

Sygn. akt I C 721/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Agnieszka Troć

Protokolant st.sekr.sąd. Agnieszka Biarda

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2016 r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

przeciwko A. K. i J. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od J. K. (1) na rzecz A. N. kwotę 4274,13 zł (cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt cztery zł trzynaście gr) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 3 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. zasądza od A. N. na rzecz A. K. kwotę 1808,50 zł (tysiąc osiemset osiem zł pięćdziesiąt gr) oraz na rzecz J. K. (1) kwotę 1593,28 zł (tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt trzy zł dwadzieścia osiem gr) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 721/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 czerwca 2015 roku A. N. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. K. (1) i A. K. na rzecz powoda kwoty 142 274,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...)” oraz że w dniu 15 stycznia 2009 roku zawarł z pozwanymi umowę pośrednictwa, w której zobowiązał się do świadczenia względem pozwanych usług pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Umowa została zmodyfikowana dwoma aneksami. W umowie ustalono, że pośrednik podejmie czynności mające na celu znalezienie nabywcy nieruchomości za cenę minimum 1 400 000 zł, zaś pozwani zobowiązali się do zapłaty wynagrodzenia, jeżeli nieruchomość zostanie sprzedana, przy czym pierwsza część wynagrodzenia powoda miała być równa 5% ceny sprzedaży od kwoty 1 400 000 zł a druga część wynagrodzenia powoda wynosić miała 20% kwoty nadwyżki w cenie sprzedaży. Pozwani zobowiązali się również do refundacji wszelkich kosztów poniesionych przez powoda. W roku 2015 powód znalazł nabywcę nieruchomości za cenę 3690000 zł brutto, gdyż sprzedaż nieruchomości powinna być opodatkowana podatkiem VAT. J. K. (1) zarejestrowała się jako podatnik VAT czynny, co dało jej możliwość odliczenia podatku naliczonego zawartego w fakturach wystawionych przez powoda. W dniu 12 lutego 2015 roku pomiędzy nabywcą a pozwanymi została zawarta w formie aktu notarialnego przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, która przewidywała zapłatę przez nabywcę zadatku, zaś jego część w kwocie 204 603,31 zł została przesłana bezpośrednio na rachunek bankowy powoda. Łączne wynagrodzenie powoda ustalono na 577 031,39 zł i była to kwota wynagrodzenia niższa, niż wynika z zapisów

umowy pośrednictwa. Jednakże z nieznanых powodów w dniu 19 marca 2015 roku pozwani zmienili porozumienie dotyczące wynagrodzenia i zmniejszyli pozostałą do wypłaty część wynagrodzenia do kwoty 264 527,90 zł, czyli łączne wynagrodzenie powoda ustalono na kwotę 469 131,21 zł. W dniu 19 marca 2015 roku pomiędzy nabywcą a pozwanymi została zawarta w formie aktu notarialnego warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości, w której strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 3 690 000 zł brutto. Zdaniem powoda druga część jego wynagrodzenia powinna stanowić 20% nadwyżki względem kwoty 1 400 000 zł i być wyliczona od ceny brutto, to jest od kwoty 2 290 000 zł i wynosić 458 000 zł. Tym samym łączna prowizja na rzecz powoda powinna wynosić 528 000 zł, zaś tytułem zwrotu wydatków pozwani powinni zapłacić kwotę 83 405,34 zł. Na kwotę tę składają się: kwota 60 548,04 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez pośrednika nie obciążonych podatkiem VAT oraz kwota 22 857,60 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez pośrednika obciążonych podatkiem VAT, ze względu na to, że pośrednik ponosząc je był zobowiązany również zapłacić podatek VAT w kwocie 4274,13 zł. Ostatecznie łączna kwota należna powodowi wyniosła 611 405,34 złotych, zaś powód uzyskał pierwszą ratę wynagrodzenia w kwocie 204 603,31 zł i część drugiej raty w kwocie 264 527,90 zł. Pozwani odmówili zapłaty pozostałej kwoty to jest 142 274,13 zł, pomimo podjęcia próby wyjaśnienia spornych kwestii oraz pisemnego wezwania ich do zapłaty. Pozwani nie dokonali płatności należnej powodowi kwoty (k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Wskazali, że strony w umowie określiły wysokość wynagrodzenia powoda na 5% od kwoty 1 500 000 zł później aneksem zmienionej na kwotę 1 400 000 zł oraz określiły procentowo podział uzyskanej kwoty ze sprzedaży ponad kwotę 1 400 000 zł. Umowa nie zawiera zapisu, że do tak ustalonej kwoty zostanie doliczony podatek VAT. Zatem kwota ta zgodnie z przepisami i doktryną stanowić powinna kwotę brutto, którą pozwani byli zobowiązani zapłacić powodowi tytułem rozliczenia za wykonane usługi. Pozwani nie zgodzili się również z obowiązkiem zapłaty kwoty 4274,13 zł, gdyż powód przedstawił im zestawienie kosztów na kwotę 79 131,21 zł, zaś przedstawiciel powoda zapewniała ich, iż jest to kwota do zapłaty brutto. W dniu zawierania umowy pośrednictwa strony nie posiadały wiedzy, że transakcja sprzedaży nieruchomości będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT. O okoliczności tej pozwanych poinformowała przedstawicielka powoda M. M. przy zawieraniu w dniu 12 lutego 2015 roku umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, która również wskazała kwoty należne powodowi podlegające wpisaniu przez notariusza w umowie. Wynagrodzenie to naliczone zostało od ceny netto oraz powiększone o doliczony podatek VAT w wysokości 23%. Pozwani stwierdzili, że M. M. zapewniała ich, że podatek doliczony do wynagrodzenia zostanie wpłacony do urzędu skarbowego przez powoda na poczet podatku VAT należnego od transakcji sprzedaży nieruchomości, który zobowiązana była zapłacić pozwana w wysokości 690 000 zł. Po ujawnieniu, że twierdzenia te nie są zgodne z prawdą, pozwani zdecydowali się na zmianę zawartej umowy przedwstępnej w zakresie wysokości należności przysługującej powodowi, na kwoty zgodne z umową i zamiarem stron. O fakcie tym strona powodowa została poinformowana (k.72-75).

Na rozprawach strony podtrzymywały swoje stanowiska (k.178).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

A. N. od dnia 23 marca 2001 roku prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) (wypis z centralnej ewidencji informacji o działalności gospodarczej karta 10). W dniu 15 stycznia 2009 roku została zawarta pomiędzy powodem jako wykonawcą reprezentowanym przez pełnomocnika M. M. a J. K. (2) i A. K. jako zamawiającym umowa pośrednictwa. W § 1 umowy powód zobowiązał się do podejmowania czynności zmierzających do wyszukania nabywcy nieruchomości położonej we wsi K. gmina L. oznaczonej jako działki numer (...) o łącznej powierzchni 17,94 ha za cenę 1 500 000 zł celem jej zbycia przez zamawiającego. Dalej w § 5 umowy strony ustaliły, iż wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie umowy wynosi 5% liczone od ceny, o której mowa w § 1 umowy i że staje się ono w całości wymagalne w dniu zawarcia umowy rozporządzającej przenoszącej prawa do przedmiotu transakcji. Ponadto strony ustaliły, że w przypadku gdy cena transakcyjna będzie wyższa niż wskazana cena ofertowa, nadwyżka ponad cenę ofertową podlegać będzie podziałowi między strony umowy w ten sposób, że 20% nadwyżki (pomniejszonej o koszty aktu notarialnego w przypadku ich wystąpienia) przysługiwać będzie wykonawcy niezależnie od wynagrodzenia wskazanego powyżej. Umowa została zawarta na czas oznaczony 10 lat. W § 10 wskazano, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy

pisemnej pod rygorem nieważności oraz że przewidziane w umowie powiadomienia oraz oświadczenia powinny być dokonywane listami poleconymi (umowa pośrednictwa karta 11).

W dniu zawarcia umowy pośrednictwa nieruchomości będące przedmiotem tej umowy a stanowiące własność J. K. (1) były nieruchomościami rolnymi. Przy zawieraniu umowy pośrednictwa na polecenie powoda jego pracownik skorzystał ze wzoru umowy pośrednictwa dla nieruchomości rolnych. Strony umowy nie prowadziły wówczas rozmów na temat możliwości opodatkowania sprzedaży nieruchomości podatkiem Vat ani też nie było mowy o tym, że wynagrodzenie powoda, które pozwani zobowiązali się zapłacić, będzie powiększone o podatek Vat (zeznania pozwanych k. 181v-182, zeznania A. N. k.180v-181v).

W dniu 13 lutego 2009 roku został podpisany aneks nr (...) do umowy pośrednictwa, którym dodano § 5a stanowiący, że wykonawca uzyskuje wyłączność na dokonywanie wszelkich działań zmierzających do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości, polegającą na tym, że zamawiający będzie korzystał jedynie z usług i pośrednictwa wykonawcy z pominięciem innych podmiotów oraz powstrzyma się od samodzielnego dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Niezależnie od tego, czy nabywca będzie wskazany przez wykonawcę, czy też nie, zamawiający zobowiązał się zapłacić wykonawcy wynagrodzenie, o którym mowa w § 5 umowy. W § 2 aneksu zawierającym postanowienia dodatkowe J. K. (1) oświadczyła, że na obszarze objętym umową będzie prowadziła działalność gospodarczą w zakresie wydobywania kopalin ze złóż, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku prawo geologiczne i górnicze. Wykonawca zobowiązał się do załatwienia wszelkich spraw formalnych związanych z uzyskaniem koncesji na wydobycie kopalin ze złóż dla J. K. (1) po otrzymaniu stosownego pełnomocnictwa, w tym do pokrycia w pierwszej kolejności wszelkich opłat związanych z uzyskaniem koncesji. J. K. (1) zobowiązała się zrefundować wszystkie koszty poniesione przez wykonawcę a związane z uzyskaniem koncesji wydobywczych, w tym udokumentowane koszty poniesione przez pełnomocnika nawet w sposób pośredni uzasadnione i udokumentowane przez wykonawcę. Ostateczne rozliczenie kosztów związanych z uzyskaniem koncesji nastąpi najpóźniej w dniu podpisania umowy zbycia nieruchomości w formie aktu notarialnego (aneks nr 1 karta 12).

Dzięki staraniom powoda na rzecz A. K. została wydana decyzja Marszałka Województwa (...) z dnia 30 listopada 2011 roku, którą została udzielona koncesja na wydobywanie kruszywa naturalnego (żwiru z piaskiem i piasku) ze złoża K.gmina L. na warunkach wynikających z tej decyzji (okoliczność niesporna). W związku z powyższym A. N. poniósł koszty związane z uzyskaniem informacji geodezyjnej, wynagrodzeniem geologa górniczego, opłaty za wydanie decyzji, koncesji, koszty sporządzenia mapy, opłaty skarbowe, a także poniósł wydatki na usługi kurierskie, pocztowe, kserokopie, artykuły biurowe, połączenia telefoniczne, delegacje pracowników, wynagrodzenie radcy prawnego (faktura k.162, umowa k.163-164, zestawienie kosztów k.48, okoliczność niesporna).

W dniu 17 stycznia 2012 roku A. N. przedstawił pozwanym zestawienie kosztów związanych z uzyskaniem koncesji na łączną kwotę 79131,21 zł (zestawienie kosztów karta 48).

Aneksem numer (...) z dnia 17 stycznia 2012 roku strony zmieniły § 1 umowy pośrednictwa z dnia 15 stycznia 2009 roku, który otrzymał następujące brzmienie: „Wykonawca zobowiązuje się na podstawie niniejszej umowy do podejmowania czynności zmierzających do wyszukania nabywcy nieruchomości położonej we wsi K. gmina L. oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 15,60 ha za cenę 1 400 000 zł”. Ponadto strony dodały do § 2 umowy pośrednictwa pkt 5, 6, 7, zgodnie z którymi po ustaleniu nabywcy i określeniu ostatecznej ceny sprzedaży wykonawca przed umową przenoszącą własność nieruchomości przedstawi zamawiającym kwotę poniesionych kosztów podlegających refundacji oraz wysokość należnego wynagrodzenia. Zamawiający wyrazili zgodę, aby refundacja na rzecz wykonawcy wszystkich kosztów oraz zapłata wynagrodzenia wykonawcy nastąpiła na rzecz wykonawcy bezpośrednio od kupującego nieruchomość będącą przedmiotem umowy pośrednictwa. Zamawiający wyrazili również zgodę, aby zapisy w tej kwestii zostały ujęte w treści aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości, a nadto strony postanowiły, że dokonanie zapłaty przez kupującego na rzecz wykonawcy zaspokoi jego roszczenia wynikające z umowy pośrednictwa wobec zamawiających (aneks nr (...) k.13).

W dniu 12 lutego 2015 roku w Kancelarii Notarialnej w D. przed notariuszem I. K. w formie aktu notarialnego została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości oraz wyrażone oświadczenie o zgodzie na przeniesienie praw do koncesji. J. K. (1) zobowiązała się sprzedać spółce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 15,60 ha za łączną cenę brutto (to jest wraz z podatkiem od towarów i usług wg stawki 23 %) w kwocie 3 690 000 zł. P. G. w imieniu spółki oświadczył, że powyższe działki gruntu za wymienioną cenę reprezentowana przez niego spółka zobowiązuje się kupić. W umowie stwierdzono, że na cenę sprzedaży składa się kwota 3 000 000 zł stanowiąca cenę netto nieruchomości i kwota 690 000 zł stanowiąca kwotę podatku od towarów i usług. Strony oświadczyły, że zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej w terminie dziewięćdziesięciu dni od dnia podpisania niniejszej umowy przedwstępnej, to jest najpóźniej do dnia 14 maja 2015 roku. Nadto stawiający oświadczyli, że część umówionej ceny sprzedaży w kwocie 922 500 zł brutto zostanie uiszczona przy podpisaniu niniejszej umowy przedwstępnej w formie nieodwołalnego przelewu, na rachunki bankowe: J. K. (1) – kwota 717 896,69 złotych brutto, A. N. kwota 204 603,31 zł brutto. W umowie strony ustaliły, że po zapłaceniu kwota 922 500 zł w całości zostaje podana rygorowi zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. oraz że w przypadku zwrotu sprzedającemu oraz pośrednikowi podatku od towarów i usług kwota nienależnie pobranego podatku zostanie zwrócona niezwłocznie kupującej spółce na jej rachunek bankowy. Stawiający oświadczyli, że pozostała do zapłaty reszta umówionej ceny sprzedaży w kwocie 2 767 500 zł zostanie uiszczona przy podpisaniu umowy przyrzeczonej na wskazane rachunki bankowe - odpowiednio na rzecz J. K. (1) kwota 2 395 071,92 zł brutto, na rzecz A. N. kwota 372 428,08 zł brutto. W § 14 umowy kupujący oświadczył, iż w sytuacji, gdy okaże się, że czynność będąca przedmiotem niniejszej umowy nie jest opodatkowana podatkiem VAT, z ewentualnym żądaniem zwrotu nadpłaconego podatku wstrzyma się do momentu zwrotu podatku VAT sprzedającej przez urząd skarbowy. Sprzedająca oświadczyła, iż w sytuacji określonej powyżej zobowiązuje się przekazać niezwłocznie kupującemu zwrócony przez urząd skarbowy podatek od towarów i usług (akt notarialny karta 15 – 28).

Przed zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 15 lutego 2015 r. M. M. poinformowała pozwanych, których reprezentował wówczas adwokat D. S., że planowana sprzedaż nieruchomości musi być opodatkowana podatkiem Vat (korespondencja mailowa k.116-118). Powód o powyższym poinformował również P. G. reprezentującego spółkę, która miała być nabywcą nieruchomości J. K. (1) (zeznania P. G. k.139-140, zeznania pozwanych k.181v-182).

J. K. (1) złożyła w lutym 2015 r. do Naczelnika Urzędu Skarbowego w B. przygotowane przez pracowników powoda deklarację VAT-R oraz pismo wyjaśniające, w którym stwierdziła między innymi, że wynagrodzenie powoda z tytułu umowy pośrednictwa wynosić będzie 479 700 zł, zaś koszt przygotowania koncesji 97 331,39 zł. Na kwotę tą składała się kwota 79 131,21 zł i podatek Vat w kwocie 18 200,18 zł (pismo k.91-92, korespondencja mailowa k.95-97, 112-113, tabela k.114).

Określone w umowie przedwstępnej wynagrodzenie przysługujące A. N. z tytułu zawartej umowy pośrednictwa zostało wyliczone przez pracownika powoda M. M. i przedstawione przed podpisaniem umowy przedwstępnej pozwany. W spotkaniach z pozwany brał również udział pracownik powoda P. K.. Wynagrodzenie to opiewało na kwotę 479 700 zł brutto, tj. 390 000 zł netto i podatek Vat w kwocie 89 700 zł. Kwota netto została wyliczona od ceny sprzedaży netto, tj. 5% od kwoty 1 400 000 zł i 20% od nadwyżki, czyli kwoty 1 600 000 zł (zeznania M. M. k. 121v – 123v, 178 v-180, zeznania pozwanych 181v-182, zeznania P. K. k. 140-142, tabela k.115). W trakcie spotkań poprzedzających zawarcie umowy przedwstępnej pozwani korzystali również z usług adwokata D. S. i pytali o to, dlaczego wynagrodzenie powoda jest tak wysokie. M. M. wyjaśniała im, że podatek Vat w kwocie 89 700 zł będą mogli odliczyć od podatku Vat w kwocie 690 000 zł, który będą zobowiązani odprowadzić do Urzędu Skarbowego (zeznania M. M. k. 121v – 123v, zeznania P. K. k.140-142, zeznania D. S. k.142-143, zeznania pozwanych k.181v-182). Pozwani ze słów pracownika powoda wywnioskowali, że to powód zapłaci za nich podatek Vat od umowy pośrednictwa (zeznania pozwanych k.181v-182, zeznania D. S. k.142-143). Po uzyskaniu informacji w Urzędzie Skarbowym i po konsultacji ze swoim pełnomocnikiem D. S., pozwani doszli do przekonania, że inna osoba nie może za nich zapłacić podatku i w związku z tym zdecydowali się zmienić zawartą umowę przedwstępną (zeznania pozwanych k.181v-182, zeznania P. G. k.139-140, zeznania D. S. k.142-143).

Umową z dnia 19 marca 2015 roku zawartą przed notariuszem I. K., J. i A. małżonkowie K. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w L., w imieniu której występował P. G., zmienili swoje oświadczenia zawarte w § 9 umowy z 12 lutego 2015 roku i ustalili, iż pozostała do zapłaty reszta umówionej ceny sprzedaży w kwocie 2 767 500 zł zostanie uiszczona po podpisaniu umowy przyrzeczonej w formie nieodwołalnego szybkiego przelewu najpóźniej do dnia 15 maja 2015 roku na rachunek bankowy J. K. (1), przy czym kwotę 264 527,90 zł brutto J. K. (1) przeleje bezpośrednio na konto swojego wierzyciela A. N. (umowa k.29-31).

W dniu 19 marca 2015 roku została zawarta również warunkowa umowa sprzedaży przed notariuszem I. K., J. K. (1) oświadczyła, że sprzedaje (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 15,60 ha za łączną cenę brutto w kwocie 3 690 000 zł, zaś P. G. w imieniu spółki oświadczył, że powyższe działki gruntu za wymienioną cenę reprezentowana przez niego spółka kupuje. Umowę sprzedaży prawa własności strony zawarły pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych działająca na rzecz Skarbu Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu przysługującego Agencji zgodnie z treścią art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego. Ustalono, że umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości strony zawrą niezwłocznie po uzyskaniu zawiadomienia o niewykonaniu prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, bądź też po upływie ustawowego terminu na wykonanie prawa pierwokupu, najpóźniej w terminie do dnia 15 maja 2015. A. K. oświadczył że po podpisaniu umowy przenoszącej własność i po zapłaceniu całej ceny sprzedaży nieruchomości wyraża zgodę na przeniesienie koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego K. położonego w rejonie miejscowości K. na rzecz spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. oraz przedstawił spółce dokumenty i opracowania geologiczne dotyczące złoża kruszywa naturalnego. Stawający oświadczyli, że część umówionej ceny sprzedaży w kwocie 922 500 zł została uiszczona, co sprzedająca potwierdziła. Stawający oświadczyli, że pozostała do zapłaty reszta umówionej ceny sprzedaży w kwocie 2 767 500 zł zostanie uiszczona po podpisaniu umowy przyrzeczonej na rachunek bankowy J. K. (1), przy czym kwotę 264 527,90 zł brutto J. K. (1) przeleje bezpośrednio na konto swojego wierzyciela A. N. (umowa karta 32 – 38).

W dniu 2 kwietnia 2015 roku J. i A. małżonkowie K. oraz P. G. występujący w imieniu (...) spółki z o.o. z siedzibą w L. zawarli umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości w związku z oświadczeniem Agencji Nieruchomości Rolnych o niewykonaniu prawa pierwokupu, za cenę 3 690 000 zł (okoliczność niesporna).

J. K. (1) zapłaciła na rzecz A. N. kwotę 264 527,90 zł (okoliczność niesporna).

A. N. wystawił 2 faktury dotyczące prowizji za usługę pośrednictwa sprzedaży złoża żwiru ze piaskiem i piasku – fakturę VAT nr (...) z dnia 18 lutego 2015 roku na kwotę 204 603, 30 zł brutto oraz fakturę nr (...) z dnia 2 kwietnia 2015 roku na kwotę 323 396,70 zł brutto (faktury karta 49,52). Nadto w dniu 2 kwietnia 2015 roku powód wystawił fakturę nr (...) dotyczącą refaktury kosztów poniesionych w związku z pozyskaniem koncesji na wydobycie żwiru z piaskiem i piasku na kwotę 22 857,30 zł z załączonym zestawieniem kosztów na kwotę netto 18 583,17 zł i podatek VAT 4274,13 zł (faktura i zestawienie karta 50,51). Ponadto dnia 2 kwietnia 2015 roku została wystawiona przez powoda nota księgowa na kwotę 60 548,04 zł dotycząca kosztów poniesionych w związku z pozyskaniem koncesji na wydobycie żwiru z piaskiem i piasku wraz z zestawieniem kosztów na tę kwotę (nota księgowa i zestawienie karta 53-54). Powód uiszczył podatek Vat wynikający z powyższych dokumentów przelewając odpowiednie kwoty na konto Urzędu Skarbowego (deklaracje, potwierdzenia transakcji, zapisy w rejestrze sprzedaży k.154-161).

Dokumenty powyższe powód przedstawił pozwanym w dniu zawarcia przez nich umowy sprzedaży nieruchomości. Wówczas pomiędzy stronami doszło do wymiany pism, w których strony przedstawiały swoje stanowiska. Pozwani twierdzili, że wynagrodzenie powoda winno być wyliczone od ceny uzyskanej za sprzedaną nieruchomość w wysokości netto i nie wyrażali zgody dodatkowo na zapłatę kwoty 4274,13 zł tytułem podatku Vat doliczonego do kwoty 79131,21 zł przedstawionej im jako koszty uzyskania koncesji. Wzywali powoda do prawidłowego wystawienia faktur. Powód z kolei w swoich pismach dowodził, iż poglądy pozwanych są błędne i stał na stanowisku, iż faktury zostały wystawione właściwie (korespondencja pomiędzy stronami k.55, 58-59, 60-61, 62-63, 64, 65).

Pismem z dnia 4 maja 2015 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 142 274,13 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2015 r. (wezwanie k.56).

Pozwani nie uregulowali tej należności (okoliczność niesporna).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w zakresie kwoty 4274,13 zł, zaś w pozostałej części podlegało oddaleniu.

Żądanie zapłaty objęte powództwem powód wywodził z zawartej pomiędzy stronami w dniu 15 stycznia 2009 r. umowy pośrednictwa zmienionej aneksami z dnia 13 lutego 2009 r. i z dnia 17 stycznia 2012 r. Zgodnie z umową pozwani J. i A. małżonkowie K. zobowiązali się do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za czynności zmierzające do wyszukania nabywcy nieruchomości, a nadto J. K. (1) zobowiązała się do zrefundowania powodowi wszelkich kosztów związanych z uzyskaniem koncesji wydobywczych. Poza sporem pozostawał fakt, iż powód wywiązał się ze swej strony z umowy, tj. przedstawił pozwanym nabywcę nieruchomości, w efekcie czego doszło do zawarcia umowy sprzedaży. Ponadto powód podjął wszelkie niezbędne czynności związane z uzyskaniem koncesji i poniósł w związku z tym określone koszty. Wysokości tych kosztów netto pozwani nie kwestionowali, lecz zgłosili zastrzeżenia co do obowiązku zwrotu powodowi kwoty 4274,13 zł stanowiącej podatek Vat uiszczony przez powoda w związku z podjętymi czynnościami. Co do wysokości wynagrodzenia należnego powodowi z tytułu umowy pośrednictwa strony odmiennie interpretowały postanowienia umowy. Powód stał na stanowisku, że jego wynagrodzenie winno być wyliczone od ceny brutto i tak określone zawierać w sobie podatek Vat. Powód argumentował swoje stanowisko koniecznością opodatkowania umowy sprzedaży podatkiem Vat i ciężącym na nim obowiązkiem odprowadzenia podatku od usługi pośrednictwa, a także tym, że sformułowanie w umowie dotyczące ceny transakcyjnej odnosi się do ceny brutto. Z kolei pozwani twierdzili, że powodowi przysługuje wynagrodzenie wyliczone od ceny netto i że nie powinno być ono powiększone o podatek Vat. Zdaniem pozwanych takie wynagrodzenie strony ustaliły zawierając umowę pośrednictwa.

Na wstępie zauważyć należy, że strony procesu zawarły w dniu 15 stycznia 2009 r. umowę pośrednictwa uregulowaną wówczas w art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten stanowił między innymi, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej (...). Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach. Obecnie obowiązujący art. 180 jedynie w ograniczonym zakresie reguluje umowę pośrednictwa i przewiduje w ust. 3, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Z powyższego oraz art. 77 k.c. wynika, że wszelkie uzupełnienia i zmiany umowy pośrednictwa również pod rygorem nieważności winny być dokonane na piśmie. Strony przedstawiły jedynie dwa aneksy do umowy, które zostały zawarte na piśmie.

Jak wynika ze stanowisk stron, odmiennie interpretują one zawarte w umowie pośrednictwa określenie „cena transakcyjna”, od której w określony umową sposób miało być wyliczone wynagrodzenie należne pośrednikowi. Z powyższego wynika, że treść umowy nie jest jasna. Należy w związku z tym zastosować do wykładni umowy art. 65 § 2 k.c., który przewiduje, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Zdaniem Sądu nie może jednak budzić żadnych wątpliwości, że zarówno 5% ceny, jak i 20% ceny stanowić miało wynagrodzenie pośrednika będące ekwiwalentem za wykonaną przez niego usługę.

Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, Nr 5, poz. 168) przyjął na tle przepisu art. 65 k.c. tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, Nr 5, poz. 85 i z

dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, nie publ.). Wskazana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. Przyjmuje się, że to, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3, poz. 81). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, Nr 3, poz. 70 i z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75 OSPiKA 1977, Nr 1, poz. 6). Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje. Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego. Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38), dotychczasowe doświadczenie stron (por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSP 1977, Nr 1, poz. 6), ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Należy podzielić pogląd, że także na gruncie prawa polskiego, i to nie tylko w zakresie stosunków z udziałem konsumentów (art. 385 § 2 k.c.), wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zrehabilitowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna bowiem ponieść strona, która zrehabilitowała umowę (wyrok Sądu Najwyższego z 23 października 2015 r., V CSK 83/15, LEX nr 1929879).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało zdaniem Sądu, że zgodnym zamiarem stron przy zawieraniu umowy pośrednictwa było ustalenie wynagrodzenia pośrednika od ceny sprzedaży netto. Powyższe wynika zarówno z zeznań i twierdzeń pozwanych, ale także z zeznań złożonych na ostatniej rozprawie przez powoda A. N.. Powód zeznał: „W 2009 r. zakładaliśmy, że cena-prowizja będzie liczona od ceny netto i tak jest zapisane we wstępnym akcie notarialnym. Cena brutto pojawiła się, kiedy pozwani przestali być naszymi partnerami, byli w opozycji do nas... Intencją naszą było, aby od ceny netto policzyć netto, bo Vat jest obojętny” (00:56:04 k.180v). Z powyższego jasno wynika, że strony zakładały takie właśnie ustalenie wynagrodzenia pośrednika, co jest tym bardziej oczywiste, jeśli zważy się, że w momencie zawierania umowy pośrednictwa, nieruchomości należące do pozwanej były gruntem rolnym, nie powiązaniem w żaden sposób z prowadzoną wówczas przez pozwanego działalnością gospodarczą – handlem obwoźnym. Nie było więc podstaw aby przypuszczać, że umowa sprzedaży będzie opodatkowana podatkiem Vat. Okoliczność tą również przyznał powód, który zeznał: „Jak podpisywaliśmy umowę była to ziemia rolna i nie była objęta podatkiem Vat...Dałem polecenie, aby wziąć wzór umowy dla nieruchomości w postaci ziemi rolnej” (k.180v

j.w.), „Z działki rolnej zrobiła się kopalnia, działka przemysłowa, bo była uzyskana koncesja” (k.181, 01:05:18). Nieco odmienne zeznania M. M. i wyjaśnienia informacyjne samego powoda należy uznać za złożone jedynie na potrzeby niniejszego procesu. Twierdzenia te zawierają wewnętrzne sprzeczności i są niejasne. M. M. zeznała bowiem w dniu 17 listopada 2015 r., że przy zawieraniu umowy pośrednictwa nie było mowy konkretnie o samym Vacie, lecz była mowa o wszystkich możliwych podatkach, które wystąpią w transakcji. (k.122). Natomiast w dniu 4 marca 2016 r. zeznała, że przy zawieraniu umowy pośrednictwa była brana pod uwagę zarówno cena netto, jak i brutto od samego początku. Sprzedaż miała być owatowana, ponieważ pozwany prowadził handel obwoźny. Natomiast chwilę później stwierdziła, że kwestia podatku Vat i tego, że będzie on potrzebny, pojawiła się przed aktem notarialnym (k.178v, 00:02:42, 00:09:45). Z kolei powód wyjaśniając informacyjnie, odmiennie niż w toku zeznań twierdził, że podatek Vat był brany pod uwagę od samego początku. Podał również, że na temat Vatu z państwem K. nie było dyskusji na etapie umowy pośrednictwa i że obecnie wie, że cena transakcyjna to cena brutto, jednakże zazwyczaj przyjmuje się rozliczenia w opcji „netto od netto” (k.119v – 120v). Także z zeznań M. M. i P. K. wynika, że zazwyczaj w umowach pośrednictwa wynagrodzenie pośrednika liczone jest od ceny netto. Jest to logiczne, gdyż przy ustaleniu wynagrodzenia od ceny brutto sprzedający płaciliby wynagrodzenie pośrednikowi w części od kwoty, która nie stanowi dla nich ceny za nieruchomości, lecz jest należnością podatkową, którą muszą uiścić na rzecz Skarbu Państwa. Zdaniem Sądu z materiału dowodowego wynika, że strony nie przewidywały w chwili zawierania umowy pośrednictwa opodatkowania umowy sprzedaży nieruchomości podatkiem Vat i w związku z tym wynagrodzenie pośrednika również nie miało być opodatkowane. Zarówno świadek P. K. jak i sam powód A. N. stwierdzili, że w takim przypadku powód nie owatowałby swojej usługi (k.181, 140). Dopiero po przekształceniu nieruchomości, na skutek uzyskania koncesji na wydobywanie kruszywa naturalnego, okazało się, że istnieje problem obciążenia umowy sprzedaży podatkiem Vat. Wówczas też powód wyliczając swoje wynagrodzenie policzył je od ceny netto i powiększył o podatek Vat. Wobec tego, że pozwani nie zgodzili się na to, obecnie powód dochodzi wynagrodzenia brutto wyliczonego od ceny brutto. Należy zauważyć, iż stanowisko powoda dotyczące sposobu obliczenia wynagrodzenia nie było takie samo na przestrzeni czasu, co nie koresponduje z umową, która została zawarta w 2009 r. i w tym zakresie nie była zmieniana. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 14 stycznia 2015 r. (I ACa 1384/14, LEX nr 1667556) wykładni podlega rzeczywisty zamiar i wola stron w dacie złożenia kwestionowanych oświadczeń woli, a nie to, jak strony rozumiały oświadczenia czy interpretowały je później, na skutek zmiany okoliczności, a w szczególności wskutek powstania między nimi konfliktu. Skoro więc strony nie przewidywały opodatkowania umowy sprzedaży, to obecnie powód nie może wywodzić korzystnych dla siebie skutków, a niekorzystnych dla pozwanych, z tej tylko przyczyny, że podatek ten jednak został zapłacony, tym bardziej, że to powód był stroną konstruującą treść umowy.

Zdaniem Sądu powód nie jest też uprawniony do żądania od pozwanych wynagrodzenia obliczonego od kwoty netto, powiększonego o podatek Vat. Jak wynika z treści umowy, strony nie przewidziały w umowie również podatku doliczonego do wynagrodzenia pośrednika. Wynikało to z tego, że sprzedaż nie była opodatkowana, gdyż sprzedawane miały być działki rolne i w związku z tym, jak wyżej wskazano, również usługa powoda nie podlegała opodatkowaniu. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 września 2014 r. (I CSK 550/13, LEX nr 1504808) stwierdził, że przepis art. 29 ust. 3 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług nie może być podstawą dochodzenia przez podatnika od kontrahenta kwoty podatku, jeżeli strony nie zastrzegły w umowie, że kontrahent podatnika obowiązany jest mu uiścić sumę odpowiadającą podatkowi VAT. Znaczenie tego przepisu, tak jak innych przepisów podatkowych ogranicza się do stosunku publicznoprawnego między podatnikiem, a organem podatkowym. Sąd Najwyższy wskazał również, że strony mogą swobodnie ustalać, czy podatek będzie elementem ceny, czy nie. Ustawa o VAT nie zawiera bowiem przepisów nakazujących zaliczanie tego podatku do kontraktowej ceny towaru czy usługi.

Z powyższego wynika, że dla relacji pomiędzy stronami istotne są postanowienia wiążącej je umowy, nie zaś przepisy podatkowe, które być może nakładają na powoda obowiązek uiszczenia podatku Vat od świadczonej usługi. Skoro w umowie powód nie zastrzegł sobie możliwości przerzucenia tego ciężaru na kontrahenta, obecnie nie może, wbrew umowie, domagać się z tego tytułu zapłaty.

Zdaniem Sądu wniosku tego nie zmienia fakt, iż w umowie przedwstępnej pozwani wraz z nabywcą nieruchomości ustalili wynagrodzenie powoda wraz z podatkiem Vat. Umowa przedwstępna nie mogła bowiem zmienić treści umowy

pośrednictwa, gdyż została zawarta pomiędzy pozwanymi i osobą trzecią. Jak wynika z zeznań pozwanych i świadka D. S., uznanie przez nich wynagrodzenia powoda wyliczonego w taki sposób i następnie zmiana umowy przedwstępnej wynikały prawdopodobnie z nieporozumienia. Pozwani błędnie zrozumieli wyjaśnienia M. M. o możliwości odliczenia Vat z tytułu umowy pośrednictwa od Vat z tytułu umowy sprzedaży. Sądzieli, że zostali wprowadzeni w błąd, że pełnomocnik powoda twierdziła, że powód zapłaci za nich ten podatek. Jednak są to okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia, gdyż jak wyżej wskazano, w umowie pośrednictwa i aneksach do niej strony nie przewidziały możliwości doliczenia do wynagrodzenia powoda podatku Vat. Zdaniem Sądu w sprawie nie znajdzie zastosowania art. 393 k.c., na który powoływał się pełnomocnik powoda w końcowym wystąpieniu ustnym. Strona powodowa nie wykazała, że po zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 12 lutego 2015 r. powód oświadczył, że chce skorzystać z zawartego w niej zastrzeżenia zapłaty na jego rzecz. W dniu 19 marca 2015 r. strony umowy przedwstępnej zmieniły tą umowę.

Zeznania świadka I. K. nie wniosły do sprawy istotnych okoliczności, gdyż świadek nie zajmowała się stosunkiem umownym łączącym strony, lecz umowami, które były zawierane pomiędzy pozwanymi a spółką z o.o. (...).

Odnosząc się do żądania powoda dotyczącego zwrotu poniesionych kosztów związanych z uzyskaniem koncesji należy stwierdzić, iż jest ono w całości zasadne. Jak wynika z aneksu nr (...) z dnia 13 lutego 2009 r. do umowy pośrednictwa, J. K. (1) zobowiązała się zrefundować wszystkie koszty poniesione przez powoda, a związane z uzyskaniem koncesji wydobywczych. Pozwana nie kwestionowała kosztów w kwocie 79 131,21 zł, lecz stała na stanowisku, że nie jest zobowiązana do zwrotu kwoty 4274,13 zł stanowiącej podatek Vat. Powód wykazał, że podatek ten, związany z określonymi kosztami uzyskania koncesji, poniósł (k.161). Był to więc również po stronie powoda koszt, który winna pozwana zwrócić. Pozwana J. K. (1) przyznała, że rozliczenie kosztów na kwotę 83 405,34 zł otrzymała od powoda przed zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości (k.182). Zgodnie z umową łączącą strony rozliczenie tych kosztów miało nastąpić najpóźniej w dniu podpisania umowy zbycia nieruchomości, a przedstawienie kwoty poniesionych kosztów miało nastąpić przed umową przenoszącą własność nieruchomości.

Skoro więc wynagrodzenie powoda z tytułu zwartej umowy pośrednictwa wynosić powinno 390 000 zł ($5\% \times 1\,400\,000 + 20\% \times 1\,600\,000$), zaś z tytułu refundacji kosztów pozwana J. K. (1) winna zapłacić powodowi kwotę 83 405,34 zł, należność powoda wynikająca z zawartej umowy pośrednictwa zmienionej dwoma aneksami opiewa na kwotę 473 405,34 zł. Na rzecz powoda uiszczona została kwota 469 131,21 zł ($204\,603,31 + 264\,527,90$). W związku z powyższym należało od J. K. (1) zasądzić na rzecz A. N. kwotę 4274,13 zł ($473\,405,34 - 469\,131,21$) wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2015 r.

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić.

O kosztach orzekł Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powód poniósł koszty procesu w kwocie 10731 zł (7114 zł opłata i 3617 zł koszty zastępstwa. Pozwani ponieśli koszty w kwocie 3617 zł, a więc każdy z nich po 1808,50 zł. Jako że powództwo okazało się uzasadnione w 3% jedynie wobec J. K. (1), na potrzeby rozliczenia kosztów Sąd przyjął, że powód w sprawie przeciwko każdemu z pozwanych poniósł koszty w kwocie po 5365,50 zł ($10731:2$). A. K. wygrał proces w całości, a więc na jego rzecz w całości zasądzone zostały poniesione przez niego koszty w kwocie 1808,50 zł. Koszty w sprawie przeciwko J. K. (1) wyniosły łącznie 7174 zł ($1808,50 + 5365,50$). Pozwana winna ponieść jedynie 3% tych kosztów a więc kwotę 215,22 zł. Z tych względów zasądził Sąd na jej rzecz od powoda kwotę 1593,28 zł.