

Sygn. akt: X C 145/19 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: stażysta Magdalena Skinder

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2019 r. w Toruniu

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko Z. N.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1000 zł (tysiąc złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Katarzyna Malinowska

UZASADNIENIE

Powód M. P. dnia 20 grudnia 2018 r. wniósł do tutejszego Sądu powództwo przeciwko pozwanemu Z. N. (k. 3 i n), w którym domagał się zapłaty kwoty 1000 zł wynikającej z umowy pośrednictwa w wynajmie nieruchomości. Do pozwu załączono samą umowę pośrednictwa, dwie faktury oraz umowę cesji pomiędzy pierwotnym wierzycielem a powodem. Sprawę zarejestrowano początkowo pod sygnaturą I Nc 2759/18.

Pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 20 i n.) podnosił, że poprzednik prawny powoda nie wywiązał się z opisanych w umowie pośrednictwa obowiązków, zaś uiszczona kwota 2000 zł wyczerpuje roszczenia powoda i jego poprzednika. Wskazywał również nieścisłości w treści samej umowy pośrednictwa.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje

Pozwany jest właścicielem lokalu położonego w T. przy (...) Staromiejskim, na którego parterze znajduje się lokal usługowy. Pozwany w 2017 r. poszukiwał najemcy, w związku z czym 9 lutego 2019 r. zawarł z K. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) w obrocie nieruchomościami umowę pośrednictwa wynajmu nieruchomości. Zapisano w niej, że miesięczna cena wynajmu lokalu wynieść ma 15 000 zł, zaś jednorazowe wynagrodzenie pośrednika brutto wynieść ma 50% tej kwoty, to jest 7500 zł.

Okoliczność bezsporna, ponadto dowód:

– umowa pośrednictwa z dnia 9.02.2017 r., k. 9.

W ramach wykonania przedmiotowej umowy pośrednictwa poprzednik prawny powoda sporządził stosowne ogłoszenie, następnie skontaktował zamawiającego (pозwanego) z potencjalnym najemcą. Negocjacje w sprawie zawarcia umowy najmu prowadzone były bez uczestnictwa pośrednika. Przyczyną takiego stanu było niedopuszczenie go do udziału przez pozwanego.

Dowód:

- zeznania świadka K. M. na rozprawie dnia 28.06.2019 r., k. 54–55,
- częściowo zeznania świadka M. K. z dnia 26.09.2019 r., k. 62–62 v.

Na skutek oświadczenia pozwanego, o jego gotowości zapłaty kwoty 2000 zł pośrednik wystawiła stosowną fakturę (2000 zł + VAT, łącznie 2460 zł), z której należność została uregulowana. W ocenie pierwotnego wierzyciela nie stanowiła ona jednak pokrycia całości należnej kwoty. Po długotrwałych, bezskutecznych ustaleniach co do zapłaty pozostałej części pośrednik wystawiła kolejną fakturę, pro forma, opiewającą na brakującą część należności, to jest 5040 zł brutto. Ta część należności nie została nigdy uregulowana.

Dowód:

- Faktura (...) z dnia 18.05.2017 r., k. 10,
- Faktura (...)/P. z dnia 16.01.2018 r., k. 14,
- zeznania K. M., j.w.,

Następnie dnia 7 maja 2018 r. pozwana w drodze umowy przelewu wierzytelności przeniosła na powoda uprawnienia z tytułu należności wynikających z wcześniejszej faktury pro forma.

Dowód:

- umowa przelewu wierzytelności z dnia 7.05.2018 r., k. 7–8.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów oraz dowodów z zeznań świadków. Przedłożone dokumenty Sąd uznał za w pełni wiarygodne, jako że tworzyły spójną całość, a ich prawdziwość nie była przez strony kwestionowana. Jednocześnie choć w ten sam sposób należało ocenić przedłożoną przez stronę pozwaną umowę najmu, to jednak Sąd zajął stanowisko, zgodnie z którym przydatność tego dowodu dla rozstrzygnięcia sprawy była niewielka.

Sąd w pełni dał wiarę zeznaniom K. M., jako że były one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym a także z zasadami doświadczenia życiowego.

Zeznania świadka M. K. Sąd co do zasady uznał za niewiarygodne. W szczególności sąd nie dał wiary twierdzeniom, jakoby strony umowy pośrednictwa ustaliły telefonicznie obniżenie wynagrodzenia pośrednika bez konieczności sporządzenia aneksu do umowy. Wydaje się to być jeszcze mniej prawdopodobne w sytuacji, w której świadek według własnego oświadczenia sama wykonywała w przeszłości zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Sąd zważył, co następuje

Pozwanego oraz poprzednika prawnego powoda łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zapisano w niej określone wynagrodzenie pośrednika. W przypadku ustalenia wykonania umowy w sposób należyty, pośrednikowi przysługuje zapisane w umowie wynagrodzenie, o ile treść umowy nie uległa późniejszej modyfikacji. W drodze umowy cesji ewentualna wierzytelność z tytułu wynagrodzenia została przeniesiona na powoda.

W niniejszej sprawie umowa pośrednictwa została sporządzona na przygotowanym przez pośrednika wzorze. Jak stanowi jej § 1 „zamawiający [pozwany] zleca pośrednikowi, w sposób wybrany przez pośrednika, wykonanie czynności zmierzających do zawarcia umowy wynajmu nieruchomości, w szczególności działań marketingowych mających na celu wynajem nieruchomości. [...] Zlecenie zostanie wykonane przez doprowadzenie do zawarcia przez zamawiającego umowy wynajmu w okresie obowiązywania niniejszej umowy z kontrahentem wskazanym przez pośrednika”. W § 7 przewidziano, że ewentualne rozwiązanie umowy nie będzie bezskuteczne wobec umowy zawartej przez zamawiającego z kontrahentem wskazanym przez pośrednika.

W stanie faktycznym ustalonym jak w poprzedniej części niniejszego uzasadnienia jako oczywisty jawi się fakt, że umowa została skutecznie wykonana. Działania pośrednika doprowadziły do zawarcia umowy najmu, co potwierdzają wszystkie zgromadzone dowody, w tym zeznania świadków. Umowa pośrednictwa jest tzw. umową rezultatu. Podjęte przez pośrednika działania nie prowadzą do nabycia przez niego prawa do wynagrodzenia tak długo, jak długo nie zostanie osiągnięty cel – nie zostanie zawarta umowa sprzedaży czy najmu nieruchomości. Od skuteczności zdecydowanie mniej istotne jest przy tym, jakie w tym celu działania podejmie pośrednik. Wątpliwości Sądu nie budzi zatem, że pośrednik ze swojej strony wykonał umowę w sposób należyty. Jednocześnie bezspornym jest, że nie otrzymał on całości swojego wynagrodzenia. Nie ma przy tym znaczenia, że później pozwany zawarł umowę najmu z innym najemcą, już bez udziału pośrednika. Okoliczności sprawy wskazują bowiem, iż wcześniej podpisano umowę z kontrahentem wskazanym przez pośrednika – w przeciwnym wypadku nie byłoby podstaw do zapłaty na jego rzecz jakiegokolwiek części wynagrodzenia, co bezsprzecznie nastąpiło.

W sytuacji, gdyby pozwany jako wynajmujący zainteresowany był wyłącznie jednym, konkretnym kontrahentem, jak wynikało to z zeznań M. K., taki zapis winien był znaleźć się w umowie. Wówczas jedynie zawarcie umowy z tym wymienionym najemcą prowadziłoby do konieczności uiszczenia wynagrodzenia na rzecz pośrednika. W przeciwnym przypadku całkowicie bez znaczenia pozostaje przeświadczenie pozwanego, że z kontrahentem przedstawionym przez pośrednika byłby w stanie skontaktować się także bez udziału firmy (...).

Za nieudowodnione i mało wiarygodne Sąd uznał twierdzenia, jakoby strony telefonicznie ustaliły obniżenie wynagrodzenia pełnomocnika. W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z § 7 umowy wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Biorąc pod uwagę, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą z zakresu wynajmu i zarządzania nieruchomościami, a świadek M. K., pracownik pozwanego, w przeszłości prowadziła działalność z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przeoczenie bądź zignorowanie takiego zapisu wydaje się być co najmniej wątpliwe.

W tym stanie rzeczy powództwo na mocy art. 735 § 1 k.c. zasługiwało na uwzględnienie w całości, o czym orzeczono w pkt I. Od zasądzonej kwoty naliczono odsetki od dnia 20 grudnia 2018 r., to jest od dnia wytoczenia powództwa, do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzoną w pkt. II kwotę 300 zł składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 30 zł (art. 28 pkt. 1 ustawy z dnia 28 lipca (...). o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w jej brzmieniu z dnia wniesienia pozwu, Dz.U. z 2018 r., poz. 300) oraz 270 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).