

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 stycznia 2022 r.

Powód R. M. wniósł do Sądu Rejonowego w Goleniowie pozew przeciwko M. F. (1) o zapłatę kwoty 8.610 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 28 lipca 2020 r. do dnia zapłaty, a także o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż powyższego roszczenia dochodzi z tytułu wynagrodzenia wynikającego z zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa w sprzedaży należącej do niego nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przy ul. (...) w N.. Zgodnie z postanowieniami umowy, wynagrodzenie za czynności pośrednictwa miało stać się wymagalne z dniem zawarcia umowy zbycia nieruchomości lub umowy przedwstępnej, także w przypadku zawarcia umowy z pominięciem pośrednika, z kontrahentem pozyskanym bezpośrednio przez pośrednika wskutek podjętych przez niego działań. Powód wskazał, że przedmiotowa nieruchomość została zaprezentowana J. H. (z którym to powoda również wiązała umowa pośrednictwa), przy czym podczas prezentacji mieszkania okazało się, że jego rodzice znają się prywatnie z pozwanym. Tuż po prezentacji, J. H. wypowiedział powodowi umowę pośrednictwa, zaś kilka dni później pozwany telefonicznie oświadczył powodowi, że sprzedał przedmiotową nieruchomość swoim znajomym. W późniejszym czasie powód uzyskał informację, iż powód zawarł umowę sprzedaży z rodzicami J. H.. Pozwany odmówił zapłaty przewidzianego w umowie wynagrodzenia w kwocie 8.610 zł.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zwrot kosztów procesu.

Pozwany przyznał, iż łączyła go z powodem umowa pośrednictwa w sprzedaży należącej do niego nieruchomości, lecz zaprzeczył przywołanym przez powoda okolicznościom, aby podczas prezentacji przedmiotowej nieruchomości okazało się, że rodzice J. H. są prywatnie jego znajomymi, a także, aby bezpośrednio po prezentacji J. H. wypowiedział powodowi umowę pośrednictwa, zaś pozwany poinformował go telefonicznie, iż sprzedał mieszkanie znajomym, nie chcąc przy tym ujawnić ich tożsamości. Z ostrożności procesował, pozwany zaprzeczył również, iż osoby którym sprzedał nieruchomość, to jest K. i M. H., są rodzicami J. H..

Pozwany podniósł nadto, iż strona powodowa w żaden sposób nie wykazała zasadności swojego roszczenia, które, zdaniem pozwanego, nie stanowi roszczenia o zapłatę wynagrodzenia, tylko o zapłatę kary umownej przewidzianej w § 4 ust. 5 umowy pośrednictwa. Jako iż powód wezwał go jedynie do zapłaty z tytułu nieuiszczonego wynagrodzenia, roszczenie o zapłatę kary umownej nie stało się wymagalne i tym samym brak było podstaw do jego dochodzenia przed Sądem. O koligacjach rodzinnych pomiędzy J. H. a osobami, którym sprzedał swoją nieruchomość, pozwany dowiedział się dopiero w późniejszym czasie od pracownika strony powodowej.

Pismem z dnia 6 grudnia 2021 r. powód sprecyzował swoje roszczenie poprzez wskazanie, iż dochodzona pozwem kwota stanowi wynagrodzenie, o którym mowa w § 4 ust. 1 i ust. 3 pkt 2 umowy pośrednictwa wiążącej strony. Alternatywnie, jako podstawę zasadności swojego roszczenia powód wskazał, iż dochodzi go z tytułu kary umownej zastrzeżonej w § 4 ust. 5 umowy pośrednictwa.

Powyższe pismo procesowe zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 7 grudnia 2021 r. Pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 sierpnia 2019 r. M. F. (1) zawarł z R. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w G. (dalej jako „pośrednik”), w imieniu którego działała Ż. H. (1), agencyjną umowę pośrednictwa, której przedmiotem było świadczenie przez pośrednika na rzecz zamawiającego (pozwanego) usługi dokonywania czynności pośrednictwa zmierzających do sprzedaży bądź oddania w najem nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w N. przy

ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Działaniami podejmowanymi przez pośrednika, bądź inne upoważnione przez niego osoby, miało być: opracowanie strategii reklamowej nieruchomości, reklamowanie i promowanie nieruchomości według przyjętych przez pośrednika standardów (w szczególności publikacja dokumentacji fotograficznej nieruchomości), dokonywanie potencjalnym kontrahentom bezpośredniej prezentacji nieruchomości, czy też przekazywanie potencjalnym kontrahentom oraz innym pośrednikom informacji dotyczących nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniami pośrednikowi przysługiwało prawo wyłączności, jednak za wyjątkiem sprzedaży indywidualnej, tj. sprzedaży bez udziału innego pośrednika w obrocie nieruchomościami działającego na rzecz którejkolwiek ze stron transakcji. Sprzedaż indywidualna nie obligowała zamawiającego do zapłaty ustalonego wynagrodzenia. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 30 sierpnia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2019 r., jednak § 2 ust. 6 umowy zastrzeżono, iż w sytuacji, kiedy żadna ze stron przed upływem określonego terminu nie złoży przeciwnego oświadczenia, umowa będzie w dalszym ciągu realizowana jako umowa zawarta na czas nieokreślony, bez prawa wyłączności. M. F. (1), jako zamawiający, zobowiązał się w umowie do zapłaty na rzecz pośrednika wynagrodzenia w ryczałtowej wysokości 8.610 zł brutto. Zgodnie z treścią zawartej między stronami umowy roszczenie o wynagrodzenie w całości stawało się wymagalne m.in. w dniu zawarcia umowy zbycia nieruchomości. Zapłata wynagrodzenia miała nastąpić na podstawie wystawionej przez pośrednika faktury VAT z 7-dniowym terminem zapłaty, na numer konta wskazany w umowie (§ 4 ust. 1, ust. 3 pkt 2, ust. 4 umowy).

W § 4 ust. 5 umowy strony ustaliły, iż w przypadku zawarcia przez zamawiającego z pominięciem pośrednika umowy, której dotyczyło pośrednictwo z kontrahentem pozyskanym bezpośrednio przez pośrednika lub wskutek podjętych przez niego czynności pośrednictwa w okresie obowiązywania umowy oraz do dwóch lat po jej zakończeniu, zamawiający zobowiązał się do zapłaty kary umownej w kwocie równej jednokrotności ustalonego wynagrodzenia, chyba że pominięcie pośrednika wynikało z niewykonania lub nienależytego wykonania usługi przez pośrednika.

Po zawarciu umowy z dnia 30 sierpnia 2019 r. pracownicy biura (...) pomogli M. F. (1) w ustaleniu ceny sprzedaży nieruchomości oraz ceny jaka zostanie wskazana w ogłoszeniu, nadto strony ustaliły termin jej sprzedaży, sporządzili profesjonalną sesję fotograficzną mieszkania i opracowali odpowiednią strategię marketingową. Dla nieruchomości należącej do M. F. (1) przez pracowników biura (...) została stworzona oferta, którą pośrednik wprowadził do wewnętrznego systemu i następnie umieścił na kilkudziesięciu portalach internetowych oraz gablotach biura. Oferta dotycząca przedmiotowej nieruchomości była monitorowana, a opiekunka oferty, czyli pracownica, która zawarła z M. F. (1) umowę pośrednictwa, obdzwoniła wszystkich klientów biura, którzy wyrazili zainteresowanie podobną nieruchomością. W ofercie tej nie było podanego adresu mieszkania, a jako numer kontaktowy podano numer telefonu opiekunki oferty – pracownicy biura Ż. H. (1).

Dowody:

- umowa pośrednictwa z 30.08.2019 r. k. 5-6,
- zeznania świadka Ż. H. (1) k. 34v-35v,
- zeznania świadka E. M. k. 36-36v,
- częściowo przesłuchanie pozwanego k. 60-60v.

J. H. mieszkał w jednym domu razem z rodzicami, K. i M. H., z którymi prowadził wspólne gospodarstwo domowe. Od 2016 r. do chwili obecnej pracuje w firmie prowadzonej przez jego matkę, K. H.. Jest zatrudniony na podstawie umowy zlecenia, miesięcznie zarabia około 3.000 zł netto. J. H. był zainteresowany nabyciem dla siebie mieszkania na terenie N., w którym chciał zamieszkać ze swoją dziewczyną, wobec czego przeglądał w Internecie dostępne oferty nieruchomości. Zainteresowała go oferta dotycząca mieszkania przy ul. (...) i zadzwonił pod wskazany w niej numer kontaktowy, należący do opiekunki oferty w biurze (...) - Ż. H. (1).

W dniu 10 września 2019 r. J. H. zawarł z R. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w G. (dalej jako „pośrednik”), w imieniu którego działała Ż. H. (1), umowę pośrednictwa w nabyciu/najmie nieruchomości. Tego samego dnia zastały mu zaprezentowane dwie nieruchomości w N., w tym nieruchomość położona przy ul. (...) stanowiąca własność M. F. (1) oraz druga nieruchomość, której obejrzenie zaproponowała mu pracownica pośrednika.

Podczas prezentacji mieszkania przy ul. (...) J. H. obecny był również właściciel mieszkania, M. F. (1). Okazało się, że M. F. (1) i J. H. nawzajem siebie kojarzą, ponieważ M. F. (1) zna rodziców J. H.. Pomiędzy M. F. (1) a J. H. wywiązała się krótka rozmowa odnośnie tego, że zbywca zna rodziców J. H., którą słyszała Ż. H. (1). M. F. (1) chodził razem z K. i M. H. do jednej szkoły średniej, w tym z M. H. chodził również do tej samej podstawówki. Ojciec J. M. H. zna również Ł. F.- brata M. F. (1).

Dowody:

- częściowo zeznania świadka J. H. k. 52-53,
- częściowo zeznania świadka M. H. k. 53-54,
- częściowo przesłuchanie pozwanego k. 60-60v.
- zeznania świadka Ż. H. (1) k. 34v-35v,
- zeznania świadka E. M. k. 36-36v,

Po obejrzeniu obu zaprezentowanych nieruchomości, J. H. podpisał protokół z prezentacji, w którym oświadczył, iż nie miał z tymi nieruchomościami wcześniej żadnej styczności, nie otrzymał ich z innego biura, co dokładnie sprawdził oraz że co do tych ofert nie jest związany inną umową pośrednictwa, zawartą w jakiegokolwiek formie z innym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. J. H. nie wyraził bezpośredniego zainteresowania którąkolwiek z zaprezentowanych mu nieruchomości i miał pozostać w kontakcie telefonicznym z pracownicą pośrednika.

Dowody:

- protokół z prezentacji nieruchomości k. 7,
- zeznania świadka Ż. H. (1) k. 34v-35v,
- częściowo zeznania świadka J. H. k. 52-53.

Pismem z dnia 12 września 2019 r. J. H. wypowiedział umowę pośrednictwa w nabyciu mieszkania przy ul. (...) w N., zawartą w dniu 10 września 2019 r. z R. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w G., ze skutkiem natychmiastowym. To wzbudziło czujność pracowników biura, albowiem rzadko się zdarza, żeby klienci poszukujący nieruchomości wypowiadali umowę pośrednictwa. Kilka dni później zadzwonił do biura M. F. (1) i powiedział, żeby biuro wycofało ofertę albowiem znalazł on kupców na swoje mieszkanie, którymi okazali się rodzice J. H.: M. i K. H..

Dowód:

- wypowiedzenie umowy k. 42.
- zeznania świadka Ż. H. (1) k. 34v-35v,

W dniu 3 grudnia 2019 r. M. F. (1) zawarł z K. i M. H. notarialną umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w N., za cenę 215.000 zł. Celem uzyskania środków pieniężnych na zakup mieszkania małżonkowie wzięli kredyt. Klucze do mieszkania małżonkowie H. otrzymali w dniu 31 grudnia 2019 r. W

S. w mieszkaniu tym nocował ich syn, J. H., wraz ze swoją dziewczyną. Na samym początku stycznia 2020 r. (pomiędzy 5 a 10 stycznia) J. H. zamieszkał w tym mieszkaniu na stałe.

Dowody:

- wydruk z (...) dot. KW nr (...) k. 8-11,
- częściowo zeznania świadka J. H. k. 52-53,
- częściowo zeznania świadka M. H. k. 53-54,
- częściowo przesłuchanie pozwanego k. 60-60v.

Po uzyskaniu przez pracowników biura (...) informacji z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem umowy pośrednictwa z dnia 30 sierpnia 2019 r. o dokonaniu przez M. F. (1) sprzedaży tej nieruchomości na rzecz K. i M. H., S. R. M. z siedzibą w G. w dniu 20 lipca 2020 r. wystawił na M. F. (1) fakturę nr (...) na kwotę 8.610 zł brutto tytułem wynagrodzenia za usługę pośrednictwa w zakupie nieruchomości, zakreślając mu termin zapłaty do dnia 27 lipca 2020 r. Faktura została doręczona M. F. (1) w dniu 20 lipca 2020 r.

M. F. (1) nie dokonał płatności zgodnie z wystawioną fakturą, wobec czego pismem z dnia 12 sierpnia 2020 r., R. M., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwał go do zapłaty powyższej kwoty w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. W piśmie tym wskazano, że wynagrodzenie jest należne, bowiem w wykonaniu zleconej przez M. F. (1) usługi pośrednictwa doszło do zaprezentowania nieruchomości zainteresowanemu, w następstwie czego doszło do zawarcia przez zamawiającego umowy sprzedaży nieruchomości z rodzicami tego samego zainteresowanego, z pominięciem pośrednika.

Po otrzymaniu faktury oraz powyższego pisma, M. F. (1) sporządził w dniu 18 sierpnia 2020 r. odpowiedź, w której odmówił zapłaty wynagrodzenia za rzekomą usługę pośrednictwa w sprzedaży mieszkania, mającej wynikać z umowy zawartej z pośrednikiem, podnosząc, iż sprzedaż nieruchomości dokonał samodzielnie, bez jakiegokolwiek działania po stronie pośrednika.

Dowody:

- faktura wraz z potwierdzeniem odbioru k. 12-12v,
- pismo powoda z 12.08.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 13-13v,
- pismo pozwanego z 18.08.2020 r. k. 14.

Na portalu internetowym olx.pl, z konta należącego do J. H., została umieszczona oferta dotycząca sprzedaży mieszkania położonego przy ul. (...) w N., za podlegającą negocjacji cenę 309.000 zł. Wskazany w ofercie numer telefonu kontaktowego należy do M. H., natomiast konto na (...), gdzie wystawiono ofertę należy do J. H..

Dowód:

- częściowo zeznania świadka J. H. k. 52-53.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w zasadne w znacznej części.

Jako podstawę żądania pozwu powód wskazywał zawartą z pozwaną umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 30 sierpnia 2019 roku.

Umowa pośrednictwa obrotu nieruchomościami była unormowana odrębnymi przepisami, tj. art. 179 -183 u.g.n. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była umową o świadczenie usług, wszelkie bowiem zabiegi pośrednika w celu skojarzenia przyszłych stron umowy mieszczą się w pojęciu usługi i to zarówno w szerszym znaczeniu - jako wszelkiej czynności spełnianej dla innej osoby -jak i w ujęciu węższym -wyłączającym z tego pojęcia te czynności, dla których dopiero skutek ma znaczenie, czyli stanowiące przedmiot umów rezultatu. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowiła niewątpliwie typ umowy nazwanej, co wynikało z regulacji zawartej w art. 180 ust. 3 u.g.n. Przesądza to o niedopuszczalności stosowania do niej w powołaniu się na art. 750 k.c. przepisów o umowie zlecenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 14 i z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 348/14, G.P. 2015, nr 90, s. 5). Bez znaczenia jest przy tym to, czy pośrednik w ramach jej wykonania dokonywał jednej czynności kojarzącej strony, czy były to wielokrotne działania. Nie można więc podzielić stanowiska, że jednorazowa umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podlegała przepisom o zleceniu. Rzeczywiście ratio legis ustawowego uregulowania tej umowy stanowiła konieczność ochrony strony słabszej, jaką jest klient pośrednika, i nie ma żadnego znaczenia, czy dokonuje on czynności dla swego klienta jednorazowo, czy też wielokrotnie. Nie jest możliwe identyfikowanie umowy pośrednictwa z umową zlecenia, skoro przedmiotem tej ostatniej, zgodnie z art. 734 § 1 k.c., przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania czynności prawnej dla dającego zlecenie. Pośrednik natomiast nie jest w zasadzie zobowiązany do dokonania żadnej czynności prawnej dla swego klienta, a tylko do dokonywania wielu czynności faktycznych umożliwiających jego klientowi zawarcie stosownej czynności prawnej w sferze określonej w art. 180 ust. 1 u.g.n.

W świetle obowiązujących do dnia 31 grudnia 2013 r. art. 179 ust. 2 i art. 180 ust. 1 i 3 u.g.n., umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była ważna jedynie w sytuacji, gdy została zawarta przez pośrednika nieruchomości, posiadającego licencję zawodową. Wśród czynności, których zawodowe wykonywanie stanowi pośrednictwo w obrocie nieruchomościami są czynności celowe zmierzające do zawarcia przez inne osoby -klientów pośrednika - umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Pośrednik sam nie zawiera umów w imieniu klienta, ale jedynie doprowadza do ich zawarcia. Zatem, zakresem działania pośrednika jest objęte oferowanie nieruchomości klienta do sprzedaży, wynajdowanie nabywców, czy też pozyskiwanie nabywców. Działania wchodzące w zakres tych czynności, które zmierzają do osiągnięcia celów określonych w art. 180 u.g.n. mogą być różne. Chodzić tu może o dokonywanie czynności faktycznych, takich jak wskazywanie ewentualnych przyszłych kontrahentów, udostępnianie do oględzin nieruchomości, czy doradztwo jaką umowę w przyszłości należałoby zawrzeć. Po zmianie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 782) i uchyleniu z dniem 1 stycznia 2014 roku jej art. 179 - 183 (z wyjątkami wskazanymi poniżej) określającymi zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz umowy pośrednictwa, pozostawiono jedynie regulację, zgodnie z którą czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 180 ust. 3 ww. ustawy) oraz wymóg obowiązkowego ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami (art. 181 ust. 3 ww. ustawy). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt III CSK 346/14 wskazano, iż umowa pośrednictwa stanowi zatem umowę nazwaną i z uwagi na jej bardzo ograniczoną, by nie powiedzieć, że znikomą, regulację ustawową konieczne jest w praktyce sięganie do przepisów regulujących podobne kontrakty. Może to dotyczyć przykładowo kwestii rozwiązania (wypowiedzenia) umowy, zasad wynagradzania czy terminów przedawnienia. To ostatnie zagadnienie było akurat przedmiotem badania w przywołanej powyżej sprawie, a także wcześniejszej zakończony wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 roku o sygnaturze akt IV CSK 267/06. Wyklucza ono możliwość stosowania do umowy pośrednictwa przepisów kodeksu cywilnego regulujących umowę zlecenia (lub szerzej umowę o świadczenie usług). Zgodnie z nim umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej. Art. 750 k.c. stanowi, że do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Jednoznaczne sformułowanie o zastosowaniu tego przepisu do umów, gdy nie są one uregulowane odrębnymi przepisami, wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami - umowy pośrednictwa - uregulowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Skoro zakres unormowania nie obejmuje umowy pośrednictwa, to wyłączona jest możliwość odwoływania się do terminu przedawnienia z art. 751 k.c. W uzasadnieniu tego wyroku wskazano co prawda, że przed wejściem w życie ustawy o

gospodarce nieruchomościami i wprowadzeniu przez tą ustawę umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do umowy o wykonywaniu usługi w postaci skojarzenia dwóch stron umowy, stworzenia sposobności do zawarcia umowy przez zleceniodawcę stosowane były odpowiednio w braku przepisów szczególnych – przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.). Ponadto, że ten typ umowy, powtarzający się w obrocie nieruchomościami, zawiera wiele cech charakterystycznych jedynie dla tej umowy oraz że (...) stanowi nowy typ umowy nazwanej.

W obecnym stanie prawnym ww. przepisy nie regulują już szczegółowo umowy pośrednictwa pozostaje ona nadal umową nazwaną objętą odrębnymi przepisami, usytuowanymi poza kodeksem cywilnym. Fakt, że unormowanie to nie ma jednak wyczerpującego charakteru sprawia, że w sprawach nie uregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Będą to przepisy dotyczące umowy agencyjnej (zawarte w art. 758 – 7649 k.c.), jako najbardziej zbliżonej do umowy pośrednictwa (por. uzasadnienie powyżej przywołanego wyroku w sprawie o sygn. akt III CSK 346/14).

Przedmiotem umowy z dnia 30 sierpnia 2019 r. było świadczenie przez pośrednika usług dokonywania czynności pośrednictwa w sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W par. 3 ust. 1 strony ustaliły, iż działaniami podejmowanymi przez pośrednika, bądź inne upoważnione przez niego osoby, miało być: opracowanie strategii reklamowej nieruchomości, reklamowanie i promowanie nieruchomości według przyjętych przez pośrednika standardów (w szczególności publikacja dokumentacji fotograficznej nieruchomości), dokonywanie potencjalnym kontrahentom bezpośredniej prezentacji nieruchomości, czy też przekazywanie potencjalnym kontrahentom oraz innym pośrednikom informacji dotyczących nieruchomości. Strony ustaliły na rzecz pośrednika wynagrodzenia w ryczałtowej wysokości 8.610 zł brutto. Zgodnie z treścią zawartej między stronami umowy roszczenie o wynagrodzenie w całości stawało się wymagalne m.in. w dniu zawarcia umowy zbycia nieruchomości. Zapłata wynagrodzenia miała nastąpić na podstawie wystawionej przez pośrednika faktury VAT z 7-dniowym terminem zapłaty, na numer konta wskazany w umowie (§ 4 ust. 1, ust. 3 pkt 2, ust. 4 umowy).

W okolicznościach badanej sprawy strony określiły zatem umowę jako umowę rezultatu. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 kwietnia 2010 r. (sygn. akt IV CSK 464/09) umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu. W wyroku z dnia 24 września 2009 r. sygn. akt I V CSK 138/09 Sąd Najwyższy podkreślił, iż przy oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie ma ukształtowanie konkretnego stosunku zobowiązaniowego w samej umowie. W okolicznościach badanej sprawy strony w umowie ustaliły, iż wynagrodzenie jest należne również w sytuacji, gdy doszło do zawarcia przez zamawiającego umowy, której dotyczyło pośrednictwo. Strony nie doprecyzowały, czy wynagrodzenie jest należne w każdym przypadku zbycia umowy, tj. również w przypadku pominięcia pośrednika czy tylko z kontrahentem pozyskanym bezpośrednio przez pośrednika.

Zgodnie z ustaleniami spornej umowy pośrednikowi przysługiwało prawo wyłączności, jednak za wyjątkiem sprzedaży indywidualnej, tj. sprzedaży bez udziału innego pośrednika w obrocie nieruchomościami działającego na rzecz którejkolwiek ze stron transakcji. Sprzedaż indywidualna nie obligowała zamawiającego do zapłaty ustalonego wynagrodzenia.

W okolicznościach badanej sprawy M. F. (2) sprzedał mieszkanie na rzecz M. i K. H., którzy nie byli kontrahentami bezpośrednio pozyskanymi przez biuro R. M.. W ocenie sądu kontrahenci ci byli pozyskani w wyniku działań podejmowanych przez biuro, o czym będzie mowa poniżej. Tym samym w ocenie sądu miała miejsce sprzedaż indywidualna uregulowana w § 2 pkt 4 umowy tj. sprzedaży bez udziału innego pośrednika w obrocie nieruchomościami działającego na rzecz którejkolwiek ze stron transakcji.

Sąd przyjął zatem, iż niezasadne jest żądanie przez powoda kwoty wskazanej w pozwie jako wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy przez pośrednika przewidzianego w § 4 pkt 1 umowy, skoro sprzedaż indywidualna wyłączała jednoznacznie obowiązek zapłaty ustalonego w umowie wynagrodzenia (§ 2 ust. 4 umowy).

Należy jednak wskazać, iż powód w piśmie z dnia 6 grudnia 2021 r. sprecyzował swoje roszczenie poprzez wskazanie, iż dochodzona pozwem kwota stanowi wynagrodzenie, o którym mowa w § 4 ust. 1 i ust. 3 pkt 2 umowy pośrednictwa wiążącej strony, jednakże alternatywnie, jako podstawę zasadności swojego roszczenia powód wskazał, iż dochodzi roszczenia z tytułu kary umownej zastrzeżonej w § 4 ust. 5 umowy pośrednictwa.

Sąd uznał, iż roszczenie powoda w oparciu o powyższe postanowienie umowne jest w całości zasadne.

W § 4 ust. 5 umowy strony ustaliły, iż w przypadku zawarcia przez zamawiającego z pominięciem pośrednika umowy, której dotyczyło pośrednictwo z kontrahentem pozyskanym bezpośrednio przez pośrednika lub wskutek podjętych przez niego czynności pośrednictwa w okresie obowiązywania umowy oraz do dwóch lat po jej zakończeniu, zamawiający zobowiązał się do zapłaty kary umownej w kwocie równej jednokrotności ustalonego wynagrodzenia, chyba że pominięcie pośrednika wynikało z niewykonania lub nienależytego wykonania usługi przez pośrednika.

W okolicznościach badanej sprawy w ocenie Sądu nie może ulegać wątpliwości, iż M. H. i K. H. jako nabywcy nieruchomości, zostali pozyskani wskutek podjętych przez pracowników powoda czynności pośrednictwa w okresie obowiązywania umowy.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadków J. H., M. H. i pozwanego w zakresie tego, iż M. H. pozyskał wiedzę o sprzedaży mieszkania przez M. F. (1) przypadkowo od jego brata Ł. F. i że wiedzy tej nie przekazał mu J. H..

Biorąc pod uwagę takie okoliczności, jak: wspólne zamieszkiwanie J. H. z rodzicami, prowadzenie przez nich wspólnego jednego gospodarstwa domowego, wykonywanie pracy zarobkowej w rodzinnej firmie rodziców, nie trudno wyciągnąć wniosek, iż syn J. H. jest w dobrych relacjach z rodzicami, że żyjąc pod jednym dachem członkowie rodziny z sobą rozmawiają, dzielą się planami i pomysłami, szczególnie tak istotnymi jak planowanie kupna nieruchomości, mieszkania, czy wyprowadzenie się syna z rodzinnego domu. Zupełnie niewiarygodne w ocenie sądu pozostają zeznania J. H., że nie ma pojęcia skąd jego rodzice dowiedzieli się o wystawionym na sprzedaż mieszkaniu przez M. F. (1) i że nie rozmawiał z rodzicami o tym, że to mieszkanie jest na sprzedaż, jak również o tym, że on szuka mieszkania, że się za coś rozgląda, tym bardziej, że miesiąc po kupnie mieszkania J. H. wprowadza się do niego i tam zamieszkuje. Nie ulega zatem wątpliwości, iż mieszkanie przez M. i K. H. kupione było właśnie z przeznaczeniem dla syna J. H..

W ocenie sądu za niewiarygodne uznać należy również zeznania M. H., iż o wystawieniu mieszkania na sprzedaż przez M. F. (1) dowiedział się od jego brata Ł. F., że syn nie mówił mu, że szuka mieszkania i że chce się wyprowadzić. Świadek ten jako długoletni kolega pozwanego, miał w ocenie Sądu interes w tym, aby zeznawać na korzyść pozwanego. Jego zeznania są stronnicze i wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony świadek zeznaje, że kupił to mieszkanie z żoną, bo chciał zainwestować pieniądze. Potem przyznaje, że na zakup mieszkania wziął kredyt bankowy. Następnie zeznaje, że syn nic nie mówił, że chce się wyprowadzić z rodzinnego domu, po czym zeznaje, że syn ma dziewczynę i stwierdził, że chciałby z nią zamieszkać. Również sama zbieżność czasowa zaprezentowania mieszkania J. H. przez biuro nieruchomości (wrzesień 2019) i powzięcia przez M. H. wiedzy odnośnie wystawienia mieszkania na sprzedaż, która to okoliczność wynika z samych zeznań tego świadka (wrzesień 2019), świadczy o tym, iż wiedzę tę M. H. uzyskał od syna J. H., a nie zupełnie przez przypadek w rozmowie z Ł. F.. Niewiarygodne w świetle zasad doświadczenia życiowego i reguł zdroworozsądkowego myślenia jest to, że dokładnie w tym samym czasie co J. H., jego ojciec M. H. pozyskuje wiedzę o wystawieniu mieszkania na sprzedaż przez M. F. (2) przez przypadek w rozmowie z jego bratem Ł. F., tym bardziej, że jak sam zeznaje nie poszukiwał mieszkania.

Ponadto sam fakt zamieszkania J. H. w zakupionym od M. F. (1) mieszkaniu miesiąc po zawarciu umowy sprzedaży, świadczy o tym, iż to J. H. przekazał rodzicom informacje o mieszkaniu M. F. (1), które z kolei pozyskał od pracowników biura pośrednictwa powoda. Nie ulega zatem w ocenie sądu wątpliwości, iż nabywcy M. H. i K. H. pozyskani zostali wskutek podjętych przez pracowników powoda czynności pośrednictwa w okresie obowiązywania umowy.

W ocenie sądu wersja zdarzeń przedstawiana przez M. H. i J. H. oraz pozwanego jest nieudolną próbą uniknięcia odpowiedzialności za zapłatę przez pozwanego kary umownej przewidzianej w umowie.

W ocenie Sądu niewiarygodne pozostają również zeznania samego pozwanego, iż nie znał J. H. oraz, że podczas prezentacji nie było rozmowy, że zna jego rodziców, albowiem pozostają w tym zakresie w sprzeczności z zeznaniami świadka Ż. H. (1) która słyszała rozmowę pozwanego i J. H., że pozwany zna rodziców J. H.. Tym bardziej, że pozwany sam przyznaje, że rodziców J. H. zna od bardzo dawna, jeszcze z czasów szkoły podstawowej.

Za wiarygodne sąd uznał zeznania świadków Ż. H. (2) oraz E. M., albowiem zeznania tych świadków są spójne, rzeczowe, dokładne, szczegółowe i korespondują z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na dowodach z dokumentów, których wiarygodności i prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, a nadto na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków i częściowo pozwanego, w zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym.

Z powyższych względów Sąd uznał powództwo za zasadne w zakresie kwoty wskazanej w pozwie jako należna powodowi kara umowna przewidziana w § 4 pkt 5 umowy. Zgodnie z art. 483 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).

Zgodnie z treścią art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Z treści powyższego przepisu jednoznacznie wynika, że kara umowna może zostać zastrzeżona wyłącznie w odniesieniu do zobowiązania niepieniężnego. Jej zastrzeżenie umożliwia wierzycielowi uzyskanie rekompensaty w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego przez dłużnika. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową wzajemną, w której obie strony występują wobec siebie w charakterze wierzycieli i dłużników. W zamian bowiem za dokonanie czynności zmierzających do zawarcia określonej umowy w obrocie nieruchomościami (ewentualnie za dojście do zawarcia takiej umowy) zamawiający zobowiązany jest do uiszczenia wynagrodzenia. Co do zasady zatem wzajemnym świadczeniem zamawiającego jest świadczenie o charakterze pieniężnym, którego wykonanie nie może być zabezpieczone sankcją w postaci kary umownej, pod rygorem nieważności zapisu zastrzegającego taką karę. Odmiennie jednak należy ocenić zastrzeżenie kary umownej zawarte w umowie pośrednictwa z klauzulą wyłączności, która była zastrzeżona w niniejszej sprawie.

Pozornie zastrzeżenie w takiej umowie kary na wypadek niewykonania przez zamawiającego zobowiązania może być oceniane także jako sankcja za niewykonanie zobowiązania pieniężnego, gdyż podstawowym obowiązkiem zamawiającego jest zapłata pośrednikowi wynagrodzenia, a zapis mówiący o zakazie zawierania umów, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi, może nie być interpretowany jako świadczenie na rzecz pośrednika a tylko jako działanie, które umożliwia pośrednikowi spełnienie przez niego jego świadczenia na rzecz zamawiającego. Należy jednak zauważyć, że nie zawsze niewykonanie umowy przez stronę zobowiązaną do świadczenia pieniężnego przesądza o charakterze zobowiązania, za które zastrzeżono karę umową. W uchwale z dnia 6 listopada 2003r. III CZP 61/03 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że przy interpretacji przepisu art. 483 k.c. kategorię "zobowiązania niepieniężnego" należy rozumieć szeroko i że obejmuje ona z pewnością zobowiązania niepieniężne, przewidujące świadczenia o charakterze majątkowym, np. polegające na zawarciu umowy przyrzeczonej (art. 389-390 k.c.) oraz o charakterze niemajątkowym, np. powstrzymanie się od podejmowania określonej działalności, w tym - konkurencyjnej. Kara umowna może być też zastrzeżona nie tylko na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania w ogólności, ale też na wypadek niewykonania pojedynczego obowiązku składającego się na tak ujęte zobowiązanie, przy czym ów obowiązek może polegać nie tylko na daniu lub czynieniu, ale też na zaniechaniu (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008r. I(...)). Określone w § 2 ust. 5 umowy pośrednictwa zbycia nieruchomości na wyłączność zobowiązanie zamawiającego polegające na tym, że nie zawrze on umów, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi, w szczególności umowy zbycia nieruchomości, stanowi świadczenie względem pośrednika polegające właśnie na zaniechaniu dokonywania określonych czynności. Niezastosowanie się do tego obowiązku o charakterze niepieniężnym zostało opatrzone sankcją w postaci kary umownej określonej w postanowieniu z § 4 ust. 5 umowy. Działaniem obwarowanym karą umowną jest bowiem

obowiązek strony o charakterze niepieniężnym czyli zawarcie umowy z pominięciem pośrednika z kontrahentem uzyskanym bezpośrednio przez pośrednika lub wskutek podjętych przez pośrednika czynności pośrednictwa.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż zadaniem kary umownej jest zabezpieczenie wykonania zobowiązania poprzez mobilizowanie dłużnika do prawidłowego wykonania zobowiązania oraz ułatwienie wierzycielowi naprawienia szkody poprzez łatwość dochodzenia tej kary. Łatwość ta wyraża się w tym, że kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art. 484 § 1 k.c.), co z kolei oznacza, że kara winna być w chwili zastrzegania wyrażona kwotowo. Jakkolwiek dopuszczalne jest też „posłużenie się innymi miernikami wysokości, np. ułamkiem wartości rzeczy albo ułamkiem innej sumy (wartości kontraktu), jeżeli ustalenie kwoty byłoby tylko czynnością arytmetyczną” (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2007r. I CSK 420/06), to zawsze wysokość kary jest z góry określona i niezależna od rozmiaru ewentualnej szkody wierzyciela.

W okolicznościach badanej sprawy szkoda pośrednika wynikająca z niewykonania przez zamawiającego obowiązku określonego w § 3 ust. 5 i § 4 ust. 5 umowy i zawarcie umowy z klientem uzyskanym pośrednio na skutek działań podjętych przez pośrednika, obejmuje nie tylko koszty poniesione w związku z czynnościami podjętymi celem realizacji umowy, ale także możliwość uzyskania umówionego wynagrodzenia. Jeśli bowiem zamawiający podejmuje działania konkurencyjne wobec pośrednika, uniemożliwiając mu realizację zleconych usług i doprowadzenie do transakcji, to tym samym pozbawia pośrednika prawa do uzyskania wynagrodzenia. Przy takim zaś ujęciu szkody należy przyjąć, że kara umowna w wysokości 100% wynagrodzenia, jakie pośrednik mógłby uzyskać, gdyby zamawiający należycie wykonał swój obowiązek i gdyby doszło do zawarcia transakcji zbycia nieruchomości, nie może być uznana za rażąco wygórowaną, gdyż pozostaje ona we współmiernej wysokości do ponoszonej zwykle szkody (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 czerwca 2005r. XVII Ama 20/04). Zastrzeżenie kary umownej ma pełnić funkcję prewencyjną i zapobiegać umyślnemu niewykonywaniu przez zamawiającego jego obowiązku.

Z powyższych względów sąd uwzględnił powództwo w całości, czym orzekł w pkt I wyroku.

O odsetkach sąd orzekł stosownie do treści art. 481 k.c. Zobowiązanie do zapłaty kary umownej jest zobowiązaniem bezterminowym, które staje się wymagalne dopiero niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania, co odnoszone jest także do kary umownej za opóźnienie w spełnieniu świadczenia (vide: Sąd Najwyższy Wydział I Cywilny w postanowieniu z dnia 19 października 2018 r., sygn. akt: I(...) (Legalis Nr 1832674). Wynika z powyższego, iż dłużnik zobowiązany jest zapłacić wierzycielowi karę umowną w momencie, kiedy ten ostatni wezwie go do tego. W okolicznościach sprawy powód nie wzywał pozwanego do zapłaty dochodzonego roszczenia z tytułu kary umownej, tylko z tytułu wynagrodzenia z umowy. Sąd uznał zatem, iż opóźnienie pozwanego w zapłacie dochodzonego roszczenia z tytułu kary umownej stało się wymagalne dopiero w chwilę doręczenia pełnomocnikowi pozwanego pisma powoda z dnia 6 grudnia 2021 r., w którym powód wskazał alternatywną podstawę żądanej w pozwie kwoty. Pełnomocnik pozwanego pismem z dnia 15 grudnia 2021 r. wezwany był do wskazania daty otrzymania pisma z dnia 6 grudnia 2021 r. pod rygorem przyjęcia, iż pismo to otrzymał w dniu 7 grudnia 2021 r. Mimo zobowiązania sądu pełnomocnik pozwanego nie wykonał zobowiązania sądu, dlatego też sąd przyjął, iż pismo zostało pełnomocnikowi pozwanego doręczone w dniu 7 grudnia 2021 r. i od dnia następnego rozpoczął się termin naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

Sąd oddalił roszczenie odsetkowe powoda w pozostałym zakresie, uznając, iż powód nie wykazał, aby to roszczenie z tytułu kary umownej stało się wymagalne w okresie wcześniejszym.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Wobec tego, że powód wygrał sprawę w całości co do roszczenia głównego (uległ jedynie w nieznacznej części co do roszczenia odsetkowego) sąd uznał go za stronę wygrywającą sprawę w całości i zasądził od pozwanego na jego rzecz kwotę 2317 zł, na którą złożyła się opłata od pozwu w wysokości 500 zł, opłata od pełnomocnictwa – 17 zł i wynagrodzenie pełnomocnika – 1800 zł ustalone w oparciu o § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSR (...)

Sygn. akt (...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...) (...)

3. (...) (...) (...)

4. (...)

G., (...)

(...) (...)