

Sygn. akt: *I C 958/15 upr.*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Agata Jakubiec |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Ewa Dudek |

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Rybniku

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko P. B.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego P. B. na rzecz powódki L. M. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 16 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku a od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetkami ustawowymi za opóźnienie;
- zasądza od pozwanego P. B. na rzecz powódki L. M. kwotę 1467 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 1217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

Sygn. akt I C 958/15

UZASADNIENIE

L. M., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) – (...) Biuro (...)” w R. zażądała zasądzenia od pozwanego P. B. na jej rzecz kwoty 5.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2015 roku. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powódka twierdziła, iż w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z pozwanym w dniu 11 lutego 2014 roku umowę pośrednictwa, na mocy której pozwany powierzył powódce podjęcie czynności zmierzających do zbycia nieruchomości położonej w R. przy ul. (...). Powódka wskazała, iż zgodnie z treścią umowy, w przypadku zbycia nieruchomości, pozwany zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 3% od ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości. Ponadto z § 11 umowy wynikało, iż zmiany niniejszej umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony nie modyfikowały postanowień zawartej umowy.

Następnie w dniu 3 marca 2014 roku doszło do podpisania umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży nieruchomości, w której strony umowy zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego do dnia 5 kwietnia

2014 roku. Ostateczną cenę nieruchomości ustalono na kwotę 180.000 złotych. W dniu 26 marca 2014 roku strony podpisały umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przed notariuszem G. F..

Pismem z dnia 2 czerwca 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za wykonane usługi pośrednictwa, jednak bezskutecznie.

Nakazem zapłaty z dnia 1 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Rybniku nakazał pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powódki kwotę 5.400 złotych wraz z kosztami postępowania.

Na skutek wniesionego sprzeciwu nakaz zapłaty utracił moc.

W złożonym sprzeciwie pozwany uznał roszczenie powódki za bezzasadne. Wprawdzie przyznał, iż zawarł z powódką umowę pośrednictwa, jednakże zarzucił, iż nie spełniła ona żadnego ze świadczeń objętych umową. Pozwany wskazał, iż sam przygotował całość dokumentacji, natomiast do spotkania z kupującymi mieszkanie doszło na podstawie umowy pośrednictwa łączącej kupujących ze stroną powodową. Kupujący zobowiązali się w obecności strony powodowej do przejścia całości zobowiązań pozwanego względem powódki, na co ww. wyraziła zgodę i zobowiązała się do sporządzenia aneksu do umowy pośrednictwa, czego jednak nie uczyniła pomimo ponagleń ustnych i pisemnych, żądając jednocześnie od pozwanego zapłaty wynagrodzenia, co pozwany ocenił jako podstępne wprowadzenie go w błąd. W związku z powyższym wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2015 roku stanowiącym odpowiedź na sprzeciw, powódka wskazała, iż wywiązała się z zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa, z należytą starannością reprezentowała jego interes, zapewniając mu możliwość sprzedaży nieruchomości po atrakcyjnej cenie. Powódka zaprzeczyła, jakoby dokonywała z pozwanym jakichkolwiek ustnych modyfikacji umowy, podnosząc jednocześnie, iż niezależnie od tego, w myśl § 11 przedmiotowej umowy wszelkie zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powódka wskazała nadto, iż na obowiązki pozwanego względem powódki nie ma wpływu fakt, iż kupujący także zapłacili powódce prowizję od zakupu nieruchomości, jako że z nimi również była zawarta umowa pośrednictwa. W związku z tym, że obie strony transakcji korzystały z pomocy pośrednika, od obydwu została pobrana prowizja, co jest typową praktyką na rynku nieruchomości. Także bez znaczenia dla stosunku prawnego pomiędzy pozwanym a powódką, wynikającego z łączącej ich umowy pozostają jakiegokolwiek ustalenia pomiędzy pozwanym a kupującymi. Powódka podniosła także, iż pozwany nigdy nie złożył jej oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem rzekomego błędu, mimo że o konieczności zapłaty prowizji oraz wszystkich okolicznościach towarzyszących transakcji wiedział najpóźniej w dniu 5 marca 2014 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

L. M., prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) – (...) Biuro (...)” przy ul. (...) w R..

Bezsporne

W dniu 11 lutego 2014 roku powódka zawarła z pozwanym umowę pośrednictwa. Zakres świadczonych przez „G. – (...) Biuro (...)” usług został szczegółowo opisany w zawartej umowie, podobnie jak i wynagrodzenie za realizację umowy, które w § 6 umowy zostało ustalone na 3% od ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości. Wynagrodzenie miało zostać zapłacone powódce w dniu dokonania zbycia nieruchomości. Na mocy zawartej umowy pozwany powierzył powódce podjęcie czynności zmierzających do zbycia nieruchomości położonej w R. przy ul. (...). Pozwany był zobowiązany do zapłaty należnego wynagrodzenia także wówczas, gdyby zbył nieruchomość osobie wskazanej przez Biuro z pominięciem Biura. Strony zgodnie ustaliły w umowie, iż zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowody: umowa pośrednictwa z dnia 11 lutego 2014 roku, zeznania powódki, zeznania świadka M. M. (1).

W lutym 2014 roku doszło do dwóch spotkań pozwanego z kupującymi – M. i E. B. w obecności przedstawiciela „G. – (...) Biuro (...)”, z którym kupujący również zawarli umowę pośrednictwa i który skojarzył kontrahentów. W trakcie spotkań pozwany i kupujący ustalili ostateczną cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 180.000 złotych, przy czym pozwany oświadczył, iż nie będzie ponosił żadnych kosztów z tytułu sprzedaży mieszkania. Strony nie podpisały jednak żadnego aneksu do umowy z dnia 11 lutego 2014 roku.

Dowody: zeznania świadków: M. B., M. M. (1), zeznania stron;

Następnie w dniu 3 marca 2014 roku pozwany i kupujący podpisali umowę przedwstępną przyrzeczenia kupna – sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w R. za kwotę 180.000 złotych, na mocy której zobowiązały się do zawarcia umowy kupna - sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego do dnia 5 kwietnia 2014 roku. Przedmiotowa umowa została przygotowana przez „G. – (...) Biuro (...)”. Nie zamieszczono w niej postanowień dotyczących obowiązków kontrahentów umowy względem biura pośrednictwa, w tym odnoszących się do zapłaty prowizji na rzecz powódki.

Bezsporne

W dniu 4 marca 2014 roku pozwany złożył w biurze powódki pismo datowane na dzień 3 marca 2014 roku, w którym wniósł o odstąpienie przez powódkę od żądania zapłaty prowizji, zastrzegając, iż w przeciwnym wypadku uważa zawartą umowę przedwstępną kupna – sprzedaży za nieważną.

Dowody: pismo pozwanego z dnia 3 marca 2014 roku, zeznania stron, zeznania świadka M. M. (1);

W dniu 26 marca 2016 roku pozwany oraz kupujący podpisali umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przed notariuszem G. F..

Dowody: akt notarialny rep. A nr (...), zeznania powódki, zeznania świadków: M. M. (1), M. B., E. B.;

Pismem z dnia 2 czerwca 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za wykonane usługi pośrednictwa, jednak pozwany nie wywiązał się z zobowiązania.

Dowody: pismo z dnia 2 czerwca 2014 roku

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych do sprawy dokumentów, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, w szczególności umowy pośrednictwa z dnia 11 lutego 2014 roku, umowy przedwstępnej przyrzeczenia kupna – sprzedaży nieruchomości, aktu notarialnego Rep. A nr (...), pisma pozwanego z dnia 3 marca 2014 roku oraz wezwania do zapłaty z dnia 2 czerwca 2014 roku, na podstawie zeznań świadków oraz zeznań stron, przy czym tych ostatnich tylko w zakresie, w jakim pozostawały ze sobą zbieżne. Różnice w stanowiskach stron dotyczyły kwestii wywiązania się przez powódkę z zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa oraz zasadności zapłaty prowizji z tytułu realizacji umowy.

Z uwagi na to, że pozwany odwołał zajęte początkowo stanowisko, w którym twierdził, że doszło do przejęcia przez kupujących jego długu względem powódki z tytułu zawartej umowy pośrednictwa, Sąd pominął tę kwestię jak również dopuszczone w tym zakresie na wniosek pozwanego dowody w tym zwłaszcza w postaci: oświadczenia podpisanego przez E. B. i M. B. z dnia 5 marca 2014 roku oraz zeznania E. B..

Sąd zważył:

Powództwo należało uwzględnić w całości.

Poza sporem w niniejszej sprawie była okoliczność zawarcia przez strony umowy pośrednictwa, jej zakres jak również wysokość umówionego wynagrodzenia z tytułu jej realizacji.

Strony zatem zgodnie postanowiły, iż zawarta umowa będzie miała charakter odpłatny. Ustaliły wysokość wynagrodzenia powódki za wykonanie umowy, określając je na 3% od ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z treścią § 6 strony umówiły się, iż w przypadku zbycia, zawarcia umów lub złożenia oświadczeń zobowiązujących do zbycia nieruchomości osobie wskazanej przez biuro (lub osobie jej bliskiej) lub podmiotowi wskazanemu przez Biuro, zleceniodawca (pozwany) zapłaci Biuru wynagrodzenie w wysokości 3% od ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości. Strony zgodnie też ustaliły w § 11, iż zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, powódka zawarła także umowę pośrednictwa z kupującymi, tj. M. B. i E. B., w ramach której zaprezentowała im nieruchomość pozwanego.

Były to jednak niewątpliwie dwie odrębne umowy, rodzące odrębne zobowiązania pomiędzy pozwanym a powódką oraz pomiędzy kupującymi a powódką. Treść tego ostatniego pozostaje bez wpływu na przedmiot niniejszego postępowania.

Mając na uwadze treść § 11 umowy pośrednictwa łączącej powódkę z pozwanym, wszelkie zmiany umowy, a zatem również dotyczące wysokości uzgodnionej w niej prowizji, wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej. Dlatego ustne oświadczenia pozwanego złożone wobec strony powodowej, iż nie zapłaci ustalonej prowizji czy nawet ewentualne ustne wzajemne ustalenia w tym zakresie (których jednak pozwany nie udowodnił), nie mogły skutecznie zwolnić go z zobowiązania względem powódki z tytułu zawartej umowy. Obowiązku pozwanego nie eliminowało również złożone przez niego stronie powodowej pismo z dnia 3 marca 2014 roku, w którym domagał się od powódki rezygnacji z prowizji, zaznaczając, iż w przypadku nieuwzględnienia jego żądania, uważa umowę przedwstępną za nieważną. Było to jedynie jednostronne oświadczenie pozwanego i to złożone już po podpisaniu umowy przedwstępnej a zatem po wykonaniu czynności wynikających z umowy z dnia 11 lutego 2014 roku. Nie mogło ono również rodzić skutków dla ważności zawartej z kupującymi umowy przedwstępnej, jako że powódka nie była stroną tejże umowy, a to jej zostało ono złożone.

Z całą pewnością brak określenia w umowie przedwstępnej z dnia 3 marca 2014 roku wysokości prowizji należnej pośrednikowi ani nie wpływał na jej ważność ani też nie zwalniał pozwanego z obowiązku jej zapłaty na rzecz powódki. Jak wskazano powyżej, powódka nie była stroną umowy, która została zawarta pomiędzy pozwanym a nabywcami nieruchomości i która nie mogła regulować stosunków zobowiązaniowych z podmiotami trzecimi.

Zdaniem Sądu, powódka wywiązała się ze zleconych czynności wynikających z zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa, w tym w szczególności skojarzyła pozwanego i kupujących, zaprezentowała nieruchomość pozwanego, jej przedstawiciel uczestniczył w spotkaniach pomiędzy kontrahentami, przygotowała treść umowy przedwstępnej. Zatem, niezależnie od czynności podjętych przez pozwanego przy realizacji transakcji, nie można zaprzeczyć, że działania powódki miały realny wpływ na zawarcie ostatecznej umowy kupna – sprzedaży nieruchomości w dniu 26 marca 2014 roku z osobami wskazanymi pozwanemu przez powódkę. Nie ulega również wątpliwości, że umowa przenosząca własność nieruchomości została zawarta w terminie wskazanym w § 5 umowy przedwstępnej przyrzeczenia kupna – sprzedaży.

Reasumując, Sąd zważył, iż umowa pośrednictwa z dnia 11 lutego 2014 roku została zawarta przez dwa równorzędne podmioty, które poprzez jej podpisanie zgodnie umówiły się na ustalone w jej treści wzajemne zobowiązania. W ocenie Sądu powódka wywiązała się z umowy, zatem należało się od pozwanego wynagrodzenie z tego tytułu, określone w umowie. Ponadto, obie strony, a więc także pozwany świadomie zastrzegły w § 11, iż zmiany ww. umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. To postanowienie miało charakter obustronny, zatem odnosiło się zarówno do czynności podejmowanych przez powódkę jak i pozwanego. Strony stosunków cywilnoprawnych co do zasady dowolnie kształtują treść łączących je zobowiązań. Zastrzeżenie formy pisemnej dla modyfikacji zawartej umowy pośrednictwa, nie było obligatoryjnym elementem umowy, skoro jednak strony tak się umówiły, to obie były zobowiązane pod rygorem nieważności dochować tej formy. Dlatego ewentualne ustne obietnice ze strony przedstawiciela „G. – (...) Biuro (...)” – M. M. (1) o rezygnacji bądź obniżeniu prowizji, na które powoływał

się pozwany, o ile miały miejsce, można co najwyżej oceniać jako nieetyczne, nieprofesjonalne zachowanie się kontrahenta.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

O odsetkach przy tym Sąd orzekł stosownie do art. 481 kc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Powódka wygrała w całości proces, dlatego też pozwany był obowiązany do zwrócenia jej poniesionych przez nią niezbędnych kosztów do celowego dochodzenia swoich praw. Na koszty te złożyły się opłata od pozwu w kwocie 250 zł, wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika w kwocie 1200 zł i opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

R., dnia 12 maja 2016 roku