

Sygn. I C 1336/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Urszula Minga-Głuszczyk |
| Protokolant:    | Justyna Przełomieć          |
|                 |                             |

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2019 r. w Gdańsku

sprawy z powództwa I. K.

przeciwko (...) Sp. z o. o. w G.

o zapłatę

I. Oddała powództwo;

II. Zasądza od powódki I. K. na rzecz pozwanego (...) Sp. z o. o. w G. kwotę 1.817 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1336/18

## UZASADNIENIE

Powódka I. K. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. kwoty 9.448,77 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 czerwca 2016 r. oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśniła, że w dniu 14 kwietnia 2015 r. zawarła z pozwaną umowę o świadczenie usług – pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, której przedmiotem było doprowadzenie do sprzedaży jej lokalu przy ul. (...) w G. w zamian za wynagrodzenie w wysokości 3 % od całkowitej ceny sprzedaży. Umowa ta została zawarta na czas określony do dnia 31 października 2015 r., przy czym załączony do tej umowy dokument pt. (...) przewidywał termin 180 dni, po upływie którego pośrednik zobowiązywał się do niepobierania żadnej prowizji od sprzedaży nieruchomości. Ponadto, umowa przewidywała, że okres jej trwania był okresem, w którym obowiązywała klauzula wyłączności oraz że gdyby do sprzedaży nieruchomości nie doszło w określonym terminie, to umowa automatycznie przekształcała się w bezterminową umowę pośrednictwa sprzedaży typu (...) z jednoczesnym obniżeniem prowizji pozwanego do kwoty 1,23 zł. Powódka podniosła, że z uwagi na sprzeczność treści umowy z Gwarancją Usług postanowienia umowne powinny być interpretowane na jej korzyść jako konsumentki, co oznacza, że obowiązujący był krótszy termin trwania umowy. Wobec tego, po upływie 180 dni, a więc z dniem 7 października 2015 r., umowa stron przekształciła się w umowę (...) z wynagrodzeniem pozwanego w kwocie 1,23 zł. Powódka zaprzeczyła też, aby strony dokonały ustnej zmiany warunków umowy. Jej nieruchomość została z kolei sprzedana w dniu 9 grudnia 2015 r. po wcześniejszym zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 25 listopada 2015 r. Mimo tego pozwana wystawiła

powódce dwie faktury na łączną kwotę 9.450 zł, która została przez nią opłacona w błędnym przekonaniu, że wykonuje ważną umowę. Powódka wskazała, że po zorientowaniu się o bezpodstawnym charakterze świadczenia, bezskutecznie zażądała od pozwanej zwrotu niesłusznie pobranej prowizji ponad należną jej kwotę 1,23 zł. Jako podstawę prawną swego roszczenia wskazała art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że wolą stron było zawarcie umowy na okres od dnia 14 kwietnia 2015 r. do dnia 31 października 2015 r. oraz że ten okres czasu był określony w sposób konkretny w przeciwieństwie do abstrakcyjnie wyrażonego terminu 180 dni. Poza tym, powódka na etapie zawarcia umowy nie zwracała uwagi na rozbieżność zapisów umowy i (...). Pozwana podniosła też, że zapis umowy dotyczący obniżenia wynagrodzenia do kwoty 1,23 zł nie ma zastosowania, ponieważ nabywca nieruchomości powziął wiedzę o ofercie sprzedaży nieruchomości powódki w dniu 23 października 2015 r., a więc w okresie obowiązywania umowy. Niezależnie od tego pozwana zarzuciła, iż powódka wyraziła ustną zgodę na przedłużenie umowy zawartej na wyłączność na wypadek gdyby znaleziony kontrahent nie zdecydował się na zawarcie umowy. Ponadto, nie może ona domagać się zwrotu swojego świadczenia, gdyż czyniło ono zadość zasadom współżycia społecznego w myśl art. 411 pkt 2 k.c. skoro to skutek działań pozwanej został osiągnięty cel umowy polegający na stworzeniu stronom warunków do zawarcia umowy sprzedaży. Wskazała również, że powództwo powinno zostać oddalone także z uwagi na treść art. 411 pkt 1 k.c., gdyż powódka zarówno w dacie zawarcia umowy oraz płacenia wynagrodzenia miała świadomość treści umowy.

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

W dniu 14 kwietnia 2015 r. I. K. zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. reprezentowaną przez jej pracownika M. S. (1) umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości I. K. przy ul. (...) G.. Umowa ta została zawarta przy użyciu wzorca umowy przygotowanego przez (...) sp. z o.o. Składała się ona z dwóch części. Na pierwszej stronie umowy znajdowała się sekcja nazwana (...), na której znajdowały się puste rubryki, w których należało wpisać podstawowe dane dotyczące klienta, nieruchomości będącej przedmiotem usługi, jej ceny ofertowej, wysokość wynagrodzenia doradcy oraz terminu zawarcia umowy. Druga część umowy zawierała postanowienia umowne sporządzone przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w G.. Ponadto, integralną część umowy stanowił jej załącznik nazwany (...).

W umowie w sekcji (...) określono cenę ofertową nieruchomości przy ul. (...) w G. wraz z przyległościami na kwotę 339.000 zł, a wynagrodzenie doradcy na kwotę 3 % brutto od całkowitej ceny sprzedaży wraz z przyległościami. W rubryce „Termin zawarcia umowy” wpisano natomiast „od 14.04.2015 do 31.10.2015”.

W umowie I. K. została określona jako (...) a (...) sp. z o.o. jako Doradca. Podpisy I. K. i M. S. (1) znajdowały się na dole umowy.

Druga część umowy zawierała m.in. następujące postanowienia:

- § 1 ust. 1: „ Klient zleca, a Doradca zobowiązuje się do świadczenia na rzecz Klienta usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegających na podejmowaniu czynności zmierzających do pozyskania nabywcy na nieruchomość, o której mowa w sekcji Zlecenie niniejszej Umowy, a Klient zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia na rzecz Zleceniobiorcy”;

- § 1 ust. 2: „Doradca zobowiązuje się do prezentowania nieruchomości potencjalnym kontrahentom i pomocy organizacyjnej przy realizacji transakcji oraz oświadcza, że działać będzie z zachowaniem należytej staranności, przestrzegając standardów zawodowych Pośredniak w (...). Szczegóły dotyczące zakresu świadczonych przez Doradcę usług zawarte są w Załączniku do niniejszej Umowy – Gwarancja Usług”;

- § 1 ust. 3: „Przedmiot niniejszej Umowy stanowi nieruchomość opisana w sekcji Zlecenie Niniejszej Umowy, [...]”;

- § 2 ust. 1: „Strony zgodnie ustalają, iż z tytułu niniejszej Umowy Doradcy przysługuje wynagrodzenie określone w sekcji Zlecenie niniejszej Umowy. Podstawę do obliczenia wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w sekcji Zlecenie stanowi cena transakcyjna określona w umowie sprzedaży lub w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, jeżeli została zawarta”;

- § 2 ust. 2: „Klient zobowiązuje się do niezwłocznego, nie później niż 3 dni po zdarzeniu, przekazania kopii umowy przedwstępnej i aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia Doradcy i terminu jego wymagalności”;

- § 2 ust. 3: „Termin „pozyskanie nabywcy” używany w niniejszej Umowie, Strony rozumieć będą jako wskazanie przez Doradcę przedmiotowej nieruchomości osobie fizycznej lub prawnej lub jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, która następnie zawrze z Klientem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, umowę sprzedaży nieruchomości lub inną umowę, skutkiem której będzie zbycie nieruchomości. Strony zgodnie ustalają, że pisemne potwierdzenie wskazania adresu nieruchomości podpisane przez taką osobę lub osoby jej bliskie lub ją reprezentujące będzie potwierdzeniem pozyskania nabywcy przez Doradcę”;

- § 2 ust. 4: „Wynagrodzenie Doradcy jest wymagalne i płatne w wysokości 50 % kwoty wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży/zamiany nieruchomości, zaś pozostałe 50 % kwoty wynagrodzenia jest wymagalne i płatne w dniu zawarcia umowy sprzedaży/zamiany nieruchomości lub innej umowy zbycia nieruchomości, nie później jednak niż w przeciągu 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej. [...]”;

- § 2 ust. 5: „Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, należne będzie Doradcy również w przypadku, gdy Klient nie wywiąże się z postanowień Uzgodnienia Warunków Transakcji. Wynagrodzenie będzie wtedy wymagalne i płatne w dacie transakcji opisanej w tym protokole i zostanie naliczone od ceny określonej w tym protokole”;

- § 2 ust. 6: „W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, Klient będzie zobowiązany do zapłaty ustalonego Umową wynagrodzenia Doradcy, jeśli po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, zawrze umowę z nabywcą znalezionym przez Doradcę w rozumieniu pkt 3 niniejszego paragrafu”;

- § 2 ust. 7: „W przypadku sprzedaży przez Klienta nieruchomości opisanej w sekcji Zlecenie w okresie trwania niniejszej umowy lub w okresie 12 miesięcy od jej rozwiązania, klientowi wskazanemu przez Doradcę z pominięciem Doradcy, Klient zapłaci Doradcy prowizję w podwójnej wysokości”;

- § 7 ust. 1: „Umowa zawarta zostaje na czas określony w sekcji Zlecenie, w którym to okresie obowiązuje klauzula wyłączności oznaczająca, że Doradca jest jedynym P. uprawnionym do oferowania do sprzedaży nieruchomości określoną w części ZLECENIE niniejszej umowy”;

- § 7 ust. 2: „Klient zobowiązuje się w okresie wyłączności do nie dokonywania żadnych zleceń w zakresie objętym przedmiotem tej umowy, a w szczególności do nie zawierania innych umów o pośrednictwo w zakresie oznaczonym treścią umowy”;

- § 7 ust. 3: „Strony zgodnie ustalają, iż w przypadku, gdy Klient znajdzie nabywcę samodzielnie, zobowiązany będzie jedynie do zwrotu kosztów prowadzenia zlecenia przez Doradcę, które strony ustalają na 50 % wynagrodzenia określonego w części ZLECENIE, wymagalnego i płatnego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy sprzedaży jeżeli umowa przedwstępna była zawarta”;

- § 7 ust. 4: „Strony zgodnie ustalają, iż z upływem okresu wyłączności, o którym mowa w ustępie 1 niniejszego paragrafu niniejsza umowa bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń lub zawierania aneksu:

a) przekształci się w umowę pośrednictwa STANDARD na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przy czym rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy nie dotyczy kontrahentów, którzy powzięli wiadomość o nieruchomości

Klienta od Doradcy w okresie obowiązywania umowy i z którymi Klient po upływie okresu wyłączności zawarł umowę przedwstępną sprzedaży lub umowę sprzedaży nieruchomości,

b) wynagrodzenie należne doradcy określone powyżej w sekcji zlecenie zredukowane zostanie do kwoty 1,23 zł brutto (słownie: jeden złoty 23/100) w tym podatek VAT”;

- § 7 ust. 6: „Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności”;

- § 7 ust. 7: „Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część”.

Dołączona do umowy (...) została podpisana przez M. S. (1). Była ona sporządzona w sposób bezpośredni, odformalizowany i ogólny. (...) zawierała 15 informacji na temat zakresu świadczonych usług. W części o nazwie (...) wskazano „W ciągu najbliższych 180 dni sprzedam Twoją nieruchomość. A jeśli tak się nie stanie, po tym okresie będę sprzedawał Twoją nieruchomość bez prowizji”.

Liczba „180” została ręcznie wpisana do (...) przez M. S. (1). Okres 180 dni miał korelować z terminem zawarcia umowy na okres od 14 kwietnia 2015 r. do 31 października 2015 r. i na skutek błędnego przeliczenia i niedopatrzania M. S. (1) był on krótszy niż wskazany w umowie czas jej trwania, czego w czasie podpisywania umowy nie dostrzegła ani nie kwestionowała I. K..

/bezsporne, nadto dowód: umowa pośrednictwa sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2015 r. wraz z (...) – k. 9-10; zeznania świadka M. S. (1), płyta CD – k. 53-58/

W październiku 2015 r. M. Z. pracujący w biurze pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. poszukiwał nieruchomości do nabycia dla swojego klienta L. R. zamieszkałego w Ł.. M. Z. znalazł w Internecie ofertę sprzedaży nieruchomości I. K. pochodzącą od (...) sp. z o.o.

W dniu 23 października 2015 r. M. Z. skontaktował się z (...) sp. z o.o. celem uzyskania szczegółowych informacji na temat tej nieruchomości i warunków transakcji.

/dowód: raport prac nad ofertą – k. 11; oświadczenie M. Z. – k. 38; zeznania świadka M. Z., płyta CD – k. 63-65 i 67/

Po nawiązaniu kontaktu przez M. Z. z (...) sp. z o.o., M. S. (1) poinformowała I. K., że zgłosił się klient spoza T., który jest zainteresowany nabyciem jej nieruchomości.

Po dniu 31 października 2015 r. M. S. (1) poinformowała I. K., że upłynął okres zawarcia umowy na wyłączność. I. K. wyraziła wówczas zgodę na dalszą współpracę.

/dowód: zeznania świadka M. S. (1), płyta CD – k. 53-58; częściowo zeznania powódki I. K., płyta CD – k. 65-67/

W dniu 20 listopada 2015 r. L. R. w obecności I. K., M. S. (1) i M. Z. obejrzał nieruchomość przy ul. (...) w G. oraz wyraził wolę jej zakupu.

/dowód: raport prac nad ofertą – k. 11; zeznania świadka M. S. (1), płyta CD – k. 53-58; zeznania świadka M. Z., płyta CD – k. 63-67; zeznania powódki I. K., płyta CD – k. 65-67/

W dniu 25 listopada 2015 r. I. K. zawarła z L. R. oraz reprezentowanymi przez niego: K. R. (jego małżonką) i S. R. (jego ojcem) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości I. K. położonej przy ul. (...) w G.. Jako cenę sprzedaży I. K. i L. R. ustalili kwotę 315.000 zł.

W tym samym dniu (...) sp. z o.o. wystawiła I. K. fakturę VAT na kwotę 4.725 zł tytułem pierwszej części wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G.. Powyższa kwota została dobrowolnie uiszczona przez I. K..

/bezsporne, nadto dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 25 listopada 2015 r. – k. 15-16; faktura VAT nr (...) z dnia 25 listopada 2015 r. – k. 18/

W dniu 9 grudnia 2015 r. L. R. oraz reprezentowani przez niego: K. R. i S. R. nabyli nieruchomość I. K. za cenę 315.000 zł.

W tym samym dniu (...) sp. z o.o. wystawiła I. K. fakturę na kwotę 4.725 tytułem pozostałej części wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Powyższa kwota została dobrowolnie uiszczona przez I. K..

/bezsporne, nadto dowód: umowa sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r. – k. 12-14; faktura VAT nr (...) z dnia 9 grudnia 2015 r. – k. 7/

Na wiosnę 2016 r., podczas porządkowania dokumentów, I. K. zapoznała się szczegółowo z treścią umowy podpisanej przez nią z (...) sp. z o.o. i załączoną do niej (...) oraz zwróciła uwagę na rozbieżność między datą trwania umowy (14 kwietnia 2015 r. – 31 października 2015 r.), a wskazanym w (...) terminem 180 dni. I. K. nabrała wówczas wątpliwości co do zasadności zapłacenia przez nią wynagrodzenia za usługi pośrednictwa w sprzedaży jej nieruchomości.

/dowód: zeznania powódki I. K., płyta CD – k. 65-67/

Pismem z dnia 7 czerwca 2016 r. I. K. wezwała (...) sp. z o.o. do zwrotu pobranej prowizji wskazując, że umowa sprzedaży została zawarta po upływie wskazanego w (...) terminu 180 dni.

W odpowiedzi pełnomocnik (...) sp. z o.o. odmówiła zwrotu wynagrodzenia wskazując m.in., że umowa pośrednictwa sprzedaży została zawarta na okres od dnia 14 kwietnia 2015 r. do dnia 31 października 2015 r.

/bezsporne, nadto dowód: pismo powódki I. K. z dnia 7 czerwca 2016 r. i pismo pełnomocnika pozwanej (...) sp. z o.o. z dnia 20 czerwca 2016 r. – k. 19-20/

W dniu 31 sierpnia 2016 r. I. K. bezskutecznie zawiadzała (...) sp. z o.o. do próby ugodowej.

/bezsporne, nadto dowód: wniosek o zawiadanie do próby ugodowej z dnia 31 sierpnia 2016 r. – k. 21/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższe ustalenia Sąd poczynił na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków i powódki.

Odnosnie dowodów z dokumentów pod uwagę wzięto zawartą przez strony umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 14 kwietnia 2015 r. wraz z załącznikiem w postaci (...), przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości powódki z dnia 20 listopada 2015 r. i przyrzeczoną umowę sprzedaży z dnia 9 grudnia 2015 r., pisemne oświadczenie M. Z., wydruk z systemu pozwanej zawierający raport prac nad ofertą sprzedaży nieruchomości powódki, faktury VAT z dnia 20 listopada 2015 r. i 9 grudnia 2015 r. wystawione przez pozwaną na rzecz powódki oraz korespondencję przedprocesową stron. Prawdziwość i rzetelność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, jak również nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków M. S. (1) i M. Z., które były spójne i logiczne oraz korespondowały ze sobą wzajemnie oraz z treścią dowodów z dokumentów. Oceniając zeznania M. Z. Sąd miał dodatkowo na uwadze, że świadek obecnie nie pracuje w (...) sp. z o.o. oraz uzyskał już swoją część prowizji za transakcję, dlatego nie był w żaden sposób zainteresowany określonym wynikiem sprawy. Fakt czy pośrednik reprezentujący powódkę przy transakcji mającej miejsce 4 lata zasadnie pobrał swoją prowizję w żaden sposób nie wpływał na sytuację zawodową czy ekonomiczną M. Z. (np. poprzez możliwość utraty przez niego jego części prowizji).

Sąd uznał, że zeznania powódki I. K. były niewiarygodne w zakresie w jakim twierdziła ona, że już na etapie podpisywania umowy zwróciła uwagę na niespójność między umową a (...) w części dotyczącej czasu trwania umowy

i była wówczas zapewniana przez M. S. (1) o wiążącym charakterze 180 dni, a także że M. S. (1) poinformowała ją o potencjalnym nabywcy nieruchomości dopiero w listopadzie 2015 r.

Odnosnie kwestii okresu obowiązywania umowy i zapewnień składanych powódce przez pracownika pozwanej niewiarygodne w świetle zasad doświadczenia życiowego jest, aby powódka już podczas podpisywania umowy z pozwaną zwróciła uwagę na niespójność między terminem wskazanym w umowie (14 kwietnia 2015 r. – 31 października 2015 r.) a krótszym okresem 180 dni (upływającym z dniem 10 października 2015 r.) wpisanym przez M. S. (1) w (...). Zdaniem Sądu, gdyby powódka rzeczywiście dostrzegła sprzeczność między treścią powyższych dokumentów to z pewnością zwróciłaby na nią uwagę M. S. (1), która zapewne wpisałaby wówczas prawidłową liczbę dni do (...). Należy bowiem zauważyć, że w chwili podpisywania umowy strony nie były jeszcze skonfliktowane, lecz wzajemnie zainteresowane współpracą, co nakazałoby przyjąć, że podczas zawierania umowy powódka nie mogła przewidywać dalszego biegu wydarzeń i nie miała interesu w wykorzystywaniu błędu drugiej strony. Ponadto, dłuższy okres trwania umowy na wyłączność gwarantujący wysoką prowizję leżał w interesie pozwanej, co sugeruje, iż w przypadku zasygnalizowania przez powódkę błędu w liczbie dni wpisanych do (...) na pewno zostałyby on usunięty przez pracownicę pozwanej.

Dalej należy zauważyć, że świadek M. S. (1) zeznała, że okres 180 dni został wyliczony „na szybko” i miał być spójny z okresem obowiązywania umowy (zawartej de facto na okres 6,5 miesiąca a nie na okres 6 miesięcy odpowiadający co do zasady liczbie 180 dni). Ponadto, M. S. (1) nie potwierdziła, aby I. K. zauważyła niespójność w dacie obowiązywania umowy zeznając, że powódka zwróciła uwagę na zapis dotyczący automatycznego przekształcenia umowy w umowę typu STANDARD, a więc umowę bez klauzuli wyłączności z wynagrodzeniem doradcy w wysokości 1,23 zł. W konsekwencji, niewiarygodne są też zeznania powódki w części w jakiej wskazywała, że M. S. (1) zapewniała ją o wiążącym charakterze okresu 180 dni, skoro – jak wynika z zasad doświadczenia życiowego i zeznań świadka – w czasie podpisywania umowy z powódką nie miała ona świadomości popełnienia błędu podczas wypełniania (...). Ponadto, zeznania powódki w tym zakresie są więc wewnętrznie sprzeczne – z jednej strony twierdziła ona, że już przy podpisywaniu umowy zwróciła uwagę na rozbieżność w dacie trwania umowy i została zapewniona przez M. S. (1) o wiążącym charakterze okresie 180 dni, a z drugiej strony po upływie tego terminu nie kwestionowała dalszego trwania umowy i dobrowolnie zapłaciła pozwanemu wynagrodzenie w dwóch częściach twierdząc jednocześnie, że dopiero podczas porządkowania dokumentów na wiosnę po wzmożonym czasie pracy w okresie jesienno-zimowego zdała sobie sprawę, że umowa była zawarta na okres 180 dni. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż gdyby powódka naprawdę dostrzegła sprzeczność między umową i (...) już w chwili podpisania umowy i byłaby dodatkowo zapewniona przez drugą stronę o krótszym czasie jej trwania, to ten nietypowy fakt z pewnością zapadłby jej w pamięć i zarówno w czasie trwania umowy, jak i dwukrotnego płacenia prowizji w łącznej kwocie 9.450 zł, pamiętałaby dokładnie na jaki okres umowa miała zostać zawarta, tym bardziej, że – jak wynika z zeznań M. S. (1) oraz samej powódki – zwróciła ona uwagę na kwotę prowizji 1,23 zł obowiązującą po zakończeniu umowy. Dla przeciętnego człowieka prowizja zapłacona przez powódkę nie jest niska, a nadto dokonywanie sprzedaży nieruchomości i płacenie wynagrodzenia pośrednikowi nie jest czynnością powszechną. Mało wiarygodne jest zatem, aby powódka zwracała uwagę M. S. (1) na błąd w umowie i była przez nią zapewniana, że umowa z klauzulą na wyłączność i wysoką prowizją obowiązuje przez 180 dni, aby następnie po kilku miesiącach zapłacić tę prowizję nie pamiętając jednego z podstawowych i nietypowych zapisów umowy (bo zakładającego obniżkę wynagrodzenia doradcy do kwoty 1,23 zł), zaś swoją wiedzę w tym zakresie „odświeżyć” kilka miesięcy po transakcji. W świetle powyższych okoliczności należy dojść do wniosku, że powódka nie zwróciła uwagi na rozbieżności w dacie obowiązywania umowy, zaś wiedzę o tym powzięła dopiero kilka miesięcy po zapłaceniu wynagrodzenia pozwanej.

Odnosnie natomiast zeznań powódki, iż M. S. (1) poinformowała ją o potencjalnym nabywcy jej nieruchomości dopiero w listopadzie 2015 r. należy zauważyć, że powyższe stoi w sprzeczności z zeznaniami świadków oraz treścią dokumentów. M. S. (1) zeznała, że M. Z. reprezentujący L. R. skontaktował się z pozwaną w okresie obowiązywania umowy. Jest to spójne z zeznaniami M. Z., który także wskazał, że z zapytaniem do pozwanej na temat szczegółów oferty zgłosił się na około miesiąc przed prezentacją nieruchomości przyszłemu nabywcy, co miało miejsce w dniu 20 listopada 2015 r. z uwagi na kilkakrotnie przekładanie terminu spotkania przez L. R. mieszkającego w Ł.. Prowadzi

to więc do wniosku, że kontakt M. Z. z pozwanym musiał mieć miejsce w drugiej połowie października. Ponadto, świadek M. Z. potwierdził rzetelność i prawdziwość załączonego do odpowiedzi na pozew pisemnego oświadczenia, w którym oświadczył, że szczegółową informację o ofercie sprzedaży lokalu przy ul. (...) w G. powziął u pozwanej w dniu 23 października 2015 r. (k. 38). Ma marginesie należy zauważyć, że treść załączonego do pozwu raportu prac nad ofertą sprzedaży nieruchomości powódki potwierdza, że w dniu 23 października 2015 r. miała miejsce nieokreślona szczegółowo rozmowa z pracownicą pozwanej P. D. dotycząca tej oferty, co może świadczyć właśnie o nawiązaniu kontaktu przez M. Z. z pozwaną. Na marginesie należy zauważyć, iż nie można wykluczyć, że M. S. (1) rzeczywiście dopiero w listopadzie 2015 r. przekazała powódce informację o potencjalnym kontrahencie. Okoliczność ta nie ma jednak decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż kwestią kluczową było ustalenie kiedy przyszły nabywca został pozyskany przez pozwaną a nie kiedy powódka została o tym fakcie poinformowana przez pozwaną. Kwestia ewentualnego naruszenia obowiązku poinformowania powódki przez pozwaną nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia czy pośrednik zasadnie pobrał wynagrodzenie za świadczone usługi.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka domagała się zwrotu od pozwanej zapłaconego jej wynagrodzenia (z pominięciem kwoty 1,23 zł) w związku ze świadczeniem usług pośrednictwa sprzedaży nieruchomości wskazując, że świadczenie to miało charakter nienależny, gdyż w dacie jego spełnienia nie była już ona zobowiązana do zapłaty prowizji z uwagi na treść postanowień umownych. Podstawą prawną tego roszczenia był więc art. 410 k.c. Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne m.in. jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany. Art. 410 § 1 k.c. stanowi, że do świadczenia nienależnego stosuje się w szczególności przepisy artykułów poprzedzających, czyli art. 405-409 k.c. dotyczące instytucji bezpodstawnego wzbogacenia. W takiej sytuacji na powódce spoczywał ciężar dowodu, że spełniła ona świadczenie na rzecz pozwanej (co jest bezsporne), zaś pozwana była zobowiązana wykazać, że otrzymane przez nią świadczenie miało swoją podstawę prawną i nastąpiło wskutek wykonania swojego zobowiązania przez powódkę.

W pierwszej kolejności należy zatem dokonać analizy stosunku prawnego łączącego strony. Powódka i pozwana zawarły umowę o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości powódki. Jest to umowa pozakodeksowa, nazwana, wzajemna i jednostronnie profesjonalna. Należy zauważyć, że w dacie podpisywania przez strony umowy większość przepisów rozdziału 2 pt. (...) w obrocie nieruchomościami” ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami była uchylona. Obowiązujący wówczas art. 180 ust. 3 tej ustawy stanowił jedynie, że „Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.”, zaś art. 181 ustawy regulował kwestię obowiązkowego ubezpieczenia OC pośrednika w obrocie nieruchomościami. Skąpa regulacja ustawowa w zakresie umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości powodowała, że strony w ramach swobody umów z art. 353<sup>1</sup> k.c. mogły swobodnie ułożyć swoje stosunku umowne, w zgodzie z celem i właściwościami tego stosunku oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współzycia społecznego. Przyjmuje się, że umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości jest umową starannego działania, którą strony w ramach swobody umów mogą przekształcić w umowę rezultatu (tak m.in. Sąd Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 r., sygn. akt IV CSK 464/09, LEX).

Analizując treść umowy stron należy w pierwszej kolejności wskazać, że pozwana była zobowiązana do „świadczenia na rzecz Klienta usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegających na podejmowaniu czynności zmierzających do pozyskania nabywcy na nieruchomość, o której mowa w sekcji Zlecenie niniejszej Umowy [...]” (§ 1 ust. 1 umowy). W ramach tych usług zobowiązała się ona m.in. do prezentowania nieruchomości potencjalnym kontrahentom i pomocy organizacyjnej przy realizacji transakcji z zachowaniem należytej staranności i standardów zawodowych P. w (...) (§ 1 ust. 2 umowy). Jednocześnie, umowa w zakresie szczegółów dotyczących świadczonych usług odsyłała do załącznika do umowy nazwanego (...), w którym była mowa m.in. o prezentacji oferty sprzedaży nieruchomości w Internecie i wśród innych pośredników, wykonania sesji fotograficznej nieruchomości, sporządzenia planu powierzchni lokalu, zapewnienia banneru z napisem „sprzedam” czy ubezpieczenia transakcji. Kwestie dotyczące wysokości wynagrodzenia należnego pozwanej zostały uregulowane w § 2 umowy, zgodnie z którym Doradcy przysługuje wynagrodzenie określone w sekcji Zlecenie niniejszej Umowy. Podstawę do obliczenia

wynagrodzenia prowizyjnego, o którym mowa w sekcji Zlecenie stanowi cena transakcyjna określona w umowie sprzedaży lub w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, jeżeli została zawarta” (ust. 1). W § 2 zawarto również definicję terminu „pozyskania klienta”, przez co należało rozumieć „wskazanie przez Doradcę przedmiotowej nieruchomości osobie fizycznej lub prawnej lub jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, która następnie zawrze z Klientem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, umowę sprzedaży nieruchomości lub inną umowę, skutkiem której będzie zbycie nieruchomości. Strony zgodnie ustalają, że pisemne potwierdzenie wskazania adresu nieruchomości podpisane przez taką osobę lub osoby jej bliskie lub ją reprezentujące będzie potwierdzeniem pozyskania nabywcy przez Doradcę”. (ust. 3). Ponadto, umowa przewidywała również m.in., że:

- klient jest zobowiązany niezwłocznie, nie później niż 3 dni od zdarzenia, przekazać doradcy kopię umowy przedwstępnej i aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości w celu ustalenia wysokości i wymagalności należnego mu wynagrodzenia (§ 2 ust. 2),

- wynagrodzenie doradcy jest należne również w przypadku gdy klient nie wywiąże się z postanowień podpisanego Uzgodnienia Warunków Transakcji (§ 2 ust. 5),

- klient jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia również w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, jeśli po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu zawrze umowę z nabywcą znalezionym przez doradcę (§ 2 ust. 6),

- klient jest zobowiązany do zapłaty prowizji w podwójnej wysokości w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie trwania umowy lub w okresie 12 miesięcy od jej rozwiązania z pominięciem doradcy (§ 2 ust. 7).

Umowa regulowała też przypadki obniżenia wynagrodzenia pośrednika. W § 7 ust. 3 umowy wskazano, że klient będzie zobowiązany do zapłaty 50 % umówionego wynagrodzenia gdy samodzielnie znajdzie nabywcę, zaś zgodnie z § 7 ust. 4 po upływie okresu wyłączności (czyli okresu na jaki umowa została zawarta - § 7 ust. 1) umowa miała automatycznie przekształcić się w umowę bez klauzuli wyłączności z wynagrodzeniem doradcy w wysokości 1,23 zł brutto.

Z analizy powyższych postanowień umownych wynika, że zawarta przez strony umowa była przede wszystkim umową starannego działania, w której zobowiązanie pozwanej polegało na podejmowaniu szeregu czynności faktycznych (m.in. prezentacji nieruchomości, jej reklamowaniu, rozpowszechnianiu specjalnie przygotowanej oferty) mających na celu pozyskanie nabywcy nieruchomości powódki. Jednocześnie, strony umowie tej nadały w pewnym stopniu charakter umowy rezultatu, ponieważ obowiązek zapłaty wynagrodzenia i jego wysokość była uzależniona od pozyskania nabywcy przez pośrednika i chwili kiedy miało to miejsce. Niezależnie jednak od wątpliwości dotyczących charakteru łączącej strony umowy (umowa starannego działania, umowa rezultatu czy umowa mieszana), z jej postanowień jednoznacznie wynika, że umówione wynagrodzenie miało przysługiwać pozwanej gdy w okresie trwania umowy pozyska nabywcę nieruchomości powódki, czyli wskaże tę nieruchomość osobie, która później ją nabeździe (§ 2 ust. 3 umowy). Należy zwrócić uwagę, że umowa przewidywała również obowiązek zawarcia wynagrodzenia także po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia nie był więc co do zasady zależny od daty zawarcia umowy sprzedaży (przedwstępnej lub/i przyrzeczonej) (z wyjątkiem gdy nastąpiło to po upływie 12 miesięcy od jej zawarcia - § 2 ust. 7 umowy), ale od chwili kiedy przyszedł nabywca został pozyskany. Innymi słowy, w świetle zapisów umowy, powódka była zobowiązana zapłacić pozwanej wynagrodzenie jeśli podjęte przez nią czynności faktyczne skutkowały nawiązaniem kontaktu z osobą, która (także po rozwiązaniu umowy) nabyła nieruchomość. Kwestią podstawową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było więc ustalenie na jaki okres została zawarta umowa stron oraz kiedy został pozyskany przyszedł nabywca nieruchomości powódki.

Analizując pierwszą kwestię, czyli okres trwania umowy, należy zwrócić uwagę na rozbieżnością między treścią umowy a załącznikiem do niej nazwanym (...). W umowie strony określiły czas jej trwania na okres od dnia 14 kwietnia 2015 r. do dnia 31 października 2015 r., podczas gdy w (...) stanowiącej integralną część umowy pod informacją o nazwie (...) znajdował się następujący zapis: „W ciągu najbliższych 180 dni sprzedam Twoją nieruchomość. A jeżeli tak się nie stanie, po tym okresie będę sprzedawał Twoją nieruchomość bez prowizji”. Należy podkreślić, że obie daty, tj. okres 14 kwietnia 2015 r. - 31 października 2015 r. oraz okres 180 dni zostały wpisane ręcznie przez M. S. (1) na spotkaniu z powódką, na którym doszło do nawiązania współpracy między stronami. Z powyższego



wynika, że w umowie istniała ewidentna sprzeczność, ponieważ okres 14 kwietnia 2015 r. – 31 października 2015 r. obejmował 204 dni, zaś termin 180 dni liczonych od dnia 14 kwietnia 2015 r. upływał z dniem 10 października 2015 r. Kwestią zasadniczą jest więc ustalenie momentu, do którego trwała umowa stron – do 31 października 2015 r. czy przez 180 dni, czyli do 10 października 2015 r. Konieczne jest zatem dokonanie wykładni umowy. Nie ulega przy tym wątpliwości, że przedmiotowa umowa została zawarta w relacji konsumenta (powódki) z przedsiębiorcą (pozwaną) przy użyciu przygotowanego przez pozwaną wzorca umowy, który poza zbiorem postanowień zawierał puste pola w zakresie danych powódki, jej nieruchomości, ceny i wynagrodzenia pozwanej oraz czasu trwania umowy, które zostały wypełnione przez strony. Zgodnie z art. 385 § 2 k.c. wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały, a postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta. Przepis ten wyraża zasady transparentności wzorca umowy oraz dokonywania wykładni postanowień niejednoznacznych na niekorzyść przedsiębiorcy redagującego umowę zawartą z konsumentem (in dubio contra proferentem), co jest równoważne z przyjęciem reguły, iż niedające się usunąć wątpliwości należy tłumaczyć na korzyść konsumenta. Z powyższych zasad nie wynika jednak, aby każdą niejednoznaczność umowy tłumaczyć na korzyść konsumenta, ale tylko taką, której nie da się usunąć w drodze wykładni umowy. Dopiero zaś gdy wykładnia umowy – zmierzającą do odtworzenia woli stron – nie pozwala usunąć istniejących sprzeczności w treści umowy, należy je tłumaczyć na korzyść konsumenta. W niniejszej sprawie powyższe jest tym bardziej uzasadnione, że niejednoznaczność nie jest spowodowane wadliwym przygotowaniem postanowień umownych przez pozwanego przedsiębiorcę, lecz jest wynikiem błędów popełnionych przez obie strony przy wypełnianiu pustych rubryk na tego wzorca. Dokonując wykładni spornych postanowień należy zatem w pierwszej kolejności odwołać się do art. 65 k.c., zgodnie z którym oświadczenia woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). Ponadto, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2).

W świetle całokształtu okoliczności niniejszej sprawy Sąd stwierdził, że zgodną wolą stron było związanie się umową na czas określony do dnia 31 października 2015 r. a nie na okres 180 dni. Sąd podzielił stanowisko pozwanej, iż okres czasu wyznaczony konkretnymi datami dziennymi jest dla przeciętnego odbiorcy bardziej czytelny niż abstrakcyjnie wyrażony termin 180 dni liczony od dnia zawarcia umowy. Ciężko sobie wyobrazić, aby przeciętny człowiek zawierając umowę na okres kilkudziesięciu dni liczył potem poszczególne dni ustalając kiedy umowa ulegnie zakończeniu. Zasadą jest, że umowy obejmujące dłuższy okres czasu nie zawiera się na okres wyznaczony liczbą dni, lecz czas określony konkretnymi datami początkowymi i końcowymi.

Wniosek ten potwierdzają również zeznania świadka M. S. (1), która wyjaśniła, że termin 180 dni był wyliczony „na szybko” oraz że stanowił on wynik błędnego przyjęcia przez nią, że umowa miała trwać 6 miesięcy (kwiecień – październik 2015 r.), podczas gdy w rzeczywistości umowa była zawarta na okres 6,5 miesiąca (14 kwietnia 2015 r. – 31 października 2015 r.). Jak wskazano wyżej, Sąd za niewiarygodne uznał zeznania powódki, że jej wolą było zawarcie umowy na okres 180 dni. Powódka przy zawieraniu umowy nie zwróciła uwagi na sprzeczność między treścią umowy a (...), co oznacza, że podpisując ją akceptowała wspólnie ustalony czas jej trwania do dnia 31 października 2015 r. Nie bez znaczenia jest fakt, że umowa jest stosunkowo krótka, a pusta rubryka dotycząca terminu jej zawarcia jest – obok pustego pola określającego dane klienta, nieruchomości i wysokość prowizji – była jedną z nielicznych rubryk na wzorcu umowy, którą strony musiały uzupełnić. Ponadto znajduje się ona w zasadzie bezpośrednio nad podpisem powódki na tej samej stronie. Należy również podkreślić, że powódka nie podnosiła, że upłynął okres trwania umowy na wyłączność zarówno po 180 dniach od chwili jej zawarcia ani po dniu 31 października 2015 r. kiedy M. S. (2) poinformowała ją o upływie terminu wskazanego w umowie, jak i podczas dokonywania zapłaty prowizji, zaś okoliczność tę zakwestionowała dopiero ponad pół roku później, kiedy porządkując dokumenty spostrzegła sprzeczność w zapisach umowy.

Zdaniem Sądu dokonując wykładni umowy należy również mieć na uwagę charakter załączonej do niej (...), która jest napisana w sposób ogólny, bezpośredni oraz przy użyciu prostego i odformalizowanego języka (na co m.in. wskazują przykładowe zwroty: „Twoja nieruchomość”, „Twoje interesy”, „[...] gdybyś nas potrzebował”, itp.). Dokument ten ma więc przede wszystkim charakter reklamowy, dlatego ciężko uznać go za typowy załącznik do

umowy uszczegóławiający postanowienia umowne. Przez ten pryzmat należy więc odczytywać treść informacji o nazwie (...), zgodnie z którą: „W ciągu najbliższych 180 dni sprzedam Twoją nieruchomość. A jeżeli tak się nie stanie, po tym okresie będę sprzedawał Twoją nieruchomość bez prowizji”. Jak wskazano wyżej, użyty w tym zapisie termin 180 dni stanowi jedynie przybliżony i niedokładnie wyliczony przez pracownicę pozwanej okres czasu na jaki umowa w rzeczywistości została zawarta. Ponadto, w informacji tej jest mowa o tym, że doradca zobowiązuje się sprzedać nieruchomość klienta, przy czym w świetle umowy stron pozwana nie była uprawniona ani zobowiązana do sprzedania nieruchomości powódki, lecz jej świadczenie miało polegać na pozyskaniu w czasie trwania umowy nabywcy, który kupi lokal powódki. Przedmiotowy zapis stanowi też, że po upływie 180 dni doradca miał zobowiązać się do sprzedaży nieruchomości bez prowizji, przy czym w umowie wskazano, że po upływie okresu wyłączności usługi doradcy nadal będą świadczone za wynagrodzeniem, choć bardzo niskim, bo wynoszącym 1,23 zł brutto, co jednak nie oznacza, że działał on nieodpłatnie. Powyższe prowadzi do wniosku, że zawarta w (...) sporna informacja z uwagi na jej ogólny, reklamowy charakter nie mogła skutecznie zmodyfikować wspólnie ustalonych przez strony postanowień umowy, czyniąc je trwale niejednoznaczными, tj. bez możliwości ich usunięcia w drodze wykładni.

Z tych przyczyn Sąd stwierdził, że wolą stron było zawarcie umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości powódki na okres do dnia 31 października 2015 r. Postanowienie umowy z § 7 ust. 4 regulujące jej przekształcenie w umowę typu otwartego, a więc bez klauzuli na wyłączność oraz z wynagrodzeniem pozwanej w kwocie 1,23 zł brutto, miałyby zatem zastosowanie dopiero gdy nabywca nieruchomości został pozyskany po dniu 31 października 2015 r. Z zebranego materiału dowodowego wynika jednak, że przed tym dniem pozwany wykonał swoje zobowiązanie, gdyż pozyskał klienta – L. R. oraz dwóch pozostałych reprezentowanych przez niego nabywców K. R. i S. R., którzy ostatecznie nabyli nieruchomość powódki. Okoliczność ta wynika przede wszystkim z zeznań świadków M. S. (1) i M. Z.. Jak wskazano wyżej, M. S. (1) zeznała, że kontakt między nią a M. Z. reprezentującym nabywców miał miejsce przed końcem trwania umowy. Koresponduje to z zeznaniami M. Z., który twierdził, że z pozwaną skontaktował się na około miesiąc przed prezentacją lokalu przyszłemu nabywcy, która miała miejsce w dniu 20 listopada 2015 r. Świadek wskazał przy tym, że okazanie nieruchomości było kilka razy przekładane z uwagi na zamieszkiwanie nabywcy w Ł.. Ponadto, w § 2 pkt 3 zd. 2 umowy strony wskazały, że potwierdzeniem pozyskania nabywcy przed doradcę będzie „pisemne potwierdzenie wskazania adresu nieruchomości powódki podpisane przez taką osobę lub osoby jej bliskie lub ją reprezentujące”. Pozwana w odpowiedzi na pozew złożyła pisemne oświadczenie M. Z., w którym wskazał on, że: „działając na zlecenie pana L. R. pozwałem szczegółową informację o ofercie sprzedaży lokalu przy ul. (...) w G. oferowanej przez Biuro (...) dnia 23 października 2015 r.” (k. 38). Na rozprawie w dniu 8 października 2019 r. świadek M. Z. podtrzymał treść swojego pisemnego oświadczenia i potwierdził jego prawdziwość, co nie było kwestionowane przez strony. Wobec tego powyższy dokument należało uznać za pisemne potwierdzenie wskazania adresu nieruchomości powódki pochodzące od osoby reprezentującej nabywcę. Skoro zatem pozwany wypełnił swoje zobowiązanie pozyskując nabywcę nieruchomości powódki w trakcie trwania umowy, to jego żądanie zapłaty wynagrodzenia w wysokości 9.450 zł (tj. 3 % ceny transakcyjnej w kwocie 315.000 zł) było zasadne. Powódka nie może więc domagać się zwrotu swojego świadczenia, gdyż nie ma ono charakter nienależnego.

Na marginesie należy natomiast zauważyć, że bezzasadny był zarzut pozwanego, iż umowa stron z klauzulą na wyłączność została ustnie przedłużona, gdyż § 7 ust. 6 umowy wprost przewidywał, że wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powyższe nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia o bezzasadności powództwa z przyczyn opisanych powyżej.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Pozwana wygrała proces w całości, dlatego powódka jest zobowiązana zwrócić jej koszty procesu w łącznej kwocie 1.817 zł, na którą składały się: koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.800 zł (zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.