 84 – 95)

- wydruk z ekw nr (...) (k. 16 – 20).

Pismem z dnia 21 listopada 2016 roku R. Z. wezwał M. S. (1) do zapłaty wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa z dnia 20 marca 2012 roku podając, że w wyniku realizacji umowy w dniu 5 kwietnia 2012 roku została zawarta przez M. S. (2) przedwstępna umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, a w konsekwencji 18 września 2015 roku dokonany został przez M. S. (2) zakup mieszkania w M. przy ul. (...) kw nr (...).

Dowód:

- pismo z dnia 21 listopada 2016 roku (k. 21).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Strona powodowa, po sprecyzowaniu swego żądania na rozprawie w dniu 23 marca 2018 roku, domagała się od pozwanej zapłaty na podstawie par. 3 ust. 4 umowy z dnia 20 marca 2012 roku, który stanowi, że zamawiający jest obowiązany do nieujawniania i nieprzekazywania informacji o ofertach przedsiębiorcy innym osobom oraz do niewykorzystywania ich dla własnych celów, chyba że strony uzgodniły inaczej. Niedotrzymanie tego zobowiązania przez zamawiającego upoważnia przedsiębiorcę do wystąpienia wobec zamawiającego z roszczeniem o odszkodowanie w wysokości wynagrodzenia należnego za wykonanie umowy.

Stosownie do treści art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204) w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 kwietnia 2014 roku zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Przepis art. 180 ust. 3, w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy, również stanowił, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa oraz że umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie z art. 180 ust. 4 w.w. ustawy, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 kwietnia 2014 roku, przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. W myśl art. 180 ust. 5 w.w. ustawy, w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 kwietnia 2014 roku, sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Strony w dniu 20 marca 2012 roku zawarły umowę, na podstawie której powód jako pośrednik zobowiązał się do dokonywania dla pozwanej czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna nieruchomości (par. 1 ust. 2), a pozwana jako zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Umowę tę należy zatem zakwalifikować jako umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o której mowa w art. 180 w.w. ustawy. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej.

W par. 5 ust. 1 umowy strony postanowiły, że **za wykonanie umowy pośrednictwa uważa się**: wyszukanie oferty po cenie zaakceptowanej **pisemnie** przez zamawiającego lub oświadczenie woli o zawarciu umowy na wzajemnie określonych warunkach (protokół uzgodnień) lub umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lub umowę przeniesienia własności nieruchomości. Za wykonanie umowy pozwana zobowiązała się zapłacić wynagrodzenie, którego wysokość została określona w par. 5 ust. 2 umowy.

Z treści umowy wynika zatem, że wynagrodzenie przysługiwało powodowi za wykonanie umowy, które to pojęcie zostało zdefiniowane w par. 5 ust. 1.

Z zeznań M. K. wynika, że na stronie drugiej umowy zostały wskazane adresy lokali, które zostały pozwanej przedstawione, z tymże cztery pierwsze to adresy lokali dopiero budowanych przez firmę (...) w M.. Lokale te zostały okazane pozwanej poprzez okazanie w terenie obrysu powstającego budynku. Ponadto pozwanej zostały przesłane rzuty mieszkań w M. i plan zagospodarowania terenu w M. i adres strony internetowej firmy (...). Z wiadomości email z dnia 20 marca 2012 roku (k. 98, 155) wynika, że pozwanej zostały przesłane rzuty mieszkań w M. o numerach 7c/3b, 7b/4b i 7d/2b oraz 7d/2b i 7b/4b. Sąd dał wiarę zeznaniom M. K., że lokale oznaczone na formularzu umowy jako lokale przy ul. (...) są tożsame z lokalami położonymi przy ul. (...), która stanowi odnogę od ul. (...), albowiem już z treści wiadomości email z dnia 20 marca 2012 roku (k. 98) wynika, że M. K. przesyłając rzuty lokali przy ul. (...) (k. 99) opisała je jako lokale przy ul. (...) (k. 98). Wśród rzutów lokali przesłanych pozwanej jest rzut lokalu przy ul. (...), który został następnie objęty przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości zawartą przez męża pozwanej. Strona pozwana w żaden sposób nie wykazała, że oferta sprzedaży lokalu przy ul. (...) była jej znana przed jej otrzymaniem od powoda, w tym przed okazaniem jej w terenie obrysu powstającego budynku, w którym lokal ten miał się znajdować i otrzymaniem rzutu tego lokalu drogą elektroniczną w dniu 20 marca 2012 roku. Stąd też zarzut pozwanej, że deweloper informował o chęci sprzedaży nieruchomości w M. i w związku z tym nie było to tajemnicą jest w niniejszej sprawie bez znaczenia, albowiem nie może doprowadzić do ustalenia, że pozwana uzyskała ofertę sprzedaży lokalu z innego źródła niż od powoda i tylko z tej przyczyny oddalenie powództwa.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że pozwana nie zawarła umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości lub umowy przeniesienia własności nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zarówno umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 5 kwietnia 2012 roku jak i umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości z dnia 18 września 2015 roku zostały zawarte przez męża pozwanej M. S. (2). Powód nie wykazał również by został sporządzony protokół uzgodnień, w którym pozwana złożyłaby oświadczenie woli o zawarciu umowy na wzajemnie określonych warunkach lub by pisemnie zaakceptowała cenę nabycia konkretnego lokalu, w tym lokalu przy ul. (...). Przeciwnie, z zeznań świadka M. K. wynika, że pozwana nie była zdecydowana co do tego, czy umowę nabycia nieruchomości zawrze ona, czy też jej mąż lub syn oraz że ostatecznie podjęła decyzję, że nie zawrze umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, ale że stroną tej umowy będzie jej mąż. Brak jest zatem podstaw do ustalenia, że pozwana jako strona umowy pośrednictwa złożyła oświadczenie woli o zawarciu umowy nabycia nieruchomości na wzajemnie określonych warunkach. Powód nie przedłożył również dokumentu w postaci protokołu uzgodnień, o którym mowa w par. 5 ust. 1 umowy, ani też nie twierdził nawet, by taki protokół został w ogóle sporządzony. Powód nie wykazał również, by pozwana po przesłaniu jej rzutu konkretnego lokalu 7d/2b, co nastąpiło już po podpisaniu umowy pośrednictwa z dnia 20 marca 2012 roku, **pisemnie** zaakceptowała jego cenę. Tym samym brak jest podstaw do ustalenia, że powód wyszukał ofertę dla pozwanej po cenie zaakceptowanej pisemnie przez pozwaną jako zamawiającą i tym samym, że po stronie pozwanej – zgodnie z par. 5 ust. 1 i 2 łączącej strony umowy pośrednictwa – zaktualizował się obowiązek zapłaty wynagrodzenia. Wskazać należy, że za taką akceptację nie można uznać dopisku poczynionego na drugiej stronie formularza umowy, albowiem jak wynika z zeznań M. K. w dopisku tym zostały ujęte przedstawione pozwanej wskazania adresowe (ze wskazaniem oferowanych cen sprzedaży) i tym samym to fakt przedstawienia wskazań adresowych został potwierdzony przez M. S. (1) podpisem. Uwzględniając tę okoliczność nie sposób przyjąć, by M. S. (1) zaakceptowała w momencie zawierania umowy pośrednictwa nieruchomości ceny nieruchomości, skoro z ich rzutami i szczegółowym opisem inwestycji mogła zapoznać się dopiero w późniejszym czasie. Logicznym jest, że zaakceptowanie wyszukanej oferty, w tym ceny nabycia nieruchomości, możliwie jest dopiero po zapoznaniu się z ofertą, a to stało się najwcześniej możliwe dopiero po tym, gdy pozwana otrzymała rzut lokalu 7d/2b i opis realizowanej inwestycji. Powód nie przedstawił żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, że pozwana po otrzymaniu emaila z dnia 20 marca 2012 roku pisemnie zaakceptowała cenę nabycia nieruchomości. Co więcej nie twierdził nawet, że taki dokument został w tym czasie sporządzony.

Podkreślenia wymaga, że nawet gdyby uznać, że do wykonania umowy w rozumieniu par. 5 ust. 1 umowy pośrednictwa doszło, a to najpóźniej z dniem zawarcia umowy przedwstępnej, to roszczenie o zapłatę wynagrodzenia uległoby przedawnieniu. Stosownie do treści art. 118 kc termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata. Umowa przedwstępna została zawarta w dniu 5 kwietnia 2012 roku. Termin płatności wynagrodzenia przypadał zgodnie z par. 5 ust. 3 umowy na dzień realizacji umowy pośrednictwa. Termin przedawnienia upłynąłby zatem w dniu 5 kwietnia 2015 roku, a to oznacza, że w dniu złożenia przez powoda wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (12 grudnia 2016 roku) roszczenie byłoby już przedawnione i tym samym czynność ta nie mogłaby doprowadzić do skutecznego przerwania biegu terminu przedawnienia. Ewentualne uzgodnienie przez strony po zawarciu umowy przedwstępnej zmiany terminu płatności wynagrodzenia, wobec braku zmiany w tym zakresie umowy w zastrzeżonej pod rygorem nieważności formie pisemnej, byłoby już z tej przyczyny nieważne.

Powód domagał się w niniejszym postępowaniu od pozwanej zapłaty odszkodowania w wysokości wynagrodzenia należnego za wykonanie umowy na podstawie par. 3 ust. 4 umowy.

Stosownie do treści par. 3 ust. 4 umowy z dnia 20 marca 2012 roku zamawiający jest obowiązany do nieujawniania i nieprzekazywania informacji o ofertach przedsiębiorcy innym osobom oraz do niewykorzystywania ich dla własnych celów, ***chyba że strony uzgodniły inaczej***. Niedotrzymanie tego zobowiązania przez zamawiającego upoważnia przedsiębiorcę do wystąpienia wobec zamawiającego z roszczeniem o odszkodowanie w wysokości wynagrodzenia należnego za wykonanie umowy.

W świetle powyższego uregulowania na zamawiającym ciążył obowiązek nieujawniania i nieprzekazywania innej osobie informacji o ofertach przedsiębiorcy oraz niewykorzystywania informacji o ofertach przedsiębiorcy dla własnych celów, o ile strony nie uzgodniły inaczej. Z zeznań M. K. wynika, że nieujawnianie i nieprzekazywanie informacji oznaczało dla niej nieopowiadanie o warunkach mieszkania, lokalizacji i nieudostępnianie żadnych danych, które umożliwiają znalezienie zbywcy i stworzą warunki nabycia mieszkania przez inną osobę. Jednocześnie wskazała, że informacja o ofertach, lokalizacji inwestycji i dane dotyczące zbywcy zostały przez nią przekazana pozwanej w obecności jej męża. W obecności męża pozwanej toczyły się również rozmowy z deweloperem. Skoro mąż pozwanej – M. S. (2) uzyskał informacje o ofercie od samej M. K. towarzysząc pozwanej w rozmowach prowadzonych z pośrednikiem, to należy uznać, że pozyskanie przez niego tych informacji odbyło się za wiedzą i przyzwoleniem M. K. działającej w imieniu powoda. Tym samym nie sposób uznać, by na pozwanej ciążył obowiązek nieprzekazywania mężowi informacji o ofertach uzyskanych od powoda. W tym zakresie strony uzgodniły bowiem inaczej. Sam powód zeznał, że pośrednik godził się na ujawnienie informacji o ofercie licząc na to, że „M. S. (3) zachowa się lojalnie i zapłaci wynagrodzenie” (k. 268).

Z mocy umowy na pozwanej ciążył także obowiązek niewykorzystywania informacji o ofertach dla własnych celów. Poczynione przez pozwaną z mężem uzgodnienie, że umowa przedwstępna zostanie zawarta właśnie przez niego a ona stroną tej umowy nie będzie niewątpliwie stanowi wykorzystanie informacji o ofercie dla własnych celów, to jest takie zorganizowanie, w uzgodnieniu z mężem, sposobu nabycia nieruchomości, które odpowiadało ich wspólnej woli. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że pozwana działała w uzgodnieniu ze swoim mężem co do nabycia nieruchomości właśnie przez niego na majątek osobisty, po uprzednim zawarciu umowy ustanowienia rozdzielności majątkowej. Skoro celem pozwanej było spowodowanie nabycia nieruchomości przez jej męża i wykorzystwała ona informacje o ofercie przekazanej jej przez powoda do realizacji tego celu, to należy uznać, że wykorzystwała ona informacje o ofercie dla realizacji własnych celów w rozumieniu par. 3 ust. 4 umowy z dnia 20 marca 2012 roku. W sprzeczności od wyroku zaocznego pozwana podniosła, że powód godził się na zawarcie umowy przedwstępnej przez M. S. (2) i w pełni akceptował, iż do umowy przedwstępnej przystąpiła inna osoba niż podmiot, z którym posiadał zawartą umowę pośrednictwa. Z materiału dowodowego zgromadzonego po wydaniu wyroku zaocznego wynika, że okoliczność, iż pozwana rozważa wykorzystanie informacji dla własnych celów, to jest że nie ona, a inna osoba (mąż lub syn) dokona nabycia nieruchomości, była znana pośrednikowi już przed wizytą u notariusza w dniu 5 kwietnia 2012 roku oraz że nabycie takie akceptował. Zamiar ten nie był przez pozwaną skrywany przed M. K.. Wiedziała ona o tym i go akceptowała, o czym niewątpliwie świadczy okoliczność, że w przesłanym pozwanej w dniu 31 marca

2012 roku projekcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości wpisała imię syna pozwanej. Również powód zeznał, że pośrednik godził się na zawarcie umowy przedwstępnej przez małżonka M. S. (1), bo liczył na to, że „M. K. zachowa się lojalnie i zapłaci wynagrodzenie (k. 268). Podał również, że niejednokrotnie kontrahentom, z którymi ma zawartą umowę pośrednictwa, „idzie na rękę” i zgadza się na to, by np. ze względów podatkowych kto inny zawarł umowę nabycia nieruchomości i do tej pory nie miał problemów z zapłatą wynagrodzenia, bo w umowie jest zapis, że jeżeli strona wykorzysta dla swoich celów informację o ofercie, to wynagrodzenie się należy (k. 268). W oparciu o powyższe stwierdzić należy, że strony uzgodniły, iż pozwana może wykorzystać informację o ofercie dla własnych celów. Tym samym, z uwagi na takie uzgodnienie stron, brak jest podstaw do uznania, że na pozwanej ciążył obowiązek niewykorzystywania informacji o ofercie dla własnych celów, skoro strony uzgodniły, że to jej syn lub mąż zawrą umowę przedwstępną nabycia nieruchomości. Z zeznań świadka M. K. i z przesłuchania powoda wynika, że liczyli oni na to, że w przypadku wykorzystania przez zamawiającego informacji o ofercie dla własnych celów powodowi należy się wynagrodzenie także w przypadku, gdy pośrednik zgodził się na wykorzystanie informacji o ofercie dla własnych celów, w tym na nabycie nieruchomości przez inną osobę niż strona zawartej z nim pośrednictwa (syna lub męża pozwanej). Tymczasem stosownie do par. 3 ust. 4 zdanie drugie umowy pośrednictwa z dnia 20 marca 2012 roku odszkodowanie w wysokości wynagrodzenia należnego za wykonanie umowy przysługiwało pośrednikowi jedynie w przypadku niedotrzymania przez zamawiającego obowiązku niewykorzystywania informacji o ofercie dla własnych celów. Skoro – jak już wyżej wskazano – na pozwanej nie ciążył obowiązek niewykorzystywania informacji o ofercie dla własnych celów, bo strony uzgodniły, że umowa przedwstępna zostanie zawarta przez syna lub męża pozwanej, to jest uzgodniły inaczej w rozumieniu par. 3 ust. 4 zdanie pierwsze umowy, to nie sposób uznać, by w świetle łączącej strony umowy, powodowi przysługiwało prawo do domagania się odszkodowania w wysokości wynagrodzenia należnego za wykonanie umowy. Powód pominął okoliczność, że w zredagowanym przez niego samego formularzu umowy pośrednictwa w par. 3 ust. 4 zdanie pierwsze umowy znalazł się zapis „chyba że strony uzgodniły inaczej” i tym samym, że uzgadniając z pozwaną, iż nabycie nieruchomości dokona jej syn lub mąż, pozbawił się – z uwagi na powyższy zapis – prawa do domagania się odszkodowania. Ewentualne uzgodnienia stron po zawarciu umowy przedwstępnej przez M. S. (2) co do zapłaty wynagrodzenia po zawarciu umowy przyrzeczonej, na które wskazywała M. K. i powód, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem w wymaganej formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności, nie doszło do zmiany treści umowy pośrednictwa z dnia 20 marca 2012 roku, w tym w szczególności w zakresie par. 3 ust. 4.

Dla porządku wskazać należy, że zeznania A. K. – z uwagi na to, że świadek z uwagi na upływ czasu nie pamiętał okoliczności, na które dowód z jego zeznań był przeprowadzany – okazały się jedynie w nieznacznym stopniu przydatne do ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Z tych też względów Sąd, na podstawie całego zgromadzonego materiału dowodowego, uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo w całości.

Podkreślenia wymaga, że z całokształtu okoliczności niniejszej sprawy wynika, że powód w dobrej wierze podejmował czynności mające na celu wykonanie umowy pośrednictwa i zgodził się na to, by nabycie nieruchomości dokonał syn lub mąż pozwanej licząc na to, jak sam zeznał, że pozwana zachowa się lojalnie i zapłaci „wynagrodzenie”, jak to czynili w podobnych przypadkach inni jego kontrahenci. Pomimo tego, że do umowy przedwstępnej miał przystąpić syn pozwanej M. K. uczestniczyła w redagowaniu umowy przedwstępnej oraz asystowała przy zawieraniu tej umowy u notariusza. Pozwana nie wykazała, by na jakimkolwiek etapie współpracy, kwestionowała sposób należytego wykonywania umowy przez powoda. Przeciwnie, korzystała z efektów pracy wykonywanej przez M. K., co doprowadziło do zawarcia przez jej męża – w obecności M. K. – przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...), którego rzut został pozwanej przesłany przez M. K. w dniu 20 marca 2012 roku. Okoliczności te nie mogły jednak doprowadzić do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 5 kc. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny i orzecnictwa art. 5 k.c. nie może stanowić źródła powstania prawa podmiotowego stanowiącego przedmiot żądania powoda. Przepis ten służy jedynie do ochrony przed nadużyciem prawa podmiotowego. Tym samym nie może stanowić samodzielnej podstawy uwzględnienia powództwa.

Stosownie do art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Mając na uwadze powyższe okoliczności, które nie mogły doprowadzić do uwzględnienia powództwa, Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w powołanym przepisie i odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu w całości.