

Sygn. akt I C 120/15

Dnia 18 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Grażyna Poręba

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Chochla

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 04 grudnia 2015 r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa K. F.

przeciwko U. G.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej U. G. (pesel (...)) na rzecz powódki K. F. (pesel (...)) kwotę 10.850,00 (dziesięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt 00/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

II. Zasądza od pozwanej U. G. (pesel (...)) na rzecz powódki K. F. (pesel (...)) kwotę 2.960,00 (dwa tysiące dziewięćset sześćdziesiąt 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 2.400,00 (dwa tysiące czterysta 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 120/15

Z/

1. (...)

2. (...)

2015-12-18 SSR:

Sygn. akt I C 120/15

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 18 grudnia 2015 r.

Powódka K. F. domagała się zasądzenia od pozwanej U. G. kwoty 10.850 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 25 kwietnia 2013r do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podała, iż w dniu 23 maja 2012r. zawarła z pozwaną umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Powódka podjęła czynności pośrednictwa, dokonała prezentacji kilku nieruchomości m.in. położonej w C. przy ul. (...). W listopadzie 2014r. uzyskała informację, że pozwana nabył powyższą nieruchomość nie płacąc powódce prowizji.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc zarzuty:

- brak wykonania usługi pośrednictwa, ograniczenie się jedynie do okazania nieruchomości, rozwiązanie umowy przez pozwaną a nadto nabycie nieruchomości przez męża pozwanej,

- nienależność wynagrodzenia pośrednika z uwagi na zawarcie w §§ 3 i 4 umowy pośrednictwa niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385³ pkt 17 i 22 k.c. nakładających na konsumenta obowiązek zapłaty przez 12 miesięcy od wygaśnięcia umowy prowizji bez jakiegokolwiek świadczenia ze strony pośrednika co należy określić jako wygórowaną karę umowną lub odstępnę,

- wadliwość wyliczenia wynagrodzenia niezgodnie z § 3 ust. 1 i 5 umowy.

Pozwana złożyła pismo przygotowawcze w odpowiedzi na sprzeciw – k. 61-67, w którym m.in. podała, iż jedną z okoliczności faktycznym żądania pozwu jest, iż nie doszło do rozwiązania umowy pośrednictwa ale nawet gdyby jak twierdzi pozwana fakt ten nastąpił, to z umowy wynika przedłużona do 12 miesięcy odpowiedzialność zamawiającego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka prowadzi Agencję (...) w (...) w N. przy ulicy (...).

W dniu 23 maja 2012r. powódka zawarła z pozwaną U. G. umowę pośrednictwa w Z. (...). Strony wcześniej nie znały się, niemniej pozwana została polecona powódce przez świadka R. A. (1), będącą członkiem rodziny męża powódki.

W tym dniu do biura agencji pozwana przyszła ze swoim mężem L. G., obywatelem niemieckim, nie władającym językiem polskim, zastała tam powódkę jej stażystę świadka P. G. (1) oraz jeszcze jedną pracownicę. Pozwana przedstawiła swoje oczekiwania co do nieruchomości, którą chciała nabyć sama lub z mężem. W umowie ustalono stawkę prowizji w wysokości 2% plus VAT od ceny sprzedaży nieruchomości, z możliwością dalszej negocjacji, wyraźnie powódka przedstawiła pozwanej, że nawet jeżeli okazaną jej nieruchomość kupi mąż lub obydwoje to prowizja jest należna pośrednikowi. Pozwana miała pełną świadomość tego postanowienia umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością rozwiązania za porozumieniem stron, pozwana po okazaniu jej nieruchomości miała z mężem wyjechać za granicę i odezwać się po powrocie w jesieni tego roku. Termin zapłaty prowizji ustalono na dzień przeprowadzenia transakcji. Zamawiający zobowiązywał się do zapłaty prowizji w ciągu dalszych 12 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy jeżeli dokonał transakcji z osobą skojarzoną przez pośrednika lub jego krewnym, lub inna osoba bliską z nabywcą.

Pośrednik zobowiązywał się do poszukiwania nieruchomości według wymagań zamawiającego, na życzenie zamawiającego miał udzielić pomocy w przygotowaniu transakcji.

W dniu zawarcia umowy pozwanej i jej mężowi zostało okazanych 5 nieruchomości. Po kilku dniach bo 29 maja 2012r. okazano ostatnią nieruchomość położoną w C. przy ulicy (...) stanowiącą własność Z. i K. B.. Powyższa zabudowana działka została zgłoszona do agencji powódki w 2011r. Początkowo właściciele domagali się za nią ceny 650.000 zł. i taka cena widniała w ofercie biura. Wobec braku zainteresowania została ona obniżona do 590.000 z. i za taką kwotę przedstawiono dom pozwanej. W okazaniu nieruchomości uczestniczyli pozwana i jej mąż, powódka i jej stażysta P. G. (1). Na miejscu zostali przyjęci przez Z. B. (1), który oprowadził oglądających po domu, udzielił podstawowych wskazówek np. co do ogrzewania. Pozwana próbowała bezskutecznie negocjować cenę z obecnym właścicielem. Po obejrzeniu nieruchomości strony rozstały się bez żadnych uwag. Nie doszło do rozwiązania umowy pośrednictwa a pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń do pośrednika. W tym samym dniu, już po obejrzeniu domu, właścicielka obniżyła cenę o 5.000 zł. informując o tym powódkę, ta z kolei nie mogła się skontaktować z pozwaną, która nie odbierała telefonów.

Jesienią 2012r. po powrocie do Polski pozwana przyjechała do K. B., przedstawiła, że jest zainteresowana zakupem domu pod warunkiem obniżenia ceny i wycofania oferty z biura nieruchomości. Do ustalenia ceny w tym czasie jeszcze nie doszło. w zimie 2012r. K. B. wycofała ofertę sprzedaży z biura - tłumacząc, że domu kupi jej siostra i umieściła ją jako prywatną ofertę w Internecie. Pomiędzy nią a pozwaną trwały jeszcze negocjacje co do ceny sprzedaży, ostatecznie podczas któregoś ze spotkań ustalono ją na kwotę 542.500 zł.

W dniu 25 kwietnia 2013r. K. i Z. B. (2) sprzedali mężowi pozwanej L. G. nieruchomość za cenę 542.500 zł. przy zawieraniu umowy była obecna pozwana, wszelkie formalności załatwiała K. B..

W 2014r. z rozmowy towarzyskiej powódka dowiedziała się, że pozwana nie kryje faktu, iż nabyła nieruchomość okazaną jej przez pośrednika nie płacąc prowizji. Po sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości powódka skontaktowała się z K. B. oraz wystosowała wezwanie do zapłaty do pozwanej. W wyniku porozumienia pomiędzy sprzedającą a powódką, nastąpiło obniżenie prowizji do 1 % czyli kwoty 5.400 zł. Pozwana stanowczo odmówiła zapłaty prowizji.

/ **dowód:** umowa, karta poszukującego k. 9-10, rachunki, wezwanie, porozumienia k. 11-17, akt notarialny k. 47-51, historia oferty sprzedaży nieruchomości w C. k. 83-85, zeznania świadków K. (...):24:06, P. G. k.122, stron 00:02:12-02:04:24 /

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów – umowy pośrednictwa, umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego, historii oferty nieruchomości w C. oraz zeznań świadków w tym w całości zeznań świadka K. B., częściowo zeznań świadka P. G. (1), zeznań stron.

Zeznania świadka K. B. są wiarygodne, nie były przez nikogo kwestionowane, znajdują potwierdzenie w pozostałych dowodach. Świadek jest osobą obcą dla stron a równocześnie jej zeznania miały decydujące znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego.

Zeznania świadka P. G. (1), który, co potwierdzają obydwie strony był obecny podczas pierwszego spotkania w biurze, miały znaczenie dla ustalenia prawdziwości twierdzenia powódki, że to pozwana chciała nabyć nieruchomość a nie, iż już w biurze przedstawiała, że zakupu dokona jej mąż.

Świadkowie R. A. i E. J. nie byli naocznymi świadkami spotkań stron i nie mogą mieć wiedzy bezpośredniej o treści porozumień i rozmów. Natomiast za całkowicie niewiarygodne należy ocenić zeznanie świadka E. J. podającej, że cena nieruchomości w C. w internecie była wskazywana na kwotę 560.000 zł. jeszcze przed okazaniem domu. Są to zeznania głoślowne sprzeczne przede wszystkim z zeznaniami samej właścicielki domu. Taka sama ocena odnosi się do tej części zeznań świadka J. P..

W kwestii dalszych zeznań świadków P. G. i J. P. w istotnej dla stanu faktycznego okoliczności kto był obecny podczas oględzin nieruchomości w C. tzn. czy byli tam wyżej wymienieni świadkowie, zeznania są diametralnie rozbieżne, zaś z pozostałego materiału dowodowego trudno przyjąć jednoznacznie który ze świadków przedstawia nieprawdziwy stan faktyczny, lub też czy obydwójce mówią prawdę a zeznania wynikają z niepamięci lub tego, że osoby te nie widziały się na nieruchomości. Okoliczność, które mieli potwierdzić świadkowie są istotne a mianowicie to czy pozwana okazywała niezadowolenie z usługi powódki, zarzucała jej nierzetelność, zawyżenie ceny w stosunku do oferty a w końcu czy doszło do ustnego rozwiązania umowy. Wszystkie te zarzuty zostały sformułowane przez pozwaną i do niej należał obowiązek udowodnienia powyższych faktów.

W kontekście opisanych wyżej dowodów sąd dał wiarę w odpowiednim zakresie stronom. W szczególności za wiarygodne sąd uznał, iż pozwana przedstawiała pośrednikowi, że to ona kupi nieruchomość, następnie, że nawet gdyby kontrahentem miał być sam mąż pozwanej lub do nabycia doszłoby wspólnie, umowa obejmowała zapłatę prowizji na rzecz pośrednika, przy czym ta kwestia została potwierdzona przez pozwaną. Dalej za wiarygodne sąd uznał zeznanie powódki, że nie doszło do rozwiązania umowy bowiem pozwana nie udowodniła przeciwnego twierdzenia.

Niewiarygodne są zeznania pozwanej o pierwotnej cenie 560.000 zł. i zarzutach co do sposobu realizacji umowy przez pośrednika i w konsekwencji rozwiązaniu umowy, o podpisaniu umów w innych biurach bezpośrednio przez męża. Twierdzenia te nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym .

Sąd zważył, co następuje :

Roszczenie powódki uznać należy za uzasadnione w całości.

Pomiędzy stronami – powódką prowadzącą biuro pośrednictwa obrotu nieruchomościami a pozwaną została zawarta umowa, na podstawie której powódka zobowiązała się do poszukiwania nieruchomości według wymagań zamawiającej a w razie takiego życzenia także do podjęcia czynności zmierzających do przygotowania transakcji. Pozwana miała zapłacić prowizję w wysokości 2% plus VAT od ceny sprzedaży nieruchomości z możliwością negocjacji z racji tego, że zamawiająca była osobą poleconą przez członka rodziny. Umowa była zawarta na czas nieokreślony lecz w każdym momencie bez żadnych zobowiązań strony mogły ją rozwiązać.

Z ustaleń stanu faktycznego wynika niewątpliwie, iż wbrew stanowisku pozwanej, powódka wykonała przyjęte zobowiązanie bowiem to ona dokonała skojarzenia stron umowy sprzedaży. Okazała pozwanej nieruchomości i w ten sposób umożliwiła jej zapoznanie się z ofertą i w obecnych czasach bardzo łatwą indywidualizację właściciela i kontakt z nim. Zarzuty pozwanej, że powódka wykonała swoje obowiązki nienależycie bo miała nie przedstawić dokumentów domu, nie odpowiadać na pytania, zawyżać cenę, nie negocjować jej i nie być obecną przy czynnościach technicznych i transakcji są gołosłowne. To oczywiste, że podczas pierwszego spotkania i okazywania nieruchomości nie mogą być przedstawiane szczegółowe dokumenty, te mogą zostać okazane gdy w istocie nabywca jest poważnie zainteresowany nabyciem nieruchomości. Nie ma dowodów na to aby powódka nie miała wiedzy o nieruchomości i nie umiała odpowiadać, nie wiadomo zresztą na jakie konkretnie pytania zamawiającej. Wyżej już wskazano, że pozwana nie wykazała, iż nastąpiło zawyżenie ceny przez pośrednika a zeznania właścicielki wskazują na coś odwrotnego. W kwestii zarzutu o braku negocjacji należy zgodzić się ze stwierdzeniem powódki, iż jest ona obowiązana przedstawić na pierwszym spotkaniu cenę podaną przez zbywcę, niemniej jest to cena ofertowa podlegająca dalszym negocjacom z udziałem pośrednika. Zresztą niniejsza sprawa wskazuje, że już w tym samym dniu po okazaniu nieruchomości doszło do pierwszego obniżenia ceny o 5.000 zł. Brak udziału pośrednika przy czynnościach technicznych i transakcji po pierwsze był wynikiem oczywiście zatajenia zawarcia umowy przez pozwaną a po drugie z treści umowy wynika, że rola pośrednika na tym etapie zależna jest od woli drugiej strony umowy.

W ocenie sądu nie można przyjąć, że zapis o obowiązku wynagrodzenia pomimo nie uczestniczenia w tych czynnościach naruszał prawa konsumenta i stanowił niedozwolone postanowienie umowne (art. 385³ pkt 22 k.c.) bo sytuacji tej nie sposób zakwalifikować jako niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez pośrednika oraz aby świadczenie prowizji należało zakwalifikować jako karę umowną lub odstępną (art. 385³ pkt 17 k.c.).

Przypomnieć należy, że przedmiotem umowy było pośrednictwo w wyszukaniu ofert, przedstawienie oferty i skojarzenie stron i to powódka wykonała, czynności techniczne co wyżej powiedziano zależą od woli stron i brak uczestnictwa w nich pośrednika, w tym wypadku bez swojej winy, nie dyskwalifikuje umowy i praw pośrednika.

Zauważyć następnie trzeba, że prowizja jest wynagrodzeniem za pracę pośrednika a nie karą za niewykonanie umowy, w tym zaś konkretnym przypadku nie była ona nawet wzorcem umownym, była negocjowana, została ustalona na poziomie niższym niż w druku umowy a dodatkowo co strony potwierdzały istniała sugestia do dalszego porozumienia i ewentualnego jej obniżenia.

Zatem zarzuty o niewykonaniu umowy przez powódkę, o nienależnym wynagrodzeniu lub nieprawidłowo obliczonej kwocie wynagrodzenia są niezasadne. Wysokość żądana pozwu jest zresztą niższa niż prowizja wskazana w umowie bowiem nie zawiera kwoty podatku VAT i została obliczona od faktycznej ceny sprzedaży nieruchomości a nie na podstawie § 3 ust. 5 umowy. Nie ma zatem potrzeby analizy tego punktu jako niedozwolonego postanowienia umownego, naruszającego prawa konsumenta.

Swoje roszczenie powódka w pierwszym rzędzie opiera na tym, że zawarta na czas nieokreślony umowa pośrednictwa nie została przez strony rozwiązana i obowiązywała w dacie zawarcia umowy sprzedaży. W ocenie sądu należy przychylić się do stanowiska powódki. Twierdzenie pozwanej, że wypowiedziała umowę ustnie nie są prawdziwe. W tej sytuacji należy mieć na uwadze przepis art. 77 § 2 k.c. przewidujący, iż jeśli umowa została zawarta na piśmie, jej rozwiązanie

za zgoda stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem, co oznacza, że do skuteczności odstąpienie od umowy lub jej wypowiedzenia pozwana winna zachować formę pisemną.

W pismach procesowych powódka powołuje się ona także z ostrożności procesowej na zapis § 4 pkt 4 umowy o przedłużeniu obowiązku zapłaty prowizji na dalsze 12 miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy oraz objęciu nim krewnych i osób bliskich.

W przepisie tym mowa oczywiście tylko o sytuacji gdy przedmiotem transakcji jest nieruchomości okazana przez pośrednika i pomiędzy stronami skojarzonymi przez niego. Wymaga jednak zwrócenia uwagi, że punkt nie jest sformułowany adekwatnie do treści umowy, został on przeniesiony z wzoru umowy pośrednictwa zawieranej przez pośrednika z osobą, która chce sprzedać nieruchomości a nie ją kupić (zamawiający dokonuje transakcji z klientem skojarzonym przez pośrednika lub krewnym, osoba bliską nabywcy).

Kwestia ta jednak nie ma o tyle znaczenia, że zgodnie ze stanowiskiem powódki sąd przyjmuje, że umowa pośrednictwa nie została rozwiązana.

Oczywiście pierwszym z zarzutów pozwanej w tej sytuacji było stanowisko, że to nie ona była stroną umowy sprzedaży tylko jej mąż a zatem nie obowiązują jej postanowienia umowy pośrednictwa.

Jakkolwiek przedmiotem postępowania jest roszczenie z umowy zawartej pomiędzy przedsiębiorcą (pośrednik) a pozwaną konsumentem, nie można akceptować sytuacji gdy zamawiająca albo już w momencie zawarcia umowy pośrednictwa świadomie wprowadza w błąd pośrednika wiedząc, że to nie ona będzie kupować nieruchomości albo później dochodzi do przekonania, że zawarcie umowy przez członka rodziny zwolni ją z obowiązku zapłaty prowizji.

Podkreślenia jednak wymaga, iż w istocie pozwana doskonale wiedziała, że nawet gdy nieruchomości zakupi jej mąż to mimo podpisania przez nią a nie męża umowy pośrednictwa ciąży na niej obowiązek zapłaty prowizji. Zostało to potwierdzone w jej zeznaniach z tym oczywiście zastrzeżeniem, iż w ocenie pozwanej powódka nie wykonała zobowiązania. Wiedza pozwanej o obowiązku zapłaty niezależnie od tego, które z małżonków będzie stroną umowy sprzedaży koreluje z zeznaniami powódki, która widząc obecność męża pozwanej przy okazywaniu nieruchomości uwypukliła tę kwestię.

Zgodnie więc z treścią art. 65 § 2 k.c., który stanowi, że w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzemieniu, oraz w istocie zgodnym stanowiskiem, że w razie wykonania przez pośrednika swoich obowiązków będzie miał on prawo do prowizji niezależnie od tego, które z małżonków kupi dom, przyjęć należy, że wynagrodzenie jest należne powódce także w niniejszym stanie faktycznym.

Zarzuty pozwanej, że jako niedozwolone postanowienia umowne nie obowiązują jej postanowienia § 3 i 4 umowy powodowałyby, że w istocie pośrednik miałby wykonywać nieodpłatną pracę polegającą na okazywaniu nieruchomości zamawiającemu. Jest oczywistym, że pośrednik musi zabezpieczyć swoje interesy przed przypadkami próby obejścia postanowień umowy i obowiązku zapłaty prowizji jaki np. zastosowała pozwana czyli skontaktowania się ze zbywcą nieruchomości bez wiedzy pośrednika, namówienie do wycofania oferty, i po upływie pewnego czasu zawarcia umowy osobiście lub przez członka rodziny. Sąd nie znajduje żadnych podstaw do przyjęcia, iż postanowienia umowy - § 3 pkt 1, 2 i 6 oraz § 4 pkt 1 i 3 , a więc te, które miały zastosowanie w tym stanie faktycznym naruszały interesy konsumenta.

Na koniec należy wskazać, iż powołany przez pozwaną wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 9 kwietnia 2010r. sygn.. akt I ACa 215/2010 dotyczy innego stanu faktycznego a mianowicie gdy pośrednik domagał się wygórowanego wynagrodzenia w dniu podpisania umowy przedwstępnej bez względu na to, czy ostatecznie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej bez winy zamawiającego i obwarowanej szeregiem trudnych do przewidzenia przez niego warunków.

W przedmiotowej sprawie zaś powódka wykonała swoje zadanie, do transakcji doszło a sama prowizja dość, że nie należała do wygórowanej, to podlegała i mogła nadal podlegać negocjacom.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku na podstawie przepisów cytowanych w uzasadnieniu

O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 98 kpc.

Sędzia

ZARZĄDZENIE

1/ (...)

2/ (...)

3/ (...)

N. dnia 11 stycznia 2016r.

Sędzia