

Sygn. akt VI C 499/21/S

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Maciej Świder

Protokolant: Protokolant Natalia Prusak

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2022 roku w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. F.

przeciwko U. N., M. N.

o zapłatę

I. zasądza od U. N. na rzecz M. F. kwotę 18.173,25 zł (osiemnaście tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote i dwadzieścia pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 11 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty,

II. zasądza od M. N. na rzecz M. F. kwotę 18.173,25 zł (osiemnaście tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote i dwadzieścia pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 10 listopada 2021 roku do dnia zapłaty, przy czym spełnienie świadczenia określonego w punkcie I i II wyroku przez jednego z pozwanych w odpowiedniej części zwalnia z obowiązku świadczenia drugiego z pozwanych,

III. oddala powództwo w pozostałej części,

IV. zasądza solidarnie od U. N. i M. N. na rzecz M. F. kwotę 4617 zł (cztery tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VI C 499/21/S

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 12 stycznia 2022 roku

Pozwem z dnia 26 stycznia 2021 roku powódka M. F. domagała się od pozwanej U. B. (obecnie U. N.) zapłaty kwoty 18.173,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 12 stycznia 2021 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie swojego żądania strona powodowa wskazała, że w dniu 29 września 2020 roku zawarła z pozwaną umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pośrednik z zachowaniem należytej staranności, dbałości o interes i prawa zamawiającego wyszukał i przedstawił ofertę zakupu nieruchomości położonej w K. przy al. (...), dokonał weryfikacji stanu prawnego, zorganizował oględziny nieruchomości, skontaktował z właścicielem nieruchomości, pomógł w negocjacjach, doprowadził do zawarcia umowy przedwstępnej oraz ostatecznej we wskazanej przez pośrednika kancelarii notarialnej. Pozwana w dniu podpisania umowy pośrednictwa była narzeczoną M. N., w biurze powódki pojawili się razem i wskazywali, że będą nabywali nieruchomość wspólnie. Przy oględzinach mieszkania obecna była pozwana.

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej pozwana U. N. wskazała, że nabywcą nieruchomości będzie M. N.. Do podpisania umowy przedwstępnej i ostatecznej doszło pomiędzy sprzedającym a M. N., który w dniu podpisania umowy stanowej był mężem U. N.. Po podpisaniu umowy końcowej M. N. oznajmił, że nie zapłaci wynikającego z umowy pośrednictwa wynagrodzenia, gdyż umowa została zawarta z jego żoną. Pozwana U.-B. N. oświadczyła, że nie zapłaci wynagrodzenia, gdyż nie kupiła żadnej nieruchomości.

Zgodnie z umową pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości 1,5% netto ceny oferowanej nabycia nieruchomości + 23% VAT. Zgodnie z § 4 ust. 5 umowy pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie w przypadku, gdy transakcji nabycia nieruchomości wskazanej przez pośrednika dokonała osoba bliska w stosunku do zamawiającego lub jego współmałżonka w rozumieniu przepisów o podatku od spadków i darowizn.

W odpowiedzi na pozew (k. 57) pozwana U. N. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu. Wskazała, że przed oględzinami nieruchomości przedstawiciel powódki oświadczył, że aby wejść do mieszkania, należy podpisać umowę na obejrzenie mieszkania. Przedstawiciel powódki wpisał dane podane przez pozwaną i dał jej do podpisu, po czym zabrał ją i nie wydał drugiego egzemplarza. Po obejrzeniu mieszkania przedstawiciel powódki rozmawiał z narzeczonym pozwanej i oświadczył mu, że ich biuro pobiera od sprzedaży mieszkania prowizję w wysokości 1,5%. Powódka otrzymała skan umowy dwa dni po jej podpisaniu. Pozwana nie zleciła powódce szukania dla niej jakiegokolwiek nieruchomości, powódka nie wykonała na rzecz pozwanej żadnych czynności wskazanych w umowie, a ewentualne czynności pośrednictwa nieruchomości były wykonywane na rzecz M. N.. W związku z tym powódce nie przysługuje prawo do wynagrodzenia.

Postanowieniem z dnia 13 października 2021 roku Sąd na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego M. N. (k. 87).

W odpowiedzi na pozew (k. 94) pozwany M. N. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Wskazał, że nie posiada w niniejszym sporze legitymacji procesowej biernej, gdyż nie łączy go z powódką umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, z której można by wywieść roszczenie o zapłatę. Pozwany sam znalazł mieszkanie na stronie otodom.pl i za pośrednictwem tego portalu skontaktował się z oferentem, umawiając spotkanie. Po oględzinach nieruchomości samodzielnie podjął kroki zmierzające do weryfikacji lokalu, na własną rękę dokonując sprawdzenia stanu faktycznego i prawnego. W trakcie podpisywania umowy przedwstępnej przedstawiciele powódki towarzyszyli wyłącznie zbywcy lokalu. Dodatkowo pozwany otrzymał informację, że powódka ma pobrać prowizję za pośrednictwo bezpośrednio od sprzedającego. Nie można uznać, by roszczenie powódki, niezależnie z jakiego tytułu, mogło uchodzić za słuszne, skoro strony nie zawarły żadnej umowy ani nie doszło realnie do spełnienia na rzecz pozwanego jakiegokolwiek świadczenia. Wobec faktu, że umowa pośrednictwa nieruchomościami musi zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 180 ust. 3 u.g.n.), nie jest możliwe formułowanie innych roszczeń, które miałyby konwalidować niestaranność pośrednika, a więc i roszczenia o bezpodstawne wzbogacenie. Zawieranie z potencjalnymi nabywcami umów pośrednictwa i zastępowanie obu stron transakcji czyniłoby te umowy nieważnymi, albowiem byłoby to sprzeczne z dyspozycją art. 353¹ k.c. Ponadto powódka nie może skutecznie wywodzić swojego uprawnienia do wynagrodzenia według metodologii wynikającej z treści § 3 ust. 1 załączonej do pozwu umowy. Powódka nie udowodniła wysokości swojego roszczenia – brakuje podstaw do uznania, że wskazana na fakturze VAT z dnia 4 stycznia 2021 roku kwota jest właściwa i że stanowi ekwiwalent czynności, które rzekomo powódka wykonała na rzecz pozwanego.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

M. F. prowadzi biuro (...).

(okoliczność bezsporna)

Oferta sprzedaży lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w K. została umieszczona przez agencję (...) w dniu 5 lutego 2020 roku na portalu otodom.pl. W dniu 27 września 2020 roku w odpowiedzi na ofertę M. N. za

pośrednictwem portalu wysłał wiadomość, wskazując, że jest zainteresowany obejrzeniem lokalu. W ofercie sprzedaży lokalu zamieszczonej na portalu otodom.pl wskazano, że opiekunem oferty jest M. F.. W nagłówku oferty umieszczono logotyp (...).

(dowód: korespondencja na portalu otodom.pl – k. 43, oferta – k. 44-46, przesłuchanie powódki M. F. – karta 156 – 158)

U. N. jest obecnie w związku małżeńskim z M. N.. W dniu oględzin nieruchomości byli narzeczeństwem. Sprawiali wrażenie, że mieszkanie chcą zakupić wspólnie, dla rodziny, którą zakładają.

Przed przystąpieniem do oględzin lokalu w dniu 29 września 2020 roku D. G. (1), pracownik biura E., przekazał, że jedna z obecnych osób musi podpisać umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Bez podpisania takiej umowy nie było możliwości przystąpienia do oględzin nieruchomości. M. N. wskazał, że umowę podpisze U. N..

(dowód: zeznania świadka J. F. – k. 71v., k. 153, zeznania świadka D. G. (1) – k. 72v., k. 155)

Przed wejściem do lokalu U. N. podpisała umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W imieniu M. F. umowę podpisał D. G. (1). Umowa zawarta była przy użyciu gotowego formularza, a dane dotyczące daty i miejsca jej podpisania, danych osobowych U. N. oraz nieruchomości, będącej przedmiotem umowy wypełnił ręcznie na miejscu D. G. (1).

(dowód: umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – k. 9, zeznania świadka D. G. (1) – k. 72v., k. 155)

W § 1 ust. 1 umowy przewidziano, że zamawiający zleca pośrednikowi dokonanie wszelkich czynności zmierzających do umożliwienia zawarcia przez zamawiającego transakcji wyszczególnionej w preambule umowy, w tym zwłaszcza: wyszukania i przedstawienia zamawiającemu ofert nieruchomości, weryfikację stanu prawnego zaoferowanych nieruchomości, organizację i asystę przy oględzinach nieruchomości, skontaktowanie zamawiającego z właścicielem nieruchomości, zaopiniowanie umowy najmu lub nabycia oraz pozostałych warunków zaproponowanych przez właściciela nieruchomości oraz udział w negocjacjach dotyczących umowy obrotu nieruchomością.

Wzorzec umowy, w § 3 ust. 1 lit b), przewidywał wynagrodzenie pośrednika w wysokości 2,9% netto ceny ofertowej nabycia nieruchomości wskazanej na Karcie Klienta, powiększone o 23% VAT, co daje łącznie 3,57% ceny ofertowej nabycia nieruchomości. Wysokość prowizji (2,9%) przekreślono i obok ręcznie dopisano 1,5%. Na Karcie Klienta znajdującej się pod umową wskazano adres oferowanej nieruchomości „Aleja 29-listopada 39E/74”, a oferowaną cenę wskazano na 990.000 zł. Na Karcie Klienta widnieje podpis U. N. i D. G. (1).

Zgodnie z § 4 ust. 5 umowy pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie określone w § 3 i 4 ust. 4 w przypadku, gdy transakcji nabycia lub najmu nieruchomości wskazanej przez pośrednika dokonała osoba bliska w stosunku do zamawiającego (lub jego współmałżonka) w rozumieniu przepisów o podatku od spadków i darowizn, a w przypadku osoby prawnej, osoba związana z nim osobowo lub kapitałowo. Strony ustaliły w § 3 ust. 3 umowy, że pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia w dniu, w którym dojdzie do zawarcia umowy nabycia nieruchomości. Wynagrodzenie miało być płatne w terminie wskazanym w fakturze VAT, przy czym nie mógł on być krótszy niż 7 dni.

(dowód: umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – k. 9)

U. N. nie przeczytała umowy przed jej podpisaniem.

(dowód: przesłuchanie pozwanej – k. 158, 02:23:00 nagrania z protokołu rozprawy z dnia 12 stycznia 2022 roku)

D. G. (1) przesłał w dniu 1 października 2020 roku skan umowy pośrednictwa do U. N.. W wiadomości wskazał termin i miejsce podpisania umowy przedwstępnej oraz zwrócił się o przekazanie danych M. N. potrzebnych do przygotowania projektu umowy. M. N. oraz U. N. po otrzymaniu e-maila nie podjęli żadnych kroków w odniesieniu do zawartej przez U. N. umowy pośrednictwa i nie kwestionowali jej.

(dowód: korespondencja e-mail – k. 26-27, przesłuchanie pozwanej – karta 158, przesłuchanie pozwanego – karta 158)

Przy ustalaniu terminu zawarcia umowy przedwstępnej ustalono, że do aktu notarialnego jako kupujący stanie jedynie M. N..

(dowód: zeznania świadka J. F. – k. 72)

W wiadomości e-mail z 4 października 2020 roku do D. G. (1) M. N. poruszył kwestię prowizji dla biura nieruchomości, wskazując, że chciałby jeszcze raz porozmawiać o prowizji, która na spotkaniu ustalona została na 1,5%, natomiast z otrzymanego e-maila wynika, że chodzi o kwotę netto.

(dowód: korespondencja e-mail – k. 47)

W wiadomości e-mail z 6 października 2020 roku D. G. (1) przesłał M. N. projekt umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu.

(dowód: korespondencja e-mail – k. 47)

W dniu 7 października 2020 roku w biurze agencji (...) odbyło się spotkanie zorganizowane na prośbę M. N. przez J. F.. W spotkaniu uczestniczył właściciel lokalu J. S., U. N., M. N. i D. G. (1).

(dowód: zeznania świadka J. F. – k. 71v.)

Pracownicy biura nieruchomości przesłali dokumenty dotyczące lokalu oraz numer księgi wieczystej notariuszowi, celem weryfikacji stanu nieruchomości. Informacja na temat wyniku weryfikacji stanu prawnego została przekazana M. N. telefonicznie. Biuro nieruchomości odpowiadało za ustalenie z notariuszem terminu zawarcia umowy. Notariuszowi przekazywane były przez pracowników biura również inne dokumenty, w tym umowa kredytu na sfinansowanie lokalu zawarta przez M. N.. Pracownicy biura proponowali M. N. pomoc w uzyskaniu kredytu, jednak nie był on zainteresowany.

(dowód: zeznania świadka J. F. – k. 71v.-72, zeznania świadka D. G. (1) – k. 73, k. 155-156, zeznania świadka D. K. – k. 73v., zeznania świadka K. S. (1) – k. 153)

Pracownicy biura nieruchomości pośredniczyli w negocjacjach cenowych. Proponowaną przez M. N. cenę D. G. (1) przekazywał J. F., który z kolei przekazywał ofertę dalej J. S..

(dowód: zeznania świadka J. F. – k. 72, zeznania świadka K. S. (1) – k. 74, k. 152, zeznania świadka D. G. (1) – k. 156)

W dniu 29 grudnia 2020 roku M. N., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z 12 października 2020 roku (Repertorium A nr 3013/2020), nabył w formie aktu notarialnego od J. S. (Repertorium A nr 4598/2020) nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą numer (...) wynoszący (...). Zgodnie z podziałem do korzystania z nieruchomości wspólnej, w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej związanego z lokalem nabywcy przysługiwało wyłączone prawo do korzystania z przylegającej do lokalu logii oraz miejsca parkingowego nr 29. Lokal został nabyty przez M. N. za cenę 985.000 zł brutto.

(dowód: akt notarialny Rep. A (...) – k. 14-25)

Przy podpisaniu umowy przedwstępnej obecni byli: J. F., D. G. (1), U. N., M. N. oraz K. S. (1) jako pełnomocnik właściciela lokalu. Przy umowie przyrzeczonej obecni były te same osoby, z wyjątkiem U. N. i K. S. (1). Jako sprzedający do aktu stanął osobiście J. S..

Bezpośrednio po zawarciu umowy sprzedaży M. N. oświadczył J. F., że nie zamierza zapłacić prowizji za pośrednictwo, gdyż nie był stroną zawartej umowy. Oświadczył, że pracownicy biura „nic na niego nie mają”.

(dowód: zeznania świadka J. F. – k. 72, zeznania świadka D. G. (1) – k. 73, zeznania świadka D. K. – k. 73v., , zeznania świadka K. S. (1) – k. 74)

Z tytułu świadczonych usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w dniu 4 stycznia 2021 roku została wystawiona dla U. N. faktura VAT nr (...) na kwotę 18.173,25 zł z VAT (14.775 zł netto), z terminem płatności do dnia 11 stycznia 2021 roku. Faktura została nadana przesyłkami poleconymi do M. N. i U. N. w dniu 4 stycznia 2021 roku. Pismem datowanym na 14 stycznia 2021 roku pełnomocnik M. F. wezwał U. N. do zapłaty kwoty 18.173,25 zł.

(dowód: faktura – k. 10, potwierdzenia nadania – k. 11, wezwanie do zapłaty – k. 12, potwierdzenie nadania – k. 13)

J. S. zawarł z M. F. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dotyczącą lokalu nr (...) przy ulicy (...) w K. za wynagrodzeniem w kwocie 10.000 zł + VAT. J. S. i jego syn K. S. (1) współpracowali uprzednio z biurem M. F. przy sprzedaży innych nieruchomości.

(dowód: umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – k. 90, zeznania świadka K. S. (1) – k. 74-74v., k. 152)

Pismem z dnia 24 września 2021 roku U. N. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa – tj. umowy pośrednictwa z dnia 29 września 2020 roku.

(dowód: oświadczenie z dnia 24 września 2021 roku wraz z dowodem nadania i wydrukiem śledzenia przesyłek – k. 79-81).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie okoliczności bezspornych między stronami, przedłożonych przez strony dokumentów oraz zeznań świadków J. F., D. G. (2), D. K., K. S. (2) oraz jedynie w niewielkim zakresie na podstawie przesłuchania pozwanej U. N.. Dowody z dokumentów, w zakresie, w jakim miały wpływ na rozstrzygnięcie, nie były kwestionowane przez strony w toku postępowania. Sąd również nie znalazł podstaw, które mogłyby podważyć ich moc dowodową.

Sąd jako tylko częściowo przydatne dla ustalenia stanu faktycznego ocenił wyjaśnienia powódki M. F.. Jej wiedza odnośnie do przebiegu całej transakcji sprzedaży nieruchomości, korespondencji między pozwanymi, a biurem pośrednictwa oraz wzajemnych relacji między stronami pochodziła jedynie z relacji przekazywanych od pracowników.

Jako w pełni wiarygodne Sąd ocenił zeznania świadków J. F., D. G. (2), D. K. i K. S. (2). Świadkowie uczestniczyli osobiście w całym procesie, przedstawiając jego przebieg w sposób spójny i chronologiczny. Zeznania te w pełni korelowały z pozostałym, zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Jak niewiarygodne Sąd ocenił zeznania pozwanej U. N. oraz M. N.. W ocenie Sądu zeznania te przedstawiały obraz wydarzeń w sposób znacznie odbiegający od obrazu wyłaniającego się z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Co więcej, pozwani często nie potrafili uargumentować motywów swego postępowania, nie udzielając odpowiedzi na kluczowe pytania, a ich twierdzenia były sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z przedstawioną przez strony korespondencją e-mail, z której wynikało, że M. N. zdawał sobie sprawę z konieczności uiszczenia prowizji na rzecz powódki. Co istotne, twierdzenia M. N. w zakresie, w jakim przekonywał, że nie miał wiedzy o konieczności zapłaty prowizji, stoją w jawnej sprzeczności z twierdzeniami odpowiedzi na pozew U. N., gdzie wskazano, że o wysokości prowizji pozwani zostali poinformowani przez D. G. (1). Wyjaśnienia U. N., w zakresie, w jakim przekonywała, że nie chciała kupić nieruchomości, a jedynie przyglądała się transakcji z boku, Sąd również ocenił jako niewiarygodne, gdyż jawiły się jako nielogiczne. U. N. brała udział w całym procesie zakupu nieruchomości, pozostawała w kontakcie z pracownikami biura powódki. Nie sposób więc przyjąć, że nie była zainteresowana transakcją i nie dążyła do jej zawarcia.

Sąd zważył, co następuje:

W zakresie odpowiedzialności pozwanej U. N.:

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż łącząca strony umowa jest typową umową pośrednictwa w obrocie nieruchomości. Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia wskazanych wyżej umów dotyczących nieruchomości, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, przy czym w razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

W sytuacji, z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie, pozwana U. N. własnoręcznym podpisem potwierdziła wolę zawarcia umowy, której postanowienia przyznają pośrednikowi prawo do wynagrodzenia, także w sytuacji, gdy jego nie czynności doprowadzą ostatecznie do dokonania transakcji obrotu nieruchomością z osobą, która zawarła umowę, lecz jej osobą bliską. W ocenie Sądu pozwana posiadała w chwili zawarcia umowy nieskrępowaną możliwość zapoznania się z jej treścią i podjęcia swobodnej decyzji co do tego, czy zamierza do niej przystąpić na warunkach zaproponowanych przez stronę powodową. Prawidłowości powyższego stwierdzenia nie podważa akcentowana w toku postępowania okoliczność, że pozwana złożyła podpis pod umową bez znajomości jej postanowień i skutków prawnych, które wywołują. Zaniechanie w tym względzie należy ocenić wyłącznie jako brak dbałości o własne interesy, a co za tym idzie, nie może prowadzić do następczej modyfikacji treści łączącego strony stosunku prawnego i w rezultacie pozbawienia strony powodowej wynagrodzenia, na które obie strony przy zawarciu umowy wyraziły zgodę. Pozwana jest osobą dorosłą, w pełni świadomą skutków podejmowanych przez siebie działań. Nie powinna więc podpisywać umowy bez uprzedniego zapoznania się z jej treścią. Nawet jeżeli podpisanie umowy odbywało się w niekomfortowych dla niej warunkach, przed wejściem do budynku i pod presją czasu, nie zwalniało to pozwanej z zachowania się w sposób asertywny i zapoznania się z treścią umowy.

Przypomnieć trzeba, że pozwana po dwóch dniach drogą mailową otrzymała skan podpisanej umowy. Pozwani po zapoznaniu się ze skanem umowy z dnia 29 września 2020 roku, nie podjęli żadnych działań zmierzających do wyjaśniania powstałej sytuacji. Skoro, jak sami twierdzili, to nie U. N. udała się na oględziny nieruchomości z zamiarem nabycia nieruchomości, logicznym wydaje się podjęcie kroków w celu zakwestionowania zawartej umowy, która przewidywała zapłatę prowizji nawet w przypadku nabycia nieruchomości przez osobę bliską. Sąd nie dał zatem wiary podnoszonym przez pozwanych argumentom, że to M. N. miał zakupić nieruchomość, w związku z czym pozwani uważali umowę pośrednictwa podpisaną z pozwaną za nieobowiązującą. Twierdzeniom tym przeczy choćby wiadomość e-mail z dnia 4 października 2020 roku, w której pozwany podejmuje próbę negocjacji wysokości należnej pośrednikowi prowizji. W ocenie Sądu oboje pozwani swym postępowaniem jawnie okazywali zainteresowanie zakupem nieruchomości. Sam fakt, że ostatecznie to pozwany M. N. stał się właścicielem mieszkania, nie wpływa na zasadność wynagrodzenia pośrednika. Poprzedni właściciel nieruchomości miał zawartą umowę pośrednictwa na wyłączność z powodką, toteż nie było innej możliwości zakupu, jak przy jej pośrednictwie. Również za zasadnością należnego wynagrodzenia przemawia fakt, że pracownicy powodki wywiązywali się z obowiązków, jakie na nich ciążyły zgodnie z zawartą umową. W szczególności należy podkreślić, że został osiągnięty cel umowy, jakim było skojarzenie właściciela nieruchomości z nabywcą – pozwany M. N. nabył przecież przedmiotową nieruchomość. Pośrednicy zorganizowali spotkanie pomiędzy sprzedawcą a pozwanymi jako potencjalnymi nabywcami, uczestniczyli w procesie negocjacji ceny, przekazywali wskazane przez pozwanych informacje i dane, umawiali spotkania oraz byli obecni przy zawieraniu umowy przedwstępnej, jak i samej umowy sprzedaży.

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, „następczeniu sposobności do zawarcia umowy” (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 września 2009 roku, IV CSK 138/09, LEX nr 852576). Na gruncie niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że

zarzuty pozwanych dotyczące braku należytej staranności przy wykonywaniu powierzonych pośrednikowi czynności nie zasługują na uwzględnienie. Jak wskazano już powyżej, biuro pośrednictwa podjęło szereg czynności, które finalnie doprowadziły do skojarzenia pozwanych ze sprzedającym i zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, że M. N. osobiście odszukał ogłoszenie w Internecie. Nie ulega wątpliwości, że oferta sprzedaży spornej nieruchomości znajdowała się wyłącznie w zasobach powódki i pozwani nie mieliby innej możliwości skontaktowania się ze sprzedającym, jak właśnie tylko przez biuro powódki. Dotychczasowy właściciel mieszkania J. S., jak zresztą podnosili pozwani, współpracował z powódką na stałe, zatem do zawarcia transakcji nie doszłoby bez jej pośrednictwa.

Należy pamiętać, że w trakcie całego procesu pośredniczenia przez powódkę w transakcji ani U. N., ani M. N. nie zgłaszali żadnych uwag co do pracy biura prowadzonego przez powódkę. Nie sposób oprzeć się wrażeniu, że niezadowolenie pozwanych ze sposobu realizacji umowy przez powódkę i stawiane na tym tle zarzuty dotyczące braku należytej staranności przy czynnościach pośrednictwa łączą się z koniecznością zapłaty wynagrodzenia i stanowią procesową strategię obrony przed roszczeniem zawartym w pozwie. Świadczy o tym zwłaszcza wspomniana już wyżej okoliczność, że pozwani nie podjęli żadnych starań, żeby zakwestionować obowiązywanie lub wypowiedzieć umowę. W aktach sprawy brak jest dowodów, że pozwani w trakcie trwania stosunku umownego zawartego z U. N. formułowali jakiegokolwiek zastrzeżenia do sposobu wykonania umowy.

Odnosnie do złożonego przez pozwaną, datowanego na 24 września 2021 roku, oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa (k. 79), należało uznać, że nie wywołało ono zamierzonych skutków prawnych. Strona pozwana twierdziła, że U. N. nie została poinformowana przez D. G. (1) o prawie odstąpienia od umowy. Tymczasem informacja o prawie odstąpienia od umowy wynika wprost ze wzorca umownego, który podpisała U. N.. Jak przyznała sama pozwana, nie czytała ona umowy i podpisywanych oświadczeń. Pozwana w sposób rażący zaniechała dbałości o swoje interesy. Nie można zatem przyjąć, że nie została pouczona przez przedsiębiorcę o prawie odstąpienia od umowy, lecz co najwyżej, że sama pozbawiła się możliwości bycia należycie poinformowaną. Pomimo że w prawie polskim i w prawie unijnym konsument zajmuje szczególną pozycję w stosunkach z przedsiębiorcą i zasługuje na rozszerzoną ochronę, to jednak nie zwalnia go to z wymaganej przezorności i minimalnej dbałości o własne interesy (zgodnie z łacińską paremią *ius civile vigilantibus scriptum est* - prawo cywilne jest tworzone dla osób starannych). Co innego, gdyby pozwana zapoznała się z umową, ale nie zrozumiała jej treści – wówczas należałoby rozważyć czy przedsiębiorca spełnił należycie obowiązki informacyjne wobec konsumenta. Na gruncie rozpoznawanej sprawy jednak, pozwana wprost przyznała, że podpisała się pod umową, której nie przeczytała.

Nawet gdyby przyjąć, że zastosowanie znajdzie art. 29 ust. 1 ustawy o prawach konsumenta i termin na złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy uległby przedłużeniu o 12 miesięcy, to zauważyć należy, że pozwana i tak nie zostałaby zwolniona z obowiązku zapłaty prowizji na rzecz powódki. Zgodnie bowiem z art. 35 cytowanej ustawy jeżeli konsument wykonuje prawo odstąpienia od umowy, ma obowiązek zapłaty za świadczenia spełnione do chwili odstąpienia od umowy. Ponieważ pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy już po jej wykonaniu, obowiązek zapłaty prowizji nie wygasł. Niezależnie od powyższego, Sąd stoi na stanowisku, że oświadczenie złożone przez pozwaną było bezskuteczne i stanowiło jedynie linię obrony, mającą na celu uchronienie pozwanej od zapłaty na rzecz powódki należności dochodzonej pozwem.

Zgodnie z § 4 ust. 5 umowy pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie określone w § 3 i 4 ust. 4 w przypadku, gdy transakcji nabycia lub najmu nieruchomości wskazanej przez pośrednika dokonała osoba bliska w stosunku do zamawiającego (lub jego współmałżonka) w rozumieniu przepisów o podatku od spadków i darowizn, a w przypadku osoby prawnej, osoba związana z nim osobowo lub kapitałowo. Strony ustaliły w § 3 ust. 3 umowy, że pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia w dniu, w którym dojdzie do zawarcia umowy nabycia nieruchomości. Wynagrodzenie miało być płatne w terminie wskazanym w fakturze VAT, przy czym nie mógł on być krótszy niż 7 dni. Powyższe postanowienia wprost wskazują, że fakt nabycia przez pozwanego M. N. (który nie był stroną umowy pośrednictwa) nieruchomości będącej przedmiotem, nie pozbawia powódkę prawa do żądania wynagrodzenia. Pozwani zawarli związek małżeński w dniu 28 listopada 2020 roku, a więc w momencie nabycia nieruchomości byli już małżeństwem.

Strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne, przy uwzględnieniu zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jeżeli wskazane przepisy nie regulują określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwala na dowolne ich uregulowanie w umowie, w zgodzie jedynie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. Niewątpliwie postanowieni § 4 ust. 5 umowy pośrednictwa miał chronić interes powódki w sytuacjach dokładnie takich, jak na gruncie niniejszej sprawy, tj. na wypadek, gdyby na nabycie nieruchomości zdecydowała się osoba bliska stronie umowy pośrednictwa. W takiej sytuacji, gdyby nie wskazany zapis umowy, mogłoby dojść do sytuacji, w której osoba zupełnie niezainteresowana nabyciem nieruchomości zawiera z pośrednikiem umowę tylko po to, żeby poznać dane kontaktowe sprzedającego i przekazać je osobie zainteresowanej nabyciem nieruchomości, zwalniając ją jednocześnie z obowiązku zapłaty prowizji. Nie ulega wątpliwości, że strony umowy mogły ułożyć łączący je stosunek prawny w taki sposób, żeby zastrzec prawo do prowizji również w sytuacjach, w których czynności pośrednictwa świadczone są finalnie na rzecz osoby, niebędącej stroną umowy. Taka regulacja nie jest sprzeczna z przepisami powszechnie obowiązującymi, nie sprzeciwia się właściwości zobowiązania i zdecydowanie nie jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Na marginesie jedynie zauważyć należy, że nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy fakt, że powódkę łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami także z drugą stroną umowy sprzedaży nieruchomości, tj. z J. S.. Przepisy obowiązującego prawa nie zabraniają wykonywania czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na rzecz obu stron transakcji. (...) jest obecnie praktyka, zgodnie z którą prowizja należna pośrednikowi dzielona jest pomiędzy sprzedającego a kupującego. Zauważyć należy, że gdyby nie fakt, że J. S. pokrył część prowizji powódki, pozwana U. N. zobowiązana byłaby to zapłaty prowizji w wysokości 2,9%, a nie 1,5% oferowanej ceny nieruchomości. Dowody zgromadzone w niniejszej sprawie w żaden sposób nie wskazywały, że biuro powódki nienależycie reprezentowało interesy pozwanych, kierując się jedynie interesem sprzedającego. Ponownie podkreślić należy, że celem zawartej przez pozwaną umowy było skojarzenie stron umowy sprzedaży i pomoc w przebiegu transakcji. Zdaniem Sądu cel ten został zrealizowany przez powódkę, która dochowała należytej staranności.

Wszystkie powyższe okoliczności doprowadziły Sąd do wniosku, że powódka nabyła prawo do prowizji na podstawie § 3 ust. 1 b), ust. 3 i § 4 ust. 5 łączącej powódkę i pozwaną umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z 29 września 2020 roku. Wysokość wynagrodzenia powódki obliczona została w oparciu o stawkę 1,5% netto oferowanej ceny wskazanej na Karcie Klienta. Zatem powódka mogła się domagać kwoty 14.850 zł + VAT (1,5% x 990 000 zł), co daje łącznie 18.265,50 zł. Sąd, w punkcie I wyroku, mając na względzie zakaz orzekania ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.), zasądził na rzecz powódki od pozwanej U. N. kwotę 18.173,25 zł. O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 481 § 1 k.c. Termin płatności prowizji został ustalony przez powódkę w fakturze na 11 stycznia 2021 roku (w oparciu o § 3 ust. 3 umowy). Zatem może się ona domagać odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia następnego po upływie terminu spełnienia świadczenia, tj. od 12 stycznia 2021 roku. W tym zakresie (co do roszczenia odsetkowego za jeden dzień) powództwo zostało oddalone w punkcie III wyroku.

W zakresie odpowiedzialności pozwanego M. N.:

Na gruncie niniejszej sprawy poza sporem jest, że powódkę i pozwanego M. N. nie łączył żaden stosunek umowny. Niewątpliwie, chociaż aktywność biura nieruchomości prowadzonego przez powódkę stanowiła pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, gdyż powódka dokonywała czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia prawa własności nieruchomości, to pomiędzy powódką a pozwanym nie została zawarta umowa w formie pisemnej. Przepis art. 180 ust. 3 u.g.n. stanowi, że umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

Podstawą prawną żądania powódki w stosunku do pozwanego jest jednak art. 405 k.c., regulujący instytucję bezpodstawnego wzbogacenia. Przepis ten wprowadza ogólną zasadę, że nikt nie powinien się bogacić bezpodstawnie kosztem drugiego. Niezdolność czy niemożność dochowania zasad przewidzianych w ustawie, czy też niedoskonałość ustanowionych zasad nie może prowadzić do akceptacji przesunięć majątkowych, czy też uzyskania korzyści pozbawionych uzasadnienia ekonomicznego, czy też moralnego (por. wyrok Sądu Najwyższego, z 21 marca 2007 roku, I CSK 458/06, LEX nr 253397). Przesłankami bezpodstawnego wzbogacenia są: uzyskanie przez daną osobę korzyści

majątkowej kosztem innej osoby oraz brak podstawy prawnej do nabycia takiej korzyści. Pomędzy wzbogaceniem jednego podmiotu a zubożeniem drugiego musi zachodzić przyczynowy. Przez korzyść majątkową należy rozumieć przede wszystkim zwiększenie się aktywów, zmniejszenie się pasywów oraz zaoszczędzenie wydatków, zwłaszcza przez posiadanie cudzej rzeczy lub przez korzystanie z usług innej osoby (G. Karaszewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2021, art. 405). Z kolei zubożenie to utrata korzyści majątkowej, która może również przybrać postać nieuzyskania korzyści, które zubożony mógłby osiągnąć, umożliwiając odpłatnie innej osobie korzystanie ze swojej usługi. Co istotne obowiązek zwrotu bezpodstawnie uzyskanej korzyści może powstać również wtedy, gdy zubożenie było wywołane działaniem samego zubożonego, pod warunkiem, że nie chodziło o w pełni świadomy i swobodny akt rezygnacji z korzyści (R. Trzaskowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II, red. J. Gudowski, Warszawa 2018, art. 405).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że względem pozwanego doszło do powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Wzbogacenie pozwanego polegało bowiem na skorzystaniu z usługi pośrednika i zaoszczędzeniu wydatku na jego wynagrodzenie, zaś zubożenie powódki – na nieuzyskaniu należnej od pozwanego prowizji za wykonaną usługę. Skoro brak było ważnej umowy z pozwanym o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i nie ma możliwości konwersji nieważnej umowy w innego rodzaju porozumienie o treści zbliżonej do umowy o świadczenie usług, to przyjąć należało, że pozwany uzyskał korzyść majątkową bez podstawy prawnej. Brak jest przy tym innego środka prawnego, przy którego wykorzystaniu możliwe byłoby przywrócenie równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 roku, II CSK 242/09, LEX nr 551103). Pomimo braku pisemnej umowy o pośrednictwo powódka traktowała pozwanego jak swojego klienta i wykonywała czynności pośrednictwa na jego rzecz, gdyż zachowanie pozwanego wskazywało na gotowość do zawarcia umowy sprzedaży. M. N. nie uczynił przy tym nic, aby wyprowadzić powódkę z błędu, w szczególności nie dał jej do zrozumienia, że nie czuje się związany umową i nie zamierza płacić prowizji – przeciwnie, w korespondencji z pracownikami powódki informował, że chciałby jeszcze raz porozmawiać o prowizji, która została ustalona na 1,5% netto wartości sprzedawanej nieruchomości, co świadczy o tym, że doskonale zdawał sobie sprawę z konieczności zapłaty za usługi pośrednictwa. W ocenie Sądu odmowa udzielenia powódce ochrony prawnej prowadziłaby do wniosków nieakceptowalnych ze względów społecznych, gdyż stanowiłaby przyzwolenie dla pozwanego na uchylenie się od obowiązku zapłaty na rzecz powódki za wykonaną usługę pomimo rażąco nielojalnego zachowania z jego strony. W ocenie Sądu pozwany działał z pełną premedytacją, o czym świadczy chociażby jego zachowanie w kancelarii notarialnej po zawarciu stanowczej umowy sprzedaży. Pozwany z zadowoleniem oświadczył wówczas, że nie zapłaci prowizji, a obecni przy zawarciu umowy przedstawiciele biura nieruchomości „nic na niego nie mają”.

Gdyby strony zawarły umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, to powódka mogłaby liczyć na wynagrodzenie odpowiadające 1,5% netto ceny oferowanej nieruchomości. Mając na względzie całokształt okoliczności sprawy (w szczególności to, że powódka liczyła na wynagrodzenie w przewidzianej w umowie z U. N. wysokości, a pozwany, postępując w złej wierze, wykorzystał fakt, że umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawarła osoba, która nie zamierzała być stroną umowy sprzedaży nieruchomości), Sąd na podstawie art. 322 k.p.c. przyjął, że to właśnie w takiej wysokości należało przyjąć zubożenie powódki. Sąd w punkcie II wyroku zasądził od pozwanego M. N. kwotę 18.173,25 zł, kierując się analogicznym wyliczeniem jak w odniesieniu do U. N..

Zauważyć należy, że w niniejszej sprawie zachodzi przypadek tzw. solidarności niewłaściwej, w konsekwencji czego Sąd przyjął w wyroku, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych w odpowiedniej części zwalnia z obowiązku świadczenia drugiego z pozwanych. Solidarna odpowiedzialność pozwanych nie wynika bowiem ani z ustawy, ani z czynności prawnej, a jednocześnie zachodzi sytuacja równoległej odpowiedzialności pozwanych za spełnienie jednego świadczenia wynikającego z różnych podstaw prawnych.

Zobowiązanie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter bezterminowy. Oznacza to, że termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego. Ponieważ powódka nie wzywała wcześniej pozwanego do zapłaty prowizji na swoją rzecz, Sąd

przyjął, że dopiero doręczenie pozwanemu odpisu pozwu spełniało wymogi wezwania do zapłaty. Od chwili doręczenia pozwanemu odpisu pozwu (27 października 2021 roku) upłynąć musiał odpowiedni termin na dobrowolne spełnienie przez pozwanego żadanego świadczenia. Sąd przyjął, że termin dwóch tygodni jest odpowiedni na przeanalizowanie przez pozwanego zasadności roszczenia i podjęcie decyzji co do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Mając na uwadze, że pozwany w terminie dwutygodniowym nie spełnił świadczenia, Sąd zasądził od niego odsetki ustawowe za opóźnienie, począwszy od 10 listopada 2021 roku.

Co do kosztów procesu:

Pozwani, w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, są zobowiązani do zwrotu na rzecz powódki kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw (art. 98 k.p.c.). Pozwani za należne koszty procesu odpowiadają solidarnie na podstawie odpowiednio zastosowanego art. 105 § 2 k.p.c.). Na koszty procesu złożyła się opłata od pozwu (1000 zł), opłata od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika (3600 zł), ustalone na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.