

Sygn. akt **IC 108/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2020 roku

Sąd Rejonowy w Mrągowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Krzysztof Połomski
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Gąsior

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2020 roku w Mrągowie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. N.

przeciwko J. G. i A. S.

o zapłatę

I. powództwo oddała,

II. nie obciąża powódki kosztami procesu.

### ZARZĄDZENIE

1. odnotować,

2. za 7 dni lub z wnioskiem o uzasadnienie.

M., dnia 10.11.2020r.

Sygn. akt **IC 108/19**

### UZASADNIENIE

Powódka D. N. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) i Handlu (...) domagała się zasądzenia od pozwanych J. G. i A. S. kwoty 12.300 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie wskazała, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z pozwanymi J. G. i A. S. umowę zlecenia, na mocy której zobowiązała się pośredniczyć w szukaniu nieruchomości w celu jej nabycia, zaś pozwane zobowiązały się zapłacić wynagrodzenie z tytułu wykonania przedmiotu umowy. Nadto podała, że w okresie od dnia 7 kwietnia 2017 roku do dnia

11 marca 2018 roku łączyła ją z małżeństwem D. i A. O. umowa pośrednictwa sprzedaży należącego do nich lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość nr 10, położoną przy ul. (...), w centrum M. wraz

z miejscem parkingowym, której to chęć zakupu wyraziły pozwane. Podniosła, że wykonała przedmiot łączącej strony postępowania umowy, m.in. dokonała prezentacji lokalu, jak również przekazała pozwanym numer kontaktowy do właściciela mieszkania. Wskazała, że finalnie pomiędzy D. O. (1) a J. G. doszło do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (z jej pominięciem), którą następnie w sierpniu 2018 roku pozwana J. G. podarowała swojej córce – pozwanej, A. S.. W ocenie powódki zgodnie z § 5 umowy pozwane zobowiązane są do zapłaty kary umownej w wysokości wynagrodzenia, jakie przysługiwałoby powódce w przypadku wykonania umowy.

Pozwane w odpowiedzi na pozew wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz zwrot kosztów procesu według norm przepisanych.

Zakwestionowały dochodzone pozwem roszczenie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Potwierdziły fakt zawarcia z powódką umowy z dnia 9 sierpnia 2017 roku. Zakwestionowały jednak, jakoby doszło do wykonania zawartej umowy oraz podniosły zarzut abuzywności jej postanowień. Podniosły, że wbrew twierdzeniom powódki nie doszło do przekazania im numeru kontaktowego do właściciela lokalu mieszkalnego, którego dotyczyła zawarta umowa, jak również dokonania jego profesjonalnej prezentacji. Podały, że po podpisaniu umowy pracownik biura nieruchomości pokazał im jedynie blok, w którym miało mieścić się mieszkanie, a brak stosowanej prezentacji tłumaczył okolicznością zamieszkiwania w lokalu osoby, bez której wiedzy nie może dojść do okazania mieszkania. Nadto podały, że pracownik biura oświadczył, iż podjęcie czynności celem ustalenia terminu dokonania stosownej prezentacji lokalu mieszkalnego. Jednak od chwili podpisania umowy zlecenia nie było jakiegokolwiek kontaktu z pośrednikiem, a ogłoszenie dotyczące sprzedaży lokalu, którym pozwane były zainteresowane, zniknęło ze strony internetowej, w związku z czym pozwane uznały, że mieszkanie zostało sprzedane. Wskazały, że w dalszym ciągu były zainteresowane zakupem lokalu mieszkalnego w M., w związku z czym przeglądały ogłoszenia zamieszczane na stronach internetowych, a w połowie 2018 roku pozwaną A. S. zaciekałoby ogłoszenie sprzedaży mieszkania wystawione przez osobę prywatną, którego finalnie właścicielem okazał się D. O. (2). Poinformował on pozwane, że nie współpracuje już z biurem obrotu nieruchomościami.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

D. N. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) i Handlu (...) zawarła z małżeństwem D. i A. O. umowę z dnia 7 kwietnia 2017 roku, na podstawie której przyjęła do wykonania zlecenie wyszukania nabywcy bądź najemcy lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) w M., dla którego Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z miejscem parkingowym, dla którego Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą (...).

(bezsporne, a nadto dowód: umowa zlecenia – k. 9)

W okresie obowiązywania w/w umowy, Biuro (...) i Handlu (...) zawarło kilka umów pośrednictwa, w których zaoferowano nabycie lub najem nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny numer (...) przy ul (...)

11 w M. należącego do małżeństwa O.. Umowy zawarto z E. B. i K. B., J. S. i P. S., I. D. oraz Patykiem D., R. i R. T. (1), jak również z J. G.

i A. S..

(dowód: wydruk kontrahentów – k. 40, zeznania świadka E. B. –

k. 82v-83, zeznania świadka P. S. – k. 83, zeznania świadka I. D. – k. 82v, zeznania świadka R. T. (2) – k. 83-83v, przesłuchanie J. G. –

k. 95-96, przesłuchanie A. S. – k. 96-97)

Zwykle Biuro (...) i Handlu (...) w ramach prowadzonej działalności dokonywało prezentacji oferty określonej w umowie nieruchomości w dniu podpisania umowy. Prezentacji dokonywał pracownik biura. Biuro nie praktykowało sporządzania protokołów z dokonywania czynności prezentacyjnych, jak również nie praktykowało udzielania numerów kontaktowych do właścicieli nieruchomości oferowanej w ramach pośrednictwa.

(dowód: zeznania świadka E. B. – k. 82v-83, zeznania świadka P. S. – k. 83, zeznania świadka I. D. – k. 82v, zeznania świadka R. T. (2) – k. 83-83v, zeznania świadka J. B. – k. 83-84, przesłuchanie J. G. – k. 95-96, przesłuchanie A. S. – k. 96-97)

W maju 2017 roku właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego D. O. (2) zdecydował o jego nieodpłatnym użyczeniu znajomej M. K., która wskutek nagłej śmierci męża znalazła się w ciężkiej sytuacji życiowej. W przedmiotowym lokalu mieszkalnym M. K. zamieszkiwała wraz z dziećmi od połowy czerwca 2017 roku do końca października 2017 roku, ponosząc jedynie koszty eksploatacyjne związane z jego utrzymaniem.

(bezsporne, a nadto dowód: zeznania świadka D. O. (2) – k. 61-63, zeznania świadka M. K. – k. 84-84v, zeznania świadka P. O. – k. 84v-85, zeznania świadka R. T. (2) – k. 83-83v, przesłuchanie A. S. – k. 96-97)

D. O. (2) zlecił bratu P. O. obiór w biurze D. N. kluczy do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w M. celem przekazania ich M. K.. W czerwcu 2017 roku pracownik biura nieruchomości przekazał klucze P. O., a ten przekazał je M. K..

(dowód: zeznania świadka D. O. (2) – k. 61-63, zeznania świadka M. K. – k. 84-84v, zeznania świadka P. O. – k. 84v-85v)

W przedziale czasowym, w którym M. K. z dziećmi zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, został on udostępniony za jej zgodą i wiedzą, celem jego obejrzenia, wyłącznie raz. Prezentacji mieszkania w dniu 3 lipca 2017 roku dokonała osobiście M. K.. Zainteresowanymi kupnem mieszkania byli wówczas sąsiedzi lokatorki – małżeństwo R. i R. T. (1).

(dowód: zeznania świadka R. T. (2) – k. 83-83v, zeznania świadka M. K. – k. 84-84v, zeznania D. O. (2) – k. 61-63)

D. N. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) i Handlu (...) zawarła z J. G. i A. S. umowę z dnia 9 sierpnia 2017 roku, w której zaproponowała im lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w M. wraz z miejscem parkingowym za cenę 209.000 złotych.

(bezsporne, a nadto dowód: umowa z dnia 9 sierpnia 2017 roku – k. 8)

Po podpisaniu umowy mąż D. S. N. dokonał okazania J. G. i A. S. okolicy oraz budynku, w którym miało mieścić się oferowane przez pośrednika mieszkanie. Nie doszło natomiast do prezentacji wnętrza mieszkania obejmującej wejście do lokalu, poznanie jego rozkładu, jak również zapoznanie się z jego stanem technicznym.

(dowód: zeznania świadka D. O. (2) – k. 61-63, zeznania świadka M. K. – k. 84-84v, zeznania świadka P. O. – k. 84v-85, zeznania świadka R. T. (2) – k. 83-83v, przesłuchanie A. S. – k. 96-97)

J. G. i A. S. zostały zapewnione o możliwości dokonania prezentacji mieszkania przez pośrednika w terminie późniejszym, wyraziły zainteresowanie i chęć jego zakupu, a pośrednik zadeklarował, że skontaktuje się z nimi i przekaże im niezbędne informacje dotyczące oferty.

(dowód: zeznania świadka S. N. (1) – k. 63-65, przesłuchanie J. G. – k. 95-96, przesłuchanie A. S. – k. 96-97)

D. O. (2) i A. O. pismem z dnia 11 września 2017 roku wypowiedzieli umowę zlecenia z dnia 7 kwietnia 2017 roku zawartą z Biurem (...)

i Handlu (...) D. N. przy zachowaniu 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 11 marca 2018 roku.

(dowód: wypowiedzenie umowy – k. 10)

W dniu 11 marca 2018 roku ogłoszenie sprzedaży przedmiotowego mieszkania zostało zdjęte ze strony internetowej Biura (...) i Handlu nieruchomościami.

(dowód: wydruk ogłoszenia – k. 41, przesłuchanie D. N. – k. 93-95)

W dniu 15 kwietnia 2018 roku D. O. (1) na stronie internetowej (...) zamieścił ogłoszenie sprzedaży umeblowanego, dwupoziomowego mieszkania w centrum M., przy ul. (...) o powierzchni 55 m<sup>2</sup> mieszającego się na poziomie 3 budynku wraz z garażem podziemnym. Cena została określona na kwotę 220.000 złotych.

(dowód: wydruk ogłoszenia – k. 30-33)

A. S. skontaktowała się telefonicznie z D. O. (2) w związku z zamieszczonym przez niego ogłoszeniem. J. G. wraz z mężem oraz córką J. B. obejrzały mieszkanie w terminie wskazanym przez D. O. (2). Jego okazania dokonał brat D. P. O..

(dowód: zeznania świadka D. O. (2) – k. 61-63, zeznania świadka J. B. – k. 83-84, zeznania świadka P. O. – k. 84v-85, przesłuchanie J. G. – k. 95-96, przesłuchanie A. S. – k. 96-97)

W dniu 4 czerwca 2018 roku małżonkowie D. i A. O. zawarli z małżonkami J. i R. G. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) stanowiącego odrębną nieruchomość o łącznej powierzchni użytkowej

52,17 m<sup>2</sup> położonego na czwartej kondygnacji budynku oznaczonego numerem porządkowym 11 przy ul. (...) w M. wraz z miejscem parkingowym, dla których to Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgi wieczyste (...). Łączna cena sprzedaży została określona na kwotę 220.000 złotych.

(bezsporne, a nadto dowód: umowa sprzedaży Rep. A nr 2419/2018 – k. 23-26 w aktach KW OL1M/00034683/9)

W dniu 7 sierpnia 2018 roku małżonkowie J. i R. G. darowali swojej córce A. S. prawo własności lokalu mieszkalnego numer

10 stanowiącego odrębną nieruchomość o łącznej powierzchni użytkowej 52,17 m<sup>2</sup> położonego na czwartej kondygnacji budynku oznaczonego numerem porządkowym 11 przy ul. (...) w M. wraz z miejscem parkingowym, dla których to Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgi wieczyste (...).

(bezsporne, a nadto dowód: umowa darowizny – k.37-39v w aktach KW OL1M/00034683/9)

Pismami z dnia 10 września 2018 roku D. N. wezwała J. G. i A. S. do zapłaty kwoty 12.300 złotych w terminie 7 dni, wskazując, że po jego bezskutecznym upływie sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego.

(dowód: wezwania do zapłaty – k. 11-12)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, jak również w oparciu o dowody z zeznań świadków: D. O. (2), P. O., M. K., R. T. (2), I. D., J. B., P. S., E. B. i S. N. (1) oraz w oparciu o dowody z przesłuchania pozwanych J. G. i A. S., jak i powódki D. N.. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony postępowania

i nie budziły żadnych wątpliwości co do ich autentyczności. Zeznania świadków oraz pozwanych J. G. i A. S. zasługiwały na wiarę, bowiem

są spójne, logiczne, korelują ze sobą oraz znalazły pokrycie w dowodach z dokumentów, a drobne różnice w szczegółach są w pełni zrozumiałe z uwagi na upływ czasu. Sąd nie dał natomiast wiary przesłuchaniu powódki oraz zeznaniom świadka S. N. (2)

na okoliczność wykonania przedmiotu umowy, a w szczególności dokonania prezentacji przedmiotowego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) oraz posiadania w dniu zawarcia umowy między stronami kluczy do oferowanej nieruchomości, albowiem nie znajdowały one pokrycia w materiale dowodowym zebrany w toku niniejszego postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było niezasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania powódki stanowi § 5 umowy z dnia 9 sierpnia 2017 roku. Poza sporem w niniejszej sprawie była okoliczność, iż powódkę łączyła z pozwanymi umowa z dnia 9 sierpnia 2017 roku, w ramach której pośrednik – Biuro (...) i Handlu (...) zaproponowało pozwanym ofertę zakupu nieruchomości stanowiącej odrębny lokal mieszkalny numer (...), położony przy ul. (...) w M., a lokal ten został finalnie sprzedany przez D. i A. O. (byłych zleceniodawców powódki) pozwanej J. G. oraz R. G., którzy następnie nieruchomość podarowali swojej córce – pozwanej A. S..

Zgodnie z § 2 umowy z dnia 9 sierpnia 2017 roku do obowiązków zleceniobiorcy należało skontaktowanie zleceniodawcy z osobami zainteresowanymi sprzedażą nieruchomości, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości, przekazywanie niezbędnych informacji dotyczących oferty, jak również pomoc w przygotowaniu umowy przedwstępnej. Ustalono, że przedmiot umowy będzie realizowany przez zleceniobiorcę zgodnie z zasadami etyki zawodowej i zawodowej staranności

(§ 3 umowy), zaś zleceniodawca zobowiązał się do zapłacenia dobrowolnie zleceniobiorcy wynagrodzenia w wysokości 12.300 złotych brutto, w tym podatek od towarów i usług,

w dniu podpisania aktu notarialnego, a jeżeli zawierania jest umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego zleceniobiorca może pobrać wynagrodzenie w dniu jej podpisania.

W przypadku uchybienia terminu zapłaty zleceniobiorca zastrzegł możliwość naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie. W § 5 umowy zleceniodawczynie oświadczyły, że nie zawrą umowy kupna nieruchomości z osobą wskazaną przez zleceniobiorcę z wyłączeniem zleceniobiorcy (pkt 1). W przypadku zawarcia umowy kupna z osobą wskazaną przez zleceniobiorcę z wyłączeniem zleceniobiorcy w czasie trwania umowy, jak również w przeciągu 12 miesięcy po zakończeniu umowy – zleceniobiorca uprawniony będzie domagać się od zleceniodawcy kary umownej w postaci wynagrodzenia, jakie by uzyskał z tytułu umowy pośrednictwa, tj. kwoty 12.300 złotych (pkt 2).

Kluczowa kwestia sporna sprawy oscylowała wokół ustalenia, czy powódka, jako profesjonalny podmiot prowadzący działalność gospodarczą pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wykonała ciążące na niej obowiązki określone w umowie z dnia 9 sierpnia 2017 roku, skojarzyła ze sobą swoich klientów oraz czy w związku z tym, że pozwane z wyłączeniem pośrednika dokonały zakupu przedmiotowej nieruchomości, są obowiązane do zapłaty – tytułem kary umownej – kwoty 12.300 złotych.

Sąd w pierwszej kolejności dokonał analizy stosunku prawnego łączącego strony postępowania i stwierdził, że de facto w okolicznościach niniejszej sprawy między powódką

a pozwanymi doszło do zawarcia umowy zbliżonej do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowanej w art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku

o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r. poz. 1990), według którego zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

Umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uznaje się za umowę starannego działania, podejmowaną za wynagrodzeniem. Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa zobowiązuje się do dokonywania dla zleceniodawcy określonych czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży/najmu nieruchomości, a zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia. Nie ulega wątpliwości, że pośrednik celem zabezpieczenia, uprawniony jest zastrzec w umowie wynagrodzenie za samo dokonywanie przez niego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących nieruchomości, w sytuacji gdy finalnie doszłoby do zawarcia umowy z jego wyłączeniem. Z uwagi na fakt, iż umowa pośrednictwa jest umową jednostronnie profesjonalną, jej essentialia negotii jest określenie zakresu obowiązków pośrednika.

Celem łączącej strony niniejszego postępowania umowy było doprowadzenie do sfinalizowania kupna przedmiotowej nieruchomości za określoną w umowie cenę, a do obowiązków powódki należało m.in. dokonanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości, przekazywanie niezbędnych informacji dotyczących oferty oraz pomoc w przygotowaniu umowy przedwstępnej, jak również skontaktowanie zainteresowanych zakupem z osobami zainteresowanymi jego sprzedażą. Zgodnie z postanowieniami umowy, za wykonanie przedmiotu umowy i finalizację zlecenia powódce należało się wynagrodzenie w kwocie 12.300 złotych.

Zgodnie z art. 486 § 1 kc, można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Z zapisów umowy z dnia 9 sierpnia 2017 roku jednoznacznie wynika, że została ona zawarta na wyłączność, bowiem § 5 pkt 2 umowy zapewnia pośrednikowi uprawnienie i gwarancję otrzymania wynagrodzenia jakie pośrednik uzyskałby z tytułu umowy pośrednictwa w sytuacji, gdy strona umowy dokona nabycia nieruchomości z pominięciem pośrednika.

Zgodnie zaś z art. 550 kc, jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżona została na rzecz kupującego wyłączność bądź w ten sposób, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, bądź też w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odprzedawcą zakupionych rzeczy na oznaczonym obszarze, sprzedawca nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu. W orzecznictwie sądów apelacyjnych utrwalony został pogląd, że do umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w wypadku zastrzeżenia w nich wyłączności na rzecz pośrednika zastosowanie znajduje art. 550 kc (vide: wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 marca 2014 roku sygn. akt VI ACa 852/13, publ. LEX nr 1461209 oraz z dnia 7 sierpnia 2013 roku sygn. akt VI ACa 570/13, publ. LEX nr 1409419, a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 30 kwietnia 2009 roku sygn. akt I ACa 249/09, publ. LEX nr (...)).

W przypadku gdy umowa pośrednictwa zawarta została z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa, zastosowanie do umowy znajduje wyżej przywołany art. 550 kc. Oznacza to, że strona umowy pośrednictwa nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów dotyczących nieruchomości, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi. Stwierdzić zatem należy, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania skuteczność wynagrodzenia uzależniona została od wykonania przez pośrednika w obrocie nieruchomościami przedmiotu umowy, bądź też dokonania dzięki działaniom podjętych przez pośrednika - zakupu przedmiotowej nieruchomości z wyłączeniem pośrednika.

Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2009 roku sygn. akt I ACa 249/09 uprawnienie do wynagrodzenia wynikające z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności przewidziane jest dla przypadku każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym ze zbywcą nieruchomości w wyniku starań pośrednika. Ciężar

wykazania, że dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył stronie sposobność do zawarcia umowy sprzedaży spoczywa jednak na pośredniku jako podmiocie profesjonalnym. Nie ulega również wątpliwości, że wynagrodzenie należy się pośrednikowi jedynie wówczas, gdy podjął on czynności, do których był obowiązany na mocy wiążącej go umowy. Nie można również wychodzić z założenia, że sam fakt podpisania umowy pośrednictwa przez jego strony, bez realizacji obowiązków spoczywających na profesjonalnym podmiocie, daje gwarancję otrzymania wynagrodzenia jakie pośrednik uzyskałby z tytułu umowy pośrednictwa.

Zgodnie z mającą generalny charakter regułą dowodową wyrażoną w art. 6 kc, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powódka opierała swoje roszczenie na twierdzeniach, iż wykonała przedmiot zawartej z pozwanymi umowy, wobec czego to na niej spoczywały obowiązki dowodowe w tym zakresie. Strona występująca z powództwem powinna zatem wykazać zasadność swojego żądania i udowodnić jego istnienie w sposób nie budzący wątpliwości.

W ocenie Sądu *in concreto* powódka nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność prawidłowego wykonania obowiązków wynikających z umowy z dnia 9 sierpnia 2017 roku. Co prawda, zgłosiła pewne wnioski dowodowe, okazały się one jednak niewystarczające dla wykazania zasadności podniesionych przez nią twierdzeń. Wnioski wypływające z zeznań świadków oraz przesłuchania samej powódki nie rozwiązały wątpliwości co do faktycznego dokonania przez biuro (...) stosownej i profesjonalnej prezentacji mieszkania oraz podjęcia jakichkolwiek innych czynności zmierzających do sfinalizowania sprzedaży nieruchomości, w tym kontaktowania się z pozwanymi w zakresie dotyczącym przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Z zebranego w toku postępowania materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że w okresie od połowy czerwca 2017 roku do końca października 2017 roku lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w M. zamieszkiwała M. K., a w trakcie zajmowania przez nią mieszkania doszło do jego okazania jedynie małżeństwu T., co miało miejsce w dniu 3 lipca 2017 roku (vide: zeznania świadka M. K. – k. 84-84v, zeznania świadka R. T. (2) – k. 83-83v, zeznania świadka D. O. (2) – k. 61-63). Przyjąć zatem należy, że w dniu 9 sierpnia 2017 roku (tj. w dniu podpisania umowy między stronami postępowania), bez wiedzy i zgody lokatorki zajmującej przedmiotową nieruchomość nie mogło dojść do prezentacji lokalu mieszkalnego zainteresowanych kupnem kontrahentkom.

Podkreślić należy, że powódka w żaden sposób nie wyjaśniła kwestii związanych z brakiem kluczy do przedmiotowego mieszkania, co *de facto* musiało stanowić główną przyczyną niewykonania przedmiotu umowy w zakresie prezentacji mieszkania. Również fakt przekazania pozwanym numeru kontaktowego do właściciela przedmiotowego mieszkania nie został przez stronę powodową udowodniony. Z zeznań kontrahentów, którzy mieli sposobność oglądania mieszkania – w ramach korzystania z usług pośrednictwa świadczonego przez powódkę – jednoznacznie wynika, iż pracownicy biura nie podawali numerów kontaktowych do osób zlecających im sprzedaż/najem określonych nieruchomości. Niewątpliwie więc powódka nie wykazała, że w ramach podjętych działań skojarzyła pozwane z D. O. (1), który finalnie dokonał sprzedaży lokalu mieszkalnego pozwanej J. G..

Wobec powyższego stwierdzić należy, że powódka jako przedsiębiorca prowadzący profesjonalną działalność gospodarczą polegającą na pośredniczeniu w obrocie nieruchomościami nie wykonała obowiązków przewidzianych w umowie z dnia 9 sierpnia 2017 roku. Wynika to zarówno z przesłuchania świadków oraz pozwanych, z których to analizy wyłania się jednoznaczny w swej wymowie wniosek, iż powódka nie miała żadnego udziału w doprowadzeniu do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 4 czerwca 2018 roku. Zaznaczenia wymaga, że Sąd nie neguje okoliczności, iż powódka w ramach prowadzonej działalności pośrednictwa nieruchomościami wykonała pewne czynności, zmierzające do sprzedaży nieruchomości, jednak nie wyczerpywały one zadań, do jakich była obowiązana stosownie do postanowień zawartej przez strony umowy.

Stosownie do treści § 3 pkt 1 umowy pośrednik winien realizować przedmiot umowy zgodnie z zasadami etyki zawodowej i zawodowej staranności. Wzorzec staranności pośrednika w obrocie nieruchomościami dotyczy zwiększonego oczekiwania

co do umiejętności i wiedzy oraz rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania,

a także znajomości prawa oraz następstw wynikających z prowadzonej działalności (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2008 roku sygn. akt I ACa 1040/07, publ. LEX nr 466431). Z wyżej poczynionych ustaleń wynika, że powódka nie dowiodła, aby w ramach podjętych czynności pośrednictwa wykazywała się stosowną starannością, jaką winien legitymować się profesjonalny podmiot prowadzący działalność gospodarczą obrotu i handlu nieruchomościami.

Odnosząc się natomiast do podnoszonego przez pozwane zarzutu abuzywności postanowień umownych będących podstawą prawną dochodzonego roszczenia wskazać należy, że wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2016 roku sygn. akt XVII AmC 477/16 Sad Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (postanowienie numer (...)), uznał za niedozwolone postanowienie, jako sprzeczne z dobrymi obyczajami postanowienia umów, przewidujące m.in. obowiązek zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi,

w przypadku zawarcia umowy sprzedaży z wyłączeniem pośrednika. Na podstawie wyroku zakazano pośrednikowi wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści „pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie jak w § 4 pkt 4 niniejszej umowy, jeżeli Zamawiający zawrze umowę sprzedaży w okresie 12-m po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, a Nabywcą będzie klient wskazany przez pośrednika w czasie jej trwania” (vide: rejestr klauzul niedozwolonych, numer postanowienia (...) – k. 98). W przedmiotowym przypadku § 5 pkt 2 przedmiotowej umowy stanowi, że „W przypadku zawarcia umowy kupna z osobą wskazaną przez Zleceniobiorcę z jego wyłączeniem w trakcie trwania umowy, jak również w przeciągu 12 miesięcy po jego zakończeniu umowy Zleceniodawca będzie miał roszczenia z tytułu domagania się od Zleceniodawcy kary umownej w wysokości wynagrodzenia jakie by uzyskał z tytułu pośrednictwa”. Treść tak sformułowanego postanowienia umownego odpowiada treści przywołanego przez Sąd Ochrony Konkurencji

i Konsumentów, wobec czego należałoby uznać § 5 pkt 2 za tożsamo sprzeczny z dobrymi obyczajami.

Mając na uwadze wyżej podane względy – na podstawie art. 6 kc w zw. z art. 550 kc – orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z art. 102 kpc, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić

od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiąc wyjątek od zasady orzekania

o kosztach procesu stosownie do jego wyniku i odpowiedzialności za ten wynik. Ustawodawca nie skonkretyzował w przepisie pojęcia "wypadków szczególnie uzasadnionych", pozostawiając sądowi ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z 20 grudnia 1973 roku sygn. akt II CZ 210/73, nie publ.). W pewnych sytuacjach uzasadnioną okolicznością nieobciążania kosztami strony przegrywającej może być nie tyle subiektywne przekonanie

o słuszności swego żądania, co wątpliwości co do wyniku postępowania, wynikające

z charakteru żądania. Taki szczególny charakter w ocenie Sądu ma niniejsze powództwo, bowiem zagadnienie prawne będące przedmiotem niniejszej sprawy wynikało z niejasnych przepisów prawa, co mogło uniemożliwić stronom postępowania przewidzenie oceny prawnej roszczenia na etapie zaistnienia sporu. Nie ulega również wątpliwości, iż niniejsza sprawa miała dyskusyjny charakter, a w odczuciu powódki została ona rażąco pokrzywdzona przez pominięcie jej w finalizacji sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, tym bardziej, iż w ramach prowadzonej działalności pośrednictwa nieruchomościami wykonała pewne czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości, które jednak nie odpowiadały obowiązkom pośrednika określonym w zawartej przez strony umowie. To z kolei dało w ocenie Sądu podstawę do odstąpienia od obciążania strony przegrywającej kosztami postępowania, wobec czego – na podstawie art. 102 kpc – orzeczono jak w punkcie II wyroku.

/-/ sędzia Krzysztof Połomski



# ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron,
3. za 14 dni lub z apelacją.

M., dnia 26.11.2020r.