

Sygn. akt I 1 C 835/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie:

Przewodniczący:	SSR Justyna Supińska
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2015 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.**

przeciwko **I. C.**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. nakazuje ściągnąć od powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 181 złotych (sto osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem nieuiszczonej części opłaty sądowej od pozwu;

III. ustala i przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni na rzecz radcy prawnego W. Ł. kwotę 1 476 złotych (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej I. C. z urzędu.

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł pozew w elektronicznym postępowaniu upominawczym domagając się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej I. C. kwoty 9 460,50 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi za okres od dnia 31 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, wskazując w uzasadnieniu, iż strony łączyła umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą na wyłączność w okresie 6 miesięcy od jej zawarcia, zaś pozwana jeszcze w okresie obowiązywania tej klauzuli, tj. w dniu 25 maja 2014 roku zbyła przedmiotową nieruchomość.

Nakazem zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym z dnia 17 grudnia 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 1763070/14 referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniosła pozwana I. C. domagając się oddalenia powództwa w całości i wskazując w uzupełnieniu sprzeciwu pismem z datą w nagłówku „dnia 15 maja 2015 roku” (data prezentaty: 2015-05-15, k. 56-57 akt), iż powód w okresie od dnia 28 listopada 2013 roku do dnia 28 maja 2014 roku prezentował

jej mieszkanie tylko dwóm osobom, nie umieścił nawet baneru reklamowego na nieruchomości, a nadto, iż klienta na swoje mieszkanie znalazła samodzielnie.

Z uwagi na skuteczne wniesienie sprzeciwu, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie stwierdził utratę mocy wydanego w sprawie nakazu zapłaty w całości oraz postanowieniem z dnia 20 stycznia 2015 roku przekazał rozpoznanie sprawy do Sądu Rejonowego w Gdyni.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. oraz I. C. w dniu 28 listopada 2013 roku zawarli umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na wyłączność numer (...).

Zgodnie z § 2 umowy pośrednik zobowiązał się do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy zbycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...). Czynności te, zgodnie umową, miały być realizowane w zależności od potrzeb, według uznania pośrednika, poprzez: przedłożenie ofert kupna nieruchomości klientowi, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom, sporządzenie dokumentacji zdjęciowej, skompletowanie dokumentacji na podstawie przedłożonych przez klienta dokumentów, sporządzenie oferty i opisu nieruchomości oraz rejestracji oferty w bazie danych pośrednika, dokonanie wstępnej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości, umieszczenie reklamy na stronie internetowej pośrednika, umieszczenie reklamy w witrynach oddziału (...), umieszczenie reklamy na stronie internetowej pośrednika oraz na innych portalach internetowych, możliwość umieszczenia baneru reklamowego na obiekcie, aktualizację danych dotyczących nieruchomości, skontaktowanie klienta i potencjalnego zbywcy nieruchomości w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach, przygotowanie protokołu uzgodnień lub protokołu zdawczo – odbiorczego, zapewnienie obsługi związanej z przygotowaniem transakcji.

Stosownie zaś do zapisu § 3 i § 10 umowy – umowa ta była zawarta jako umowa na wyłączność w okresie 6 miesięcy od jej podpisania, z odpowiednim zastosowaniem art. 550 k.c., co oznaczało, że klient oddaje sprawę do prowadzenia tylko pośrednikowi, bez możliwości powierzenia jej innemu podmiotowi, w szczególności innemu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami i w przypadku zawarcia umowy zbycia nieruchomości przez klienta z potencjalnym nabywcą – bez względu na sposób skojarzenia stron – klient zobowiązuje się uścić pośrednikowi wynagrodzenie określone w § 4, tj. wynagrodzenie w wysokości 3,57% ceny sprzedaży nieruchomości brutto wyrażonej w umowie sprzedaży, chyba, że pośrednik nie podjął żadnych czynności pośredniczenia, do których świadczenia zobowiązał się w ramach umowy.

niesporne; umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na wyłączność – k. 25 akt

W ramach podjętych czynności pośrednictwa pośrednik sporządził dokumentację fotograficzną przedmiotowej nieruchomości i umieścił ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości na portalach internetowych pośrednika i portalach współpracujących oraz w witrynie oddziału.

Nieruchomość była dwukrotnie prezentowana potencjalnym klientom – w dniu 06 grudnia 2013 roku oraz w dniu 21 stycznia 2014 roku.

Z uwagi na umiejscowienie balkonu – nie od strony głównej ulicy, baner reklamowy nie został na nim umieszczony.

dokumentacja fotograficzna wraz z opisem nieruchomości – k. 26-28 akt; protokół prezentacji nieruchomości w dniu 06 grudnia 2013 roku – k. 29 akt; protokół prezentacji nieruchomości w dniu 21 stycznia 2014 roku – k. 29v akt; zeznania świadka R. W. – 00:03:53-00:36:54; twierdzenia pozwanej I. C. – 00:37:06-01:06:10

Podczas jednej z rozmów I. C. z sąsiadką, dowiedziała się ona o tym, iż sąsiadka ta poszukuje w okolicy mieszkania dla swojej matki.

W dniu 23 maja 2014 roku I. C. sprzedała spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w G. przy ulicy (...) D. H. i G. K. małżonkom M..

twierdzenia pozwanej I. C. – 00:37:06-01:06:10, umowa sprzedaży oraz ustanowienie hipoteki z dnia 23 maja 2014 roku (Rep. A nr 1453/2014, notariusz M. K., G.) – k. 125-127 akt

Pismem z dnia 01 lipca 2014 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wezwał I. C. do zapłaty kwoty 10 260,50 złotych tytułem należnego pośrednikowi wynagrodzenia.

przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia – k. 30-32 akt

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, dowodu z zeznań świadka R. W., jak również dowodu z przesłuchania pozwanej I. C..

Odnosząc się do poszczególnych dowodów zebranych w sprawie, wskazać należy, iż dokumenty przedłożone przez strony w toku postępowania Sąd uznał za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one zastrzeżeń Sądu co do autentyczności i prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, a ponadto ich wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się również na zeznaniach świadka R. W. oraz pozwanej I. C. uznając je za wiarygodne, w zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w zebranym w sprawie pozostałym materiale dowodowym.

Między stronami bezsporny był fakt zawarcia w dniu 28 listopada 2013 roku umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na wyłączność, na podstawie której pośrednik – (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zobowiązał się, zgodnie z § 2 umowy, do dokonywania dla klienta – I. C. czynności zmierzających do zawarcia umowy zbycia nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ulicy (...). Czynności te, zgodnie umową, miały być realizowane w zależności od potrzeb, według uznania pośrednika, poprzez: przedłożenie ofert kupna nieruchomości klientowi, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom, sporządzenie dokumentacji zdjęciowej, skompletowanie dokumentacji na podstawie przedłożonych przez klienta dokumentów, sporządzenie oferty i opisu nieruchomości oraz rejestracji oferty w bazie danych pośrednika, dokonanie wstępnej weryfikacji stanu prawnego nieruchomości, umieszczenie reklamy na stronie internetowej pośrednika, umieszczenie reklamy w witrynach oddziału (...), umieszczenie reklamy na stronie internetowej pośrednika oraz na innych portalach internetowych, możliwość umieszczenia baneru reklamowego na obiekcie, aktualizację danych dotyczących nieruchomości, skontaktowanie klienta i potencjalnego zbywcy nieruchomości w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach, przygotowanie protokołu uzgodnień lub protokołu zdawczo – odbiorczego, zapewnienie obsługi związanej z przygotowaniem transakcji.

Stosownie zaś do zapisu § 3 i § 10 umowy – umowa ta była zawarta jako umowa na wyłączność w okresie 6 miesięcy od jej podpisania, z odpowiednim zastosowaniem art. 550 k.c., co oznaczało, że klient oddaje sprawę do prowadzenia tylko pośrednikowi, bez możliwości powierzenia jej innemu podmiotowi, w szczególności innemu pośrednikowi w obrocie nieruchomościami i w przypadku zawarcia umowy zbycia nieruchomości przez klienta z potencjalnym nabywcą – bez względu na sposób skojarzenia stron – klient zobowiązuje się uścić pośrednikowi wynagrodzenie określone w § 4, tj. wynagrodzenie w wysokości 3,57% ceny sprzedaży nieruchomości brutto wyrażonej w umowie sprzedaży, chyba, że pośrednik nie podjął żadnych czynności pośredniczenia, do których świadczenia zobowiązał się w ramach umowy.

Poza sporem pozostawały również czynności podjęte przez pośrednika polegające na sporządzeniu dokumentacji fotograficznej przedmiotowej nieruchomości, umieszczeniu ogłoszenia na portalach internetowych pośrednika oraz w witrynie oddziału powoda, jak również czynności polegające na zaprezentowaniu dwukrotnym nieruchomości zainteresowanym nią potencjalnym nabywcom. Odnosnie zarzutu pozwanej nie zamieszczenia na nieruchomości

banera reklamowego, to w ocenie Sądu zarzut ten nie jest zasadny – z treści § 2 umowy wynika jedynie, według uznania pośrednika, możliwość zamieszczenia takiego banera, a jak wyjaśnił świadek R. W. – pośrednik pracujący u powoda i zajmujący się przedmiotową nieruchomością, balkon tej nieruchomości nie znajdował się od strony ulicy, stąd też umieszczenie takiej reklamy nie byłoby zasadne. Również i zarzut, sformułowany przez pozwaną w piśmie z datą w nagłówku „dnia 15 maja 2015 roku” (data prezentaty: 2015-05-15, k. 56-57 akt) odnośnie naruszenia przez pośrednika punktu K, L i M § 2 umowy nie był zasadny, albowiem były to czynności, jakie pośrednik powinien był podjąć w sytuacji pojawienia się klienta zdecydowanego na zakup przedmiotowej nieruchomości, zaś w niniejszej sprawie – taki nabywca skierowany przez pośrednika nie pojawił się.

Nie było także kwestią sporną, iż pozwana I. C. samodzielnie, przez zaprzyjaźnioną sąsiadkę, znalazła nabywcę lokalu będącego przedmiotem umowy pośrednictwa (sam powód w uzasadnieniu pozwu przyznał, iż pozwana zbyła nieruchomość na własną rękę), jak również, że w dniu 23 maja 2014 roku pozwana I. C. zawarła z D. H. i G. K. małżonkami M. umowę sprzedaży tej nieruchomości (w formie aktu notarialnego, numer Rep. A 1453/2014, notariusz M. K., G.).

Łącząca strony umowa pośrednictwa jest umową nazwaną, która w dacie zawarcia umowy (tj. dnia 28 listopada 2013 roku) była uregulowana w art. 179 – 183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (obecnie – tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 782), niemniej jednak ogólnikowość ustawowej regulacji sprawiła, że to w orzecznictwie i piśmiennictwie podejmowane były próby jej bliższego scharakteryzowania. Syntetycznie ujął je Sąd Najwyższy wyroku z dnia 24 września 2009 roku w sprawie o sygn. akt IV CSK 138/09, wskazując, iż zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z samej ustawy, sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości; obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, "nastąpieniu sposobności do zawarcia umowy". Sąd Najwyższy zaznaczył, że oczywiście przy tak oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma umowa. Znajdowało to także wyraz w treści wówczas obowiązującego art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Umowa jest zatem podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 2007 roku, sygn. akt IV CSK 267/06), przy czym strony mogą ułożyć między sobą ten stosunek umowny swobodnie, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.; tak również Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 maja 2013 roku, sygn. akt II Ca 468/13).

Zgodnie z treścią art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3 tej ustawy, przy czym art. 550 k.c. (przewidujący wyłączność przy umowie sprzedaży) stosuje się odpowiednio. Wyłączność ta może więc polegać na tym, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, albo na tym, że kupujący będzie jedynym odsprzedawcą zakupionych rzeczy o oznaczonym charakterze na oznaczonym obszarze, co oznacza, że sprzedawca nie może w zakresie, w jakim wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży naruszających wyłączność zastrzeżoną dla kupującego.

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę zastrzeżenie w umowie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 28 listopada 2013 roku na okres 6 miesięcy wyłączności na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., w świetle powyższej regulacji, należy zatem rozumieć w ten sposób, że w tym okresie (6 miesięcy) pozwana I. C. była zobowiązana do swoistej lojalności wobec powoda, czyli do nie zawierania umowy pośrednictwa z innym pośrednikiem dotyczącej przedmiotowej nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w G.. W umowie o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika, powód występował bowiem jako odpowiednik "kupującego" z art. 550 k.c., a pozwana I. C. jako odpowiednik "sprzedawcy", o

jakim mowa w tym przepisie (tak również Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 maja 2013 roku, sygn. akt II Ca 468/13).

Analiza zapisów umowy z dnia 28 listopada 2013 roku, zwłaszcza zaś jej § 3, prowadzi do wniosku, iż rozszerzone w nim zostało ustawowe pojęcie wyłączności i przyjęto fikcję prawną, że każda transakcja zbycia nieruchomości w czasie określonym w umowie będzie traktowana jako wynik starań pośrednika i za taką należne mu będzie wynagrodzenie, a zatem zamawiający (pозwana I. C.) musi zapłacić za czynności (znalezienie nabywcy), które sam wykonał. Zarezerwowanie pośrednikowi prawa do wynagrodzenia także w przypadku zawarcia umowy z nabywcą samodzielnie „znalezionym” przez zamawiającego oznacza w ocenie Sądu przyznanie mu korzyści za rezultat osiągnięty przez drugą stronę umowy. W wyroku z dnia 23 listopada 2004 roku (sygn. akt I CK 270/04, LEX nr 339711) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, zaś decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy Ciężar zaś wykazania, że pośrednik dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży, spoczywa na pośredniku.

W niniejszej sprawie nie było wątpliwości, iż do skojarzenia obu stron umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości doszło poza powodem – okoliczność ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron – Sąd dał zaś wiarę twierdzeniom pozwanej w tym zakresie wskazującej, iż o osobie chętnej na nabycie jej lokalu dowiedziała się od sąsiadki, zaś powód na żadnym etapie postępowania nie twierdził, że w jakikolwiek sposób jego działania doprowadziły do skojarzenia pozwanej i nabywcy nieruchomości; świadek R. W. (pracownik powoda) wskazał jedynie, że oferta sprzedaży nieruchomości pozwanej została zamieszczona na portalach internetowych, jak również nieruchomość była oglądana przez klientów, lecz nie wywodził i nie wykazywał, że czynności te skutkowały skojarzeniem kontrahentów, tj. pozwanej oraz D. M. i G. M. – nabywców nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 385¹ k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Jeżeli postanowienie umowy nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. Niezgodnione są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, w szczególności odnosi się to do postanowień umowy przyjętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta.

Sąd nie miał wątpliwości, iż w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki zostały spełnione – niewątpliwie zawarcie umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w niniejszej sprawie nastąpiło z zastosowaniem wzorca umowy, który nie był indywidualnie negocjowany z pozwaną, zwłaszcza w zakresie brzmienia § 3 tej umowy, przyjęta zaś tam konstrukcja rozszerzenia ustawowego pojęcia wyłączności, niewątpliwie narusza interesy klienta, uniemożliwiając mu we własnym zakresie wyszukiwanie nabywcy jego nieruchomości i prowadzi do przyznania pośrednikowi wynagrodzenia, mimo braku wysiłku z jego strony. W ocenie Sądu taki zapis stanowi zatem niedozwolone porozumienie umowne w rozumieniu art. 385¹ k.c.

Nadto, gdyby nawet przyjąć, iż zawarty w przedmiotowej umowie zapis za wiążący i mając na względzie, że wprawdzie umowa pośrednictwa jest podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika, przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek umowny, to jego treść lub cel nie mogą sprzeciwiać się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c., tak Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 maja 2013 roku, sygn. akt II Ca 468/13). W niniejszej sprawie mając na uwadze potrzebę zgodności umowy z jej celem i właściwościami, zdaniem sądu sprzeciwia się naturze stosunku pośrednictwa uzyskanie przez pośrednika wynagrodzenia w sytuacji, gdy jak wykazane zostało w niniejszej sprawie w sposób nie budzący wątpliwości, że do sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego – I. C., nie związanych z czynnościami pośrednika (tak też wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2009 roku, sygn. akt

I Aca 249/09). W ocenie sądu przyznanie zgodnie z umową wynagrodzenia pośrednikowi w przypadku zawarcia umowy z nabywcą samodzielnie znalezionym przez zamawiającego (pозwaną), oznaczałoby przyznanie pośrednikowi korzyści za rezultat osiągnięty przez drugą stronę i oznaczałoby obciążenie obowiązkiem zapłaty zamawiającego, czyli pozwaną, za czynności, które sama wykonała. Przyjąc zatem należy, iż wynagrodzenie wynikające z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności należy się pośrednikowi tylko wtedy, gdy dojdzie do zawarcia umowy w wyniku starań pośrednika. Klauzula wyłączności nie uprawnia zaś do żądania wynagrodzenia w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika – tak, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie.

A zatem zdaniem Sądu skoro istotą umowy pośrednictwa jest stworzenie przez pośrednika sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy kupna – sprzedaży nieruchomości i wówczas nabywa on prawo do wynagrodzenia, to w sprzeczności z właściwością stosunku prawnego pozostawałoby uznanie za dopuszczalne przyznania prawa do wynagrodzenia pośrednikowi w przypadku każdej transakcji z jakimkolwiek kontrahentem, zwłaszcza zaś pozostającym poza zakresem działań pośrednika (tak również Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 grudnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt VI Ca 838/12). Nadto, zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, należy mieć również na uwadze, iż w okresie od dnia 28 listopada 2013 roku do dnia 28 maja 2014 roku mieszkanie potencjalnym nabywcom znalezionym przez pośrednika było prezentowane tylko dwa razy, przy czym po raz ostatni – w styczniu 2014 roku, poza tym – pozwana jest osobą starszą, której motywem sprzedaży nieruchomości były kłopoty finansowe, stąd też jej dążenie do jak najszybszej sprzedaży nieruchomości, by nie powiększać posiadanego zadłużenia, wreszcie – wskazać należy, iż pozwana zawarła umowę sprzedaży w dniu 23 maja 2014 roku, a zatem na kilka dni przed upływem wyłączności pośrednictwa.

Zważywszy na fakt, że powód domagał się wynagrodzenia, które to świadczenie jest ze swej istoty ekwiwalentem czynności pośrednictwa, jego żądanie, choć formalnie znajdujące podstawę w § 3 umowy z dnia 28 listopada 2013 roku, z przyczyn wskazanych powyżej Sąd uznał za klauzulę abuzywną, co skutkuje oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108. k.p.c. obciążył nimi powoda nakazując ściągnąć od niego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 181 złotych tytułem brakującej części opłaty sądowej od pozwu, która w niniejszej sprawie wynosiła 300 złotych, opłacona zaś została przez powoda w kwocie 119 złotych

W punkcie III wyroku Sąd w oparciu o § 15, § 16 oraz § 6 ust. 4 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) nakazał wypłacić radcy prawnemu W. Ł. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1 476 złotych (tj. kwotę 1 200 złotych powiększoną o należny podatek od towarów i usług (VAT), tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.