

Sygn. akt I C 383/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2020r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Merska

Protokolant Justyna Koleśnik – Matelak

po rozpoznaniu w dniu 3 stycznia 2020r r. w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w G.

przeciwko A. D.

o zapłatę kwoty 11.006,00zł

1. Powództwo oddala.

2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 383/19

UZASADNIENIE

Powód – (...) Sp. z o. o. w G. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. D. kwoty 11.005,48zł wraz z odsetkami maksymalnymi od dnia 14.10.2017r do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wskazał, że dnia 07.06.2016r pozwana zleciła przeprowadzenie czynności organizacyjno – marketingowych, zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie zawartej umowy z firmą (...), działającej na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W., Przedstawicielstwo w G.. Na podstawie zawartych umów cesji powód wstąpił we wszelkie prawa i obowiązki M. M., wynikającej z umowy o współpracy gospodarczej, zawartej pomiędzy M. M. a spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.. Pełnomocnik powoda podał, iż umowa pośrednictwa została zawarta do dnia 08.07.2016r na czas określony, a następnie przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony. W dniu 18.07.2016r K. D. wypowiedział umowę z zachowaniem terminu wypowiedzenia, który upłynął dnia 18.08.2016r. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy za wykonane czynności organizacyjno – marketingowe, w szczególności za wskazanie kontrahenta, powodowi należne jest wynagrodzenie w wysokości 10.000 zł. Z księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku wynika, iż dnia 12.08.2016r prawo własności mieszkania należącego do pozwanej i jej męża nabył K. K.. Kupujący został wskazany przez poprzednika prawnego powódki jako potencjalny kontrahent. Wszelkie informacje zostały przekazane K. K. przez powódkę w dniu 13.07.2016r. Pozwana nie dopełniła obowiązku poinformowania powoda o zbyciu nieruchomości. Skierowane do pozwanej wezwanie do zapłaty pozostało bez odpowiedzi.

W złożonej odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie kosztami postępowania w całości powoda i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

W uzasadnieniu podniósł zarzut przedawnienia – umowa została zawarta dnia 7.06.2016r, zaś pozew został złożony dnia 14.03.2019r, zatem po upływie dwóch lat od zawarcia umowy. Pełnomocnik pozwanej zwrócił uwagę na okoliczności zawarcia umowy między stronami:

- poinformowano pozwaną, iż honorarium należnej jest tylko w wypadku sprzedaży nieruchomości przez agencję, dopuszczalna jest sprzedaż bezpośrednio przez pozwaną, jeśli to ona znajdzie nabywcę;
- wskazano pozwanej, iż umowa jest zawarta na czas określony i nie ma możliwości aby bez zgody pozwanej była umową na czas nieokreślony;
- pozwanej nie pouczone, że jeśli nie chce przedłużenia umowy i jej przekształcenia w umowę na czas nieoznaczony, powinna od razu złożyć oświadczenie o jej wypowiedzeniu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia;
- przemilczano to, iż pozwana może odstąpić od umowy ani nie doręczono jej formularza odstąpienia od umowy.

Nieruchomość – mieszkanie należące do pozwanej i jej męża – została wystawiona na sprzedaż w maju 2016r. Zainteresowanie było ze strony osób, które chciały nabyć mieszkanie jak również ze strony agencji nieruchomości oferujących pośrednictwo w zawarciu umowy. Pełnomocnik pozwanej opisał okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy między stronami oraz czynności podejmowane ze strony agencji nieruchomości. Pozwana wspólnie z mężem dnia 18 lipca 2016r w biurze nieruchomości złożyła wypowiedzenie umowy na formularzu przekazanym jej w biurze. W międzyczasie znalazł się kupiec mieszkania, który nie był od pośrednika, dzwonił na prywatny numer pozwanej, który był udostępniony w ogłoszeniu prasowym, podany przez pozwaną. Mąż pozwanej skontaktował się z M. B. (właścicielem biura nieruchomości), który poinformował go, iż mogą przeprowadzić transakcję sprzedaży bez udziału biura nieruchomości, ponieważ sami znaleźli kupca. Po sprzedaży mieszkania otrzymali wezwanie do zapłaty kwoty 5000zł.

Pozwana wysłała oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, a dnia 23.01.2019r otrzymała wezwanie do zapłaty datowane na dzień 13.10.2017r. Później otrzymała kolejne wezwanie do zapłaty na kwotę dochodzona pozwem oraz pozew o zapłatę.

Sąd Rejonowy w Giżycku ustalił i zważył, co następuje:

Dnia 7.06.2016r pomiędzy A. D. a M. B. (przedstawiciel (...) Przedstawicielstwo w G.) została zawarta umowa pośrednictwa sprzedaży bezpośredniej z klauzulą wyłączności o nr (...). Umowa dotyczyła pośrednictwa w sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. na ul. (...), który stanowił majątek wspólny. Z paragrafu 1 umowy wynika, iż pośrednik zobowiązuje się do dokonania dla zamawiającego czynności organizacyjno – marketingowych, zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Opisano szczegółowo czynności pośrednictwa m.in. sporządzenie oferty, współpraca z innymi agencjami obrotu nieruchomości. Zgodnie z umową - §3 – pośrednikowi przysługiwało wynagrodzenie za wykonanie czynności, będących przedmiotem niniejszej umowy, w szczególności za wskazanie zamawiającemu kontrahenta. Wysokość wynagrodzenia strony ustaliły na kwotę 10.000zł brutto (umowa k. 10 – 12). Dalsze zapisy § 3 szczegółowo przedstawiały m. in. terminy płatności rat wynagrodzenia uzależnione od zawarcia umowy przedwstępnej. Zgodnie z § 5 umowy w czasie trwania umowy pośrednikowi będzie przysługiwało ustalone wynagrodzenie bezwarunkowo i niezależnie od sposobu pozyskania kontrahenta, chyba że pośrednik nie wykona czynności wymienionych w §1 umowy. Z zapisu § 6 wynika, że umowa jest zawarta na czas określony do dnia 08.07.2016r licząc od dnia jej podpisania. Z ustępu 2 wynika, że strony zgodnie ustalają, iż z upływem okresu wyłączności – do dnia 08.07.2016r – umowa automatycznie przekształci się w umowę zawartą na czas nieoznaczony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy nie dotyczy kontrahentów, którzy powzięli wiadomość

o nieruchomości zleceniodawcy od pośrednika w okresie obowiązywania tej umowy i z którymi zleceniodawca zawarł umowę przedwstępną sprzedaży/zamiany (transakcji) nieruchomości lub umowę sprzedaży/zamiany (transakcji) nieruchomości.

Umowa ta została zawarta poza siedzibą przedsiębiorcy, w miejscu zamieszkania pozwanej, która w momencie jej podpisania nie otrzymała formularza odstąpienia od umowy, ani nie omówiono z nią wzorca umowy oraz okresu jej trwania (dowód z przesłuchania pozwanej k. 128 – 129).

Umowa została wypowiedziana przez współwłaściciela nieruchomości – K. D. dnia 18.07.2016r – w siedzibie przedsiębiorcy złożył oświadczenie na udostępnionym mu druku. Termin wypowiedzenia upływał dnia 18.08.2016r. (wypowiedzenie k. 13).

Z dołączonej do akt – Notatki dla oferty 478 – (k. 14) wynika, iż w okresie od 13.06.2016r do 13.07.2016r informacji o ofercie telefonicznie udzielono sześciokrotnie i raz prezentowano mieszkanie. Dnia 13.07.2016r M. B. udzielił wszelkich informacji telefonicznych M. K. (1) w rozmowie telefonicznej nr abonenta – (...).

K. K. – syn M. K. (1) - zakupił mieszkanie od pozwanej i jej męża dnia 12.08.2016r – odpis z księgi wieczystej k. 15.

Z nagranej przez K. D. rozmowy telefonicznej z dnia 18.07.2016r z M. B. wynika, iż nie protestuje aby pozwana sprzedała mieszkanie osobie, która zgłosiła się z ogłoszenia prasowego Gazety (...). Potwierdził, że jeśli nie jest to klient z biura pośrednictwa, to nic się nie dzieje i sprawa jest zamknięta (k. 54 – 56). Treści tej rozmowy M. B. nie kwestionował.

Do transakcji sprzedaży mieszkania doszło dnia 12.08.2016r kupującym był K. K. ale w jego imieniu akt notarialny zawarła matka – M. K. (2) (k. 110 – 113). Pełnomocnictwo do zawarcia tej czynności K. K. udzielił matce dnia 29.07.2016r (k. 114 – 115).

Świadek M. K. (2) podała, iż skontaktowała się telefonicznie z pozwaną, a jej numer telefonu przekazał syn – K. K., który w tym czasie przebywał za granicą. Ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości znajdujące się w wydaniu papierowym Gazety (...) są również dostępne w serwisie internetowym dom.wm.pl, poza tym pozwana umieściła samodzielnie ogłoszenie o sprzedaży mieszkania w różnych portalach internetowych: na F-u, (...), allegro.pl, adresowo.pl, mazury.info. Ogłoszenia zawierają także numer telefonu pozwanej. Świadek zaprzeczyła by kontaktowała się z biurem nieruchomości (k. 92 – 92v). Z zeznań świadka M. K. (1) wynika, że przeglądał oferty zakupu mieszkania dla syna w gazecie, internecie, ale nie przypomina sobie by kontaktował się z biurem nieruchomości (k. 107v – 108). Widniejący w raporcie numer telefonu M. K. (1) nie jest jego numerem. Pomyłka dotyczy jednej cyfry. W toku postępowania przed Sądem nie został przesłuchany świadek K. K., wniosek dowodowy został cofnięty przez pełnomocnika powoda.

Sąd dał wiarę powyższym dowodom ponieważ świadkowie relacjonowali podejmowane przez nich czynności, a także ich rezultat. Tym okolicznościom nie przeczył powód.

Dnia 13.09.2016r doszło do spotkania w biurze pośrednictwa nieruchomości pomiędzy małżonkami D. i M. B.. Rozmowę tę nagrał D., a jej treści nie kwestionował M. B.. Ze stenogramu wynika, że powód podnosił, iż do sprzedaży lokalu doszło w trakcie trwania umowy na wyłączność, transakcja kupna dotyczyła syna, ale o mieszkanie telefonicznie pytał w biurze jego ojciec – M. K. (1). i domagał się zapłaty prowizji (k. 57 – 66v) – w wysokości 10 tys. zł lub 5 tys. zł.

Zgodnie z art. 353¹ kpc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Stosownie do art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r poz. 65) umowa o pośrednictwie w obrocie nieruchomościami określa zakres czynności pośrednictwa i powinna być zawarta w formie pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Jest to umowa starannego działania. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż nie wszystkie postanowienia tej umowy zostały omówione i indywidualnie uzgodnione – termin jej trwania, sposób zakończenia, możliwość odstąpienia od umowy. Poza tym sformułowanie §6

umowy jest dość zawile. Sporządzenie oferty sprzedaży mieszkania i nie doprowadzenie do transakcji jest ryzykiem przedsiębiorcy, a wysokość wynagrodzenia za wykonanie czynności organizacyjno – marketingowych nie została w umowie ustalona. Powód nie udowodnił ponad wszelką wątpliwość, iż pozwana zawarła umowę z klientem, który interesował się telefonicznie sprzedażą mieszkania w ich biurze. Zapisanie danych osobowych – imienia i nazwiska M. K. (1) – w notatkach dla oferty nie dowodzi, iż doszło do transakcji z klientem biura pośrednictwa nieruchomości. Poza tym nie ma dowodów, że biuro nieruchomości przekazało numer telefonu pozwanej do kontaktu. Pozwana z własnej inicjatywy zamieściła wiele ogłoszeń, nie tylko w internecie ale również w prasie, gdzie podała numer telefoniczny do kontaktu. Umowa pośrednictwa z klauzulą wyłączności zawarta między stronami oznacza, iż pozwana nie korzysta z usług innych pośredników. Sprzedaż osobie nie wskazanej przez pośrednika nie jest naruszeniem klauzuli na wyłączność, ponieważ sprzedaż nastąpiła bez udziału pośrednika (wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 23.01.2019r sygn. akt IIICa 1318/18; LEX 2670068, wyrok Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 13.02.2019r sygn. akt XI GC 1869/18; Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych).

Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat sześć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. W okolicznościach niniejszej sprawy z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą powoda i jej charakter, nie ulega wątpliwości, że termin przedawnienia roszczenia powoda wynosi trzy lata. Warto w tym miejscu przywołać Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 listopada 2012 r., w sprawie I ACa 674/12, w którym wskazano, że o związku roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej powinny decydować okoliczności istniejące w chwili powstania roszczenia, przy czym bez znaczenia dla tej kwalifikacji pozostaje, czy roszczenie powstało w relacji obustronnie profesjonalnej, czy też profesjonalista (przedsiębiorca) występuje tylko po jednej stronie stosunku prawnego, wystarczy, iż podmiotem gospodarczym jest osoba występująca z roszczeniem. Z tego względu zarzut przedawnienia roszczenia podniesiony przez pełnomocnika pozwanej nie mógł być uwzględniony.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto na treści art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej ustalono na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r (Dz. U. z 2016r poz. 1668 ze zm.) - §2 pkt 5 wraz ze zwrotem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.