

Sygn. akt II C 147/17 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Westwal
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Mirosława Andrzejak

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2017 roku w Rybniku

sprawy z powództwa T. K., (...) Spółki z o.o. w J.

przeciwko S. S.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego S. S. na rzecz powodów solidarnie T. K., (...) Spółki z o.o. w J. kwotę 8.241,00 zł. (osiem tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.217,00 zł. (jeden tysiąc dwieście siedemnaście 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 147/17

## UZASADNIENIE

T. K. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w J. wnieśli o zasądzenie od pozwanego S. S. kwoty 8.241 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wyjaśniali, że zawarli w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej prowadzonej w formie spółki cywilnej z pozwanym w dniu 24 kwietnia 2015 roku umowę pośrednictwa kupna nieruchomości. Zgodnie z zawartą umową z tytułu zawarcia w/w umowy przysługiwało im wynagrodzenie określone w liście wskazań adresowych. Pozwany dokonał zakupu wskazanej przez nich nieruchomości za kwotę 335.000 zł, jednakże z ich pominięciem. W związku z czym powinien uiścić na ich rzecz wynagrodzenie w wysokości 8.241 zł zgodnie z wyliczeniem:  $2\% \text{ z } 335.000 \text{ zł} = 6.700 \text{ zł} + 23\% = 8.241 \text{ zł}$ . Pozwany został wezwany do zapłaty kwoty 8.833 zł, która jednakże została błędnie policzona przy przyjęciu ceny zakupu nieruchomości w kwocie 355.000 zł. Powodowie dalej wyjaśniali, iż w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany przyznał, że zakupił nieruchomość za kwotę 335.000 zł, a nie za kwotę 355.000 zł, odmówił jednak zapłaty należnej prowizji, albowiem jego zdaniem nie posiadali umowy z poprzednim właścicielem nieruchomości. Zdaniem powodów, dla zasadności dochodzonych przez nich roszczeń, pośrednik nie musiał mieć zawartej umowy z poprzednim właścicielem nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2016 roku pozwany podniósł, iż zgadza się z pozwem o tyle, że została zawarta umowa z powodami, jednak jego zdaniem powodowie nieprawnie domagali się zapłaty 2% wynagrodzenia, albowiem nie mieli spisanej umowy z właścicielem budynku, od którego zakupił on nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 05 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Rybniku zasądził od pozwanego na rzecz (...) Spółki cywilnej w R. dochodzone przez powodów roszczenie oraz zasądził od niego na rzecz w/w powoda kwotę 1.517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Od powyższego wyroku pozwany wniósł apelację.

Wyrokiem z dnia 12 stycznia 2017 roku Sąd Okręgowy w Gliwicach uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie w zakresie rozprawy z dnia 05 sierpnia 2016 roku i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Rybniku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie.

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

W dniu 20 września 2007 roku w J. została zawarta umowa spółki cywilnej pomiędzy T. K., a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w J., pod nazwą (...) Spółka Cywilna z siedzibą w R.. Celem spółki było prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, pośrednictwie finansowym.

Dowód: umowa spółki cywilnej z dnia 20 września 2007 roku k. 67-68.

W 2015 roku S. S. był zainteresowany zakupem nieruchomości, na której został posadowiony budynek mieszkalny do kwoty 550.000 zł. W tym celu zadzwonił do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w J. zwanych dalej pośrednikiem z zapytaniem, czy w ich ofercie znajdują się tego typu nieruchomości. Pracownik pośrednika poinformował S. S., iż w ofercie pośrednika znajdują się szukane przez niego nieruchomości. W związku z powyższym S. S. i pracownik pośrednika nieruchomości A. J. umówili się na spotkanie na dzień 24 kwietnia 2015 roku, podczas którego S. S. miał podpisać umowę pośrednictwa nieruchomości i tego samego dnia po podpisaniu umowy, miały być mu okazane oferowane przez pośrednika nieruchomości. W ofercie pośrednika nieruchomości znajdowała się między innymi oferta sprzedaży nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) w R.. Właścicielem tej nieruchomości był Ł. H., który na stałe przebywał w Wielkiej Brytanii. W drodze telefonicznej Ł. H. wyraził zgodę na objęcie ofertą pośrednika jego nieruchomości. C. H., ojciec Ł. H. na jego prośbę zaniósł do biura pośrednika klucze do domu oraz dokumentację architektoniczno – budowlaną budynku posadowionego na tej nieruchomości.

Dowód: zeznania pozwanego k. 138-139, zeznania powodów k. 137-138, email k. 106 – 110, zeznania świadka A. J. k. 121-122, zeznania pozwanego k. 138 – 139.

W dniu 24 kwietnia 2015 roku S. S. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J., działających w formie spółki cywilnej, umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Na podstawie zawartej umowy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. - zwani dalej pośrednikiem - zobowiązali się do dokonania czynności zmierzających do wyszukiwania nieruchomości typu dom położonej w R. do ceny ofertowej 550.000 zł. Pośrednik natomiast zobowiązał się między innymi do: przedstawienia aktualnych ofert z dostępnej bazy, dokonania sprawdzenia w ofercie własnej oraz w ofercie dostępnej na rynku poszukiwanej nieruchomości, uczestniczenia w oględzinach nieruchomości. Za wykonane czynności przez pośrednika S. S. z kolei zobowiązał się w paragrafie 3 umowy do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, określonego w liście wskazań adresowych, stanowiących załącznik do umowy. S. S. wyraził zgodę, by pośrednik wykonywał czynności pośrednictwa na rzecz obydwu stron transakcji. Do umowy został dołączony załącznik, w którym miało zostać określone wynagrodzenie należne pośrednikowi. S. S. miał dokonać zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi za wykonaną usługę w przypadku zakupu nieruchomości, której adres mu pośrednik przekazał, najpóźniej w dniu sporządzenia aktu notarialnego. Strony zgodnie ustaliły, iż w przypadku

zakupy nieruchomości przez S. S. lub osobę mu bliską nieruchomości wskazanej przez pośrednika, z pominięciem pośrednika, pośrednikowi należne będzie wynagrodzenie.

Dowód: umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wraz z załącznikiem – k. 7-8.

Po podpisaniu umowy pracownik pośrednika A. J. w wykonaniu zawartej umowy przedstawiła S. S. dwie nieruchomości. Pierwsza z nieruchomości znajdowała się w R. przy ulicy (...). Druga z okazywanych S. S. nieruchomości z kolei znajdowała się w R. przy ulicy (...). Pracownik pośrednika w obu przypadkach razem ze S. S. dokonał oględzin obu nieruchomości, przy czym oględziny nieruchomości przy ulicy (...) w R. dotyczyły również budynku mieszkalnego w środku. Nieruchomość przy ulicy (...) w R. oferowana była do sprzedaży za cenę 355.000 zł. Po dokonaniu oględzin w/w nieruchomości pracownik pośrednika wraz z S. S. udali się na oględziny nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...).

Dowód: wskazania adresowe k. 8, zeznania świadka A. J. k. 121-122, zeznania powodów k. 137-138, zeznania pozwanego k. 138 – 139.

Po dokonaniu oględzin zaproponowanych przez pracownika pośrednika nieruchomości S. S. zainteresował się zakupem nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...). Wówczas S. S. i pracownik pośrednika umówili się na spotkanie w biurze pośrednika celem przedstawienia S. S. dokumentacji budowlano – technicznej budynku posadowionego na w/w nieruchomości i ustalenia z nim ewentualnego terminu zawarcia umowy kupna – sprzedaży nieruchomości. Tego samego dnia S. S. wraz z pracownikiem pośrednika i swoją rodziną ponownie dokonał oględzin nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), w tym również wnętrza budynku posadowionego na tej nieruchomości. W okresie pomiędzy dokonaniem oględzin w/w nieruchomości przez S. S. a terminem uzgodnionego z nim spotkania, pracownik pośrednika uzgadniał z właścicielem w/w nieruchomości termin ewentualnego jego przyjazdu do kraju celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, podpisania przez niego umowy pośrednictwa. Kilka dni po oględzinach w/w nieruchomości doszło do uzgodnionego z pracownikiem pośrednika spotkania w biurze pośrednika nieruchomości. Podczas spotkania okazana została S. S. dokumentacja techniczno – budowlana budynku posadowionego na w/w nieruchomości, projekt przyłączy. Na spotkaniu uzgadniane było również wynagrodzenie pośrednika. S. S. wówczas powiedział, że jak będzie chciał, to i tak oszuka pośrednika i kupi nieruchomość bez jego udziału. Po kilku dniach po spotkaniu pracownik pośrednika zadzwonił do S. S. z pytaniem, czy nadal wyraża chęć zakupu w/w nieruchomości. Wówczas S. S. stwierdził, iż nie jest już zainteresowany zakupem w/w nieruchomości ze względu na biegnącą po tej nieruchomości linię energetyczną. Po miesiącu z kolei do pośrednika zadzwonił właściciel w/w nieruchomości Ł. H. i poinformował go, że wycofuje z oferty jego biura ofertę sprzedaży swojej nieruchomości. Po pewnym czasie od w/w wydarzeń pośrednik sprawdził wpisy w księdze wieczystej w/w nieruchomości i okazało się, iż S. S. kupił od Ł. H. jego nieruchomość. S. S. po dokonaniu w dniu 24 kwietnia 2015 roku oględzin w/w nieruchomości z udziałem pracownika pośrednika, pojechał na tą nieruchomość sam. Wówczas spotkał na tej nieruchomości C. H. – ojca właściciela tej nieruchomości, który na jego prośbę dał mu numer telefonu do swojego syna. S. S. wówczas skontaktował się z Ł. H..

Dowód: zeznania świadka A. J. k. 121 -122, zeznania świadka E. K. k. 120-121, email k. 106-110, zeznania powodów k. 137-138, pismo z dnia 09 lipca 2015 roku k. 10, zeznania pozwanego 138-139.

Pismem z dnia 03 lipca 2015 roku pośrednik działając przez pełnomocnika wezwał S. S. do zapłaty kwoty 8.733 zł w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 lipca 2015 roku. W odpowiedzi na powyższe pismo, S. S. pismem z dnia 09 lipca 2015 roku poinformował pełnomocnika pośrednika, iż zgodnie z informacjami uzyskanymi od poprzedniego właściciela nieruchomości firma (...) S.C. nie posiadała z nim umowy, w związku z czym umowa kupna w obrocie nieruchomościami z dnia 24 kwietnia 2015 roku została zawarta nieprawnie.

Dowód: pisma k. 9-10.

Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd w oparciu o zeznania powodów, zeznania świadków oraz w oparciu o dokumenty, których autentyczności i prawdziwości nie podważała żadna ze stron postępowania. Sąd uznał za wiarygodne zeznania złożone przez powoda i świadków albowiem były one ze sobą zbieżne. Jedynie w niewielkim zakresie Sąd uznał za

wiarygodne zeznania pozwanego i na ich podstawie ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania ozwanego jedynie w zakresie w którym przyznał, iż dokonał zawarł umowę pośrednictwa z powodami, dokonał oględzin nieruchomości oferowanej przez powodów, kontaktów z Ł. H.. Zeznania w tej części pokrywały się z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, były również logiczne. Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanego w zakresie przebiegu współpracy stron albowiem były one w sprzeczności z zeznaniami świadków oraz powoda.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 180 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pomiędzy powodami a pozwanym doszło do zawarcia skutecznej umowy pośrednictwa, albowiem umowa ta została zawarta w formie pisemnej, co nie było kwestionowane przez żadną ze stron. Pozwany jednakże twierdził, iż zawarta umowa pośrednictwa nie mogła być skuteczna, gdyż powodowie nie mieli podpisanej umowy pośrednictwa z właścicielem nieruchomości, od którego on kupił nieruchomość. Z tym stanowiskiem nie można było się zgodzić. Powodowie w związku z brakiem umowy pośrednictwa, zawartej w formie pisemnej z właścicielem nieruchomości, byli pośrednikami tylko w stosunku do pozwanego. I tylko z pozwanym łączyła ich umowa pośrednictwa. W tym miejscu zwrócić należy uwagę na treść zawartej pomiędzy stronami umowy, gdzie pośrednik w § 2 umowy z dnia 24 kwietnia 2015 roku zobowiązał się między innymi względem pozwanego do przedstawienia mu aktualnych ofert nieruchomości z bazy własnej, ale i dostępnej na rynku. To w/w postanowienie ani żadne inne postanowienia zawartej umowy pomiędzy stronami nie uzależniały skuteczności zawartej umowy pośrednictwa od zawarcia umowy pośrednictwa z właścicielem nieruchomości oferowanej przez powodów pozwanemu. Powodowie mogli zatem okazać pozwanemu do oględzin nieruchomość Ł. H.. Przy tym oględziny nieruchomości odbywały się za zgodą i wiedzą właściciela nieruchomości, który przekazał powodom klucze do budynku posadowionego na nieruchomości oraz przekazał im dokumentację techniczno – budowlaną tego budynku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż strony łączyła umowa pośrednictwa. Powodowie zgodnie z zawartą umową zaoferowali pozwanemu nieruchomość, razem z nim dokonali jej oględzin, przedstawili pozwanemu dokumentację techniczno – budowlaną budynku posadowionego na tej nieruchomości, przedstawili stan prawny tej nieruchomości, zwracali się do właściciela nieruchomości oferowanej pozwanemu o uzgodnienie terminu do zawarcia umowy. Tym samym powodom przysługiwało wynagrodzenie. Wprawdzie do zakupu nieruchomości przez pozwanego doszło z pominięciem powodów, to dla wypłaty wynagrodzenia nie miało to żadnego znaczenia. Strony w zawartej umowie bowiem przewidziały dokładnie taką sytuację w § 4 umowy, gdy do zakupu nieruchomości dochodzi z pominięciem pośrednika. Ponadto zauważyć należy, iż pominięcie powodów przy organizacji zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości nastąpiło z woli samego pozwanego, i bez wiedzy o tym powodów. To zachowanie pozwanego było wbrew zasadom współżycia społecznego i miało na celu uniknięcie przez niego obowiązku zapłaty powodom wynagrodzenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził na rzecz powodów solidarnie kwotę 8.241 zł (335.000 x2%x23%) z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lipca 2015 roku, tj. od dnia następnego wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwany przegrał sprawę w całości wobec czego został zobowiązany do zwrotu kosztów procesu poniesionych przez powodów. Na koszty procesu poniesione przez powodów złożyło się przy tym: opłata sądowa od pozwu w wysokości 300 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Łącznie zatem powodowie ponieśli koszty procesu w wysokości 1.517 zł. W pkt. 2 Sąd zasądził jednakże od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.217 zł albowiem pozwanemu przysługiwał zwrot opłaty sądowej w wysokości 300 zł od wniesionej skutecznie apelacji.

R., 03 stycznia 2018 roku