

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Koło, dnia 21 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Kole I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Agnieszka Skiera-Bilska

Protokolant: sekr. sąd. Anna Ziółkowska

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2020 r. w Kole

na rozprawie sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko M. W.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.000,00 zł (dwa tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 31.05.2018r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 947,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 917,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

III. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Kole kwotę 168,83 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków.

Sędzia

A. B.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 29 sierpnia 2018 r. w elektronicznym postępowaniu upominawczym, powód (...) S.A. z siedzibą w W. reprezentowany przez radcę prawnego wniósł o zasądzenie od pozwanego M. W. kwoty 2.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 31.05.2018 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 7 grudnia 2017 r. pozwany M. W. (klient) zawarł z powodem spółką (...) S.A. z siedzibą w W. umowę pośrednictwa w najmie nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Powód wskazał, że do obowiązków pośrednika na mocy § 2 umowy należało m.in. dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom, skontaktowanie klienta i potencjalnego najemcy w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji. Powód wskazał, że w dniu 19 kwietnia 2018 r. zaprezentował nieruchomość pozwanego M. Z. (1) jako potencjalną nieruchomość do wynajmu. W rezultacie tych działań pozwany zawarł z przedstawionym przez pośrednika najemcą umowę najmu nieruchomości, a tym samym zostały spełnione przesłanki wskazane w § 3 umowy pośrednictwa, zgodnie z którym za wykonanie umowy klient zobowiązał się do zapłaty na rzecz pośrednika wynagrodzenia, które ustalone zostało na kwotę 2000 zł brutto. Powód wskazał, że pozwany po transakcji odmówił udostępnienia umowy najmu powodowi i unika z nim kontaktu. W dniu 23 maja 2018 r. powód wystawił fakturę VAT tytułem wynagrodzenia za wykonanie umowy pośrednictwa na kwotę 2.000 zł.

Postanowieniem z dnia 18.10.2018 r. w sprawie o sygn. akt VI Nc-e (...) stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i sprawę przekazano do Sądu Rejonowego w Grójcu

W piśmie z dnia 21.12.2018 r. pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko w sprawie i wniósł o zobowiązanie pozwanego w trybie art. 248 k.p.c. do przedłożenia umowy najmu nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wskazując, że umowa ta znajduje się w posiadaniu pozwanego, który odmówił przedłożenia powodowi skanu tej umowy (pomimo, iż taki obowiązek wynika z zawartej umowy pośrednictwa).

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy w Grójcu stwierdzając swą niewłaściwość przekazał sprawę do rozpoznania tutejszemu Sądowi.

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 16 maja 2019 r. Sąd nakazał pozwanemu, aby zapłacił powodowi kwotę 2.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 31 maja 2018 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 647 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia niniejszego nakazu albo wniósł w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw.

W przepisany terminie pozwany wniósł sprzeciw zaskarżając nakaz w całości, podnosząc zarzut bezzasadności roszczenia i wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany wskazał, że zawarł z powodem umowę pośrednictwa, jednak powód z tej umowy się nie wywiązał, bowiem nie wskazał zgodnie z tą umową osoby do wynajmu w tym czasie jego mieszkania. Zatem nienależne jest jemu wynagrodzenie z tego tytułu. Pozwany wskazał, że powód nie przedstawił żadnych dowodów na wywiązanie się z zawartej między stronami umowy. Pozwany informacyjnie wskazał, że nie jest właścicielem mieszkania przy ul. (...) w Ł., mieszkanie to zmieniło właściciela i nie jest obecnym właścicielem osoba sugerowana w pozwie przez powoda.

W piśmie wniesionym w dniu 6 września 2019 r. pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko w sprawie, w tym podtrzymał wniosek dowodowy o zobowiązanie pozwanego w trybie art. 248 k.p.c. do przedłożenia umowy najmu nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W piśmie z dnia 22 listopada 2019 r. pozwany wskazał, że zaprzecza treścią strony powodowej przedstawianej na rozprawie w dniu 15 listopada 2019 r., że pełnomocnik strony nie przedstawił żadnych dowodów na swoje twierdzenia i podtrzymał swoje twierdzenia, że powód nie wywiązał się z zawartej umowy. Pozwany nie wskazał żadnych wniosków i dowodów.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 grudnia 2017 r. pomiędzy pozwanym M. W. (klientem) a powodem (...) S.A. z siedzibą w W. (pośrednikiem) reprezentowanym przez A. L., doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w najmie nieruchomości stanowiącej własność pozwanego położonej przy ul. (...) w Ł. o powierzchni 80 m² za czynsz ofertowy na kwotę 2.200 zł (§ 1 ustęp 2). Jednocześnie pozwany zachował prawo do zawierania analogicznych umów z innymi pośrednikami, a także do poszukiwania najemcy we własnym zakresie (§ 1 ustęp 1). Do obowiązków pośrednika należało zgodnie z § 2 ustęp 1 umowy: reklama i marketing w poszukiwaniu najemcy ww. nieruchomości, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości potencjalnym najemcom, skontaktowanie klienta i potencjalnego najemcy nieruchomości w celu uzgodnienia przyszłych warunków umowy najmu łączącej strony, udział w negocjacjach, zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji. Zgodnie z § 2 ustęp 2 umowy, rezygnacja przez klienta z poszczególnych czynności wymienionych w ustępie 1, nie stanowiła podstawy zmniejszenia lub niezapłacenia należnego pośrednikowi wynagrodzenia. Zgodnie z § 3 umowy, z tytułu pośrednictwa klient zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi na zasadach określonych w § 4 wynagrodzenia w wysokości 100% (plus 23% podatek od towarów i usług (...)) kwoty podstawowego jednomiesięcznego czynszu najmu nieruchomości zgodnie z umową najmu podpisaną między klientem a najemcą (...). Zgodnie z § 4 umowy, wynagrodzenie dla pośrednika miało być płatne po zawarciu przez klienta umowy najmu nieruchomości z najemcą wskazanym przez pośrednika, na podstawie wystawionej przez pośrednika faktury

VAT z 7-dniowym terminem płatności. Zgodnie z § 5 umowy, pośrednik nie gwarantował osiągnięcia rezultatu tj. zawarcia umowy najmu nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy oraz nie ponosił odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umów między klientem a najemcą. Zgodnie z § 6 ustęp 2 umowy, klient zobowiązał się do przekazania pośrednikowi kopii umowy najmu zawartej między klientem a najemcą wskazanym przez pośrednika oraz okazania pośrednikowi oryginału tej umowy w celu prawidłowego wyliczenia wynagrodzenia należnego pośrednikowi. W przypadku nie wykonania tego zobowiązania przez klienta pośrednik miał prawo wyliczyć wynagrodzenie według kwoty czynszu wymienionego w § 1 ustęp 2. Powyższa umowa została zawarta na czas określony 12 miesięcy od dnia jej podpisania (...).

Okoliczności niesporne, skan umowy pośrednictwa z 7.12.2017 r. (k.23-24); częściowo zeznania pozwanego (e-protokół (...):03:24-:0020:58)

W dniu 19 kwietnia 2018 r. o godz. 13:00 pośrednik M. G. będący przedstawicielem powoda zaprezentował nieruchomość przy ul. (...) w Ł. M. Z. (2). Następnie w dniu 20 kwietnia 2018 r. M. Z. (2) zawarł z powodem (...) S.A. reprezentowanym przez pośrednika M. G. umowę pośrednictwa w najmie nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Po zaprezentowaniu nieruchomości zostały ustalone wstępne warunki umowy najmu i strony tj. M. Z. (2) i pozwany zostali umówieni przez pracowników powoda na spotkanie w dniu 23 kwietnia 2018 r. Spotkanie odbyło się w biurze oddziału powodowej spółki przy ul. (...) w Ł.. W spotkaniu uczestniczyli pozwany wraz z partnerką, M. Z. (2) wraz z partnerką. Ze strony powoda M. G. reprezentował M. Z. (2), zaś V. K. reprezentowała pozwanego. Na tym spotkaniu doszło do zawarcia pomiędzy pozwanym i M. Z. (2) umowy najmu nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Strony umowy najmu ustaliły wstępnie, że przekazanie przedmiotu umowy nastąpi na początku maja 2018 r.

Po zakończeniu czynności w biurze powoda, strony umowy najmu udały się do banku w celu uiszczenia kaucji w kwocie 4.000 zł i miały się skontaktować z powodem w celu przekazania kopii umowy najmu.

Jednocześnie zgodnie z Aneksiem do ww. umowy pośrednictwa podpisanym w dniu 24 kwietnia 2018 r. powód i pozwany ustalili, że wysokość prowizji należnej pośrednikowi od pozwanego zgodnie z § 3 umowy będzie wynosić kwotę 2.000 zł brutto.

W kolejnych dniach przedstawiciele firmy powoda próbowali się kontaktować zarówno z pozwanym jak i z M. Z. (2) w celu potwierdzenia terminu wydania nieruchomości oraz pozyskania kopii zawartej umowy najmu. Zarówno pozwany jak i M. Z. (2) nie odbierali telefonów i nie odpowiadali na e-maile od pośredników.

W dniu 23 maja 2018 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...) zobowiązującą M. Z. (2) do zapłaty kwoty 2.706 zł brutto z tytułu wykonania powyższej umowy pośrednictwa w najmie nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Na poczet powyższej faktury na dzień wystawienia faktury zaliczono wpłatę dokonaną przez M. Z. (2) na kwotę 1.704,78 zł.

Dowód: zeznania świadka M. G. (e-protokół (...):03:52-00:15:16 k.69-69v); aneks do umowy (k.25); protokół z prezentacji nieruchomości (k.52); faktura VAT dot. M. Z. (3) (k.53); korespondencja e-mail (k.27-27v)

Wobec braku możliwości kontaktu z pozwanym i nie przedłożenia kopii umowy najmu zawartej z M. Z. (2), w dniu 23 maja 2018 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...) zobowiązującą pozwanego do zapłaty kwoty 2.000 zł brutto z tytułu wykonania umowy pośrednictwa - zawarcia w dniu 23 kwietnia 2018 r. umowy najmu w mieszkaniu przy ul. (...) w Ł.. Faktura miała być płatna do 30 maja 2018 r. Pozwany nie uregulował ww. faktury do dnia dzisiejszego.

Dowód: faktura VAT oryginał/kopia(k.26,26v); drugie wezwanie do zapłaty (k.28); przedsądowe wezwanie do zapłaty (k.30)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadka M. G. i częściowo z zeznań pozwanego tj. w takim zakresie w jakim potwierdził zawarcie z powodem umowy pośrednictwa w najmie nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Dokumenty złożone przez powoda oraz zeznania świadka M. G. nie budziły wątpliwości Sądu. Nadto pozwany nie kwestionował dokumentów przedłożonych przez stronę powodową. Co więcej

pozwany obecny podczas zeznań świadka M. G., na pytania Sądu, nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń ani wątpliwości co do prawdziwości zeznań świadka.

Wobec dowodów zaprezentowanych przez stronę powodową, w tym obszernych i szczegółowych zeznań świadka M. G. – pośrednika współpracującego z powodową spółką w zakresie pozyskania najemcy lokalu przy ul. (...) w Ł., Sąd nie podzielił zeznań pozwanego, że nie zawarł umowy najmu przedmiotowego lokalu z M. Z. (2), że nie zna tej osoby, że nie dysponuje dokumentem umowy najmu. Zeznania pozwanego Sąd uznał za gołosłowne. Podkreślić należy, że po przesłuchaniu świadka M. G., który zeznał, że zaprezentował przedmiotową nieruchomość M. Z. (2), z którym następnie zawarł umowę pośrednictwa w najmie przedmiotowej nieruchomości i w efekcie której to umowy, doprowadził do spotkania pozwanego z M. Z. (2) w biurze oddziału powodowej spółki w dniu 23 kwietnia 2018 r., gdzie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu przy ul. (...) Ł., pozwany nie kwestionował tych zeznań. Jednocześnie na rozprawie w dniu 15 listopada 2019 r. pozwany na pytanie Sądu oświadczył, że nie ma dokumentu umowy najmu przedmiotowej nieruchomości, albowiem nie zawierał takiej umowy. W związku z powyższym, wobec treści zeznań świadka i dokumentów złożonych przez stronę powodową, Sąd wyznaczył pozwanemu termin 14 dni na złożenie pisma procesowego, w którym powoła swoje twierdzenia, wnioski i dowody – pod rygorem utraty prawa do ich powoływania jako spóźnionych. Wcześniej Przewodniczący na powyższym terminie rozprawy pouczył pozwanego działającego bez fachowego pełnomocnika m.in. o zasadach postępowania cywilnego, w tym o obowiązkach wynikających z rozkładu ciężaru dowodu, konieczności udowodnienia swoich twierdzeń, o ujemnych skutkach procesowych związanych z brakiem inicjatywy dowodowej, wyjaśniając szczegółowo pozwanemu, że powinien udowodnić swoje twierdzenia, tak jak powód udowadnia swoje twierdzenia. W efekcie powyższego zobowiązania, pozwany podtrzymując swojego stanowisko w sprawie, że nie zawierał żadnej umowy najmu z M. Z. (2), nie zgłosił żadnych wniosków i dowodów na poparcie swoich twierdzeń. Pozwany zeznając przed Sądem wskazał, że w tym czasie miał zawarte wiele umów na pośrednictwo w najmie przedmiotowej nieruchomości, że również sam umieścił ogłoszenie na portalach internetowych, w tym na stronie : (...), booking.com, że w efekcie zawarł umowę najmu ze studentami w wakacje 2018 roku. Następnie pozwany zeznał, że sprzedał to mieszkanie w 2019 roku w kwietniu lub maju osobie prywatnej. Jednocześnie pozwany zeznał, że nie doszło do spotkania z potencjalnym najemcą zaaranżowanego przez powoda, że nie pamięta tego spotkania o którym mówił świadek, że miał w tym czasie wiele spotkań, a nadto, że przejrzał konta i dokumenty i nie ma żadnego przelewu od M. Z. (2). W ocenie Sądu powyższe zeznania pozwanego są niewiarygodne także z tego powodu, że pozwany powołując się na wiele podobnych umów, na umowę najmu nieruchomości, którą miał sam wynająć studentom, nie przedłożył żadnych dokumentów ani nie wskazał żadnych świadków, którzy potwierdziliby zeznania pozwanego. W ocenie Sądu obowiązkiem pozwanego było wykazać te okoliczności, na które się powołuje, zaś oprócz samych zeznań pozwanego, pozwany nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej pomimo pouczenia o skutkach związanych z ciężarem rozkładu postępowania dowodowego. Skoro pozwany oświadczył, że nie ma takiej umowy bo jej nie zawierał, a zeznał, że zawarł umowę najmu ze studentami, to powinien przedłożyć umowę najmu, którą zawarł ze studentami, celem wykazania swoich twierdzeń. Tego pozwany nie uczynił, jak również nie przedłożył żadnych dokumentów, które potwierdziłyby zeznania pozwanego, że miał zawarte wiele umów pośrednictwa odnośnie najmu tej nieruchomości, nie przedłożył też żadnych wydruków ze stron internetowych.

W ocenie Sądu w świetle zebranego materiału dowodowego tj. zeznań świadka i przedłożonych przez powoda dokumentów w postaci aneksu do umowy pośrednictwa podpisanego przez powoda i pozwanego w dniu 24 kwietnia 2018 r. ustalającego niższą stawkę czynszu stanowiącego podstawę naliczenia prowizji pośrednika, protokołu z prezentacji nieruchomości z 19 kwietnia 2018 r., z którego wynika, że świadek zaprezentował przedmiotową nieruchomość M. Z. (2), faktury VAT dotyczącej M. Z. (2), z której wynika, że M. Z. (3) również zawarł z powodem (...) w dniu 20 kwietnia 2018 r. umowę pośrednictwa w najmie przedmiotowej nieruchomości, że w dniu 23 kwietnia 2018 r. doszło do zawarcia umowy najmu (data sprzedaży wskazana w fakturze) i na poczet której wpłacił część należnego wynagrodzenia, a także korespondencji mailowej pośrednika powoda (...), z której wynika, że klienci nie chcieli udostępnić umowy najmu, unikali kontaktu z powodem, wynika jednoznacznie, że nieruchomość przy ul. (...) w Ł. została przez powoda zaprezentowana M. Z. (2), z którym pozwany w biurze powodowej spółki spotkał się i zawarł umowę najmu ww. nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód domagał się zapłaty od pozwanego kwoty 2.000 zł tytułem wynagrodzenia na podstawie zawartej w dniu 7 grudnia 2017 r. z pozwanym umowy pośrednictwa w najmie nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że strony łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa ta stanowi typ umowy nazwanej unormowanej w przepisach art. 179 do art. 183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 179a ww. ustawy (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy między stronami Dz. U. 2015 r., poz. 1774), pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z art. 179b, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: (1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; (2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu; (3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części; (4) innych niż określone w pkt 1-3, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części. Zgodnie z art. 180 ust. 3, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

Z uwagi na to, że unormowanie to nie ma wyczerpującego charakteru, w sprawach nie uregulowanych w ww. ustawie do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758-764⁹ k.c.), pośrednictwo polega bowiem na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych. Pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego. Bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych. 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, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków. Wszystko to sprawia, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami trudno stosować nawet odpowiednio przepisy dotyczące umowy zlecenia. Umowa pośrednictwa dochodzi do skutku przez złożenie zgodnego oświadczenia stron – jest to umowa wzajemna i konsensualna. Wzajemność polega na tym, że jedna strona (pośrednik) obowiązana jest wykonać określone czynności, a druga strona zapłacić wynagrodzenie. Czynności objęte umową pośrednictwa są zatem co do zasady odpłatne. Zobowiązanie pośrednika do dokonywania czynności nie jest tożsame z obowiązkiem doprowadzenia do zawarcia umowy. Umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania za wynagrodzeniem. Czynności wykonywane przez pośrednika w obrocie nieruchomościami mają w świetle art. 179b u.g.n., zmierzać do zawarcia umowy, ale nie muszą zakończyć się jej zawarciem. Dopiero wprowadzenie przez strony do takiej umowy postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą zamienia tę umowę w umowę rezultatu. W przypadku takich umów wymagalność roszczenia o zapłatę wynagrodzenia zależy od chwili spełnienia świadczenia (tj. z reguły od dnia zawarcia umowy). Natomiast w przypadku umów starannego działania świadczenie zostaje spełnione w chwili wykonania czynności, do których wykonania pośrednik zobowiązał się w umowie. Jednak nawet w odniesieniu do umów rezultatu spotyka się w literaturze odmienne poglądy na temat tego, co można lub należy rozumieć przez osiągnięcie rezultatu. Wskazuje się przy tym, że chodzi nie tylko o doprowadzenie do sprzedaży, ale także o inne zdarzenia w rodzaju skojarzenia stron (nawet jeśli dokonał tego sam zamawiający) lub stworzenia przez pośrednika możliwości zawarcia umowy (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r. sygn. akt I CK 270/04, LEX nr 339711; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r. sygn. akt V CSK 295/05, LEX nr 303359; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r. sygn. akt V CSK 33/13, LEX nr 14438656; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 r. sygn. akt III CSK 346/14, LEX nr 1677755; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2017 r. sygn. akt IV CSK 556/16, LEX nr 2348540; wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 15 stycznia 2014 r. sygn. akt II Ca 1158/13, LEX nr 1853141; wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 9 października 2018 r. sygn. akt XVI GC 890/13, LEX nr 2669092; B. E., Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, Opublikowano: LEX/el. 2020).

Z ustaleń Sądu wynika, że w dniu 7 grudnia 2017 r. pomiędzy pozwanym M. W. (klientem) a powodem (...) S.A. z siedzibą w W. (pośrednikiem), doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w najmie nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. o powierzchni(...). Do obowiązków pośrednika należała : reklama i marketing w poszukiwaniu najemcy ww. nieruchomości, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości potencjalnym najemcom, skontaktowanie klienta i potencjalnego najemcy nieruchomości w celu uzgodnienia przyszłych warunków umowy najmu łączącej strony, udział w negocjacjach, zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji.

Jak wskazano powyżej powód wykonał czynności objęte zakresem ww. umowy pośrednictwa, tj. zaprezentował w dniu 19 kwietnia 2018 r. nieruchomość przy ul. (...) w Ł. potencjalnemu najemcy M. Z. (2), umówił spotkanie między pozwanym a M. Z. (2) w celu uzgodnienia przyszłych warunków umowy najmu, w efekcie którego doszło w dniu 23 kwietnia 2018 r. do spotkania między pozwanym a M. Z. (2) z biurze powoda w celu zawarcia umowy najmu przedmiotowej nieruchomości.

Wątpliwości interpretacyjne budzą postanowienia umowy pośrednictwa zawartej między stronami, a mianowicie takie zapisy umowy łączącej strony jak wskazany powyżej zapis § 4, który uzależnia wypłatę wynagrodzenia od zawarcia umowy najmu nieruchomości - „płatne po zawarciu umowy” oraz, zapis § 3, który uzależnia wysokość wynagrodzenia od wysokości czynszu najmu zgodnie z umową najmu zawartą przez klienta. Zgodnie bowiem z § 3 umowy, z tytułu pośrednictwa klient zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi na zasadach określonych w § 4 wynagrodzenia w wysokości 100% (plus 23% podatek od towarów i usług (...)) kwoty podstawowego jednomiesięcznego czynszu najmu nieruchomości zgodnie z umową najmu podpisaną między klientem a najemcą (...). Zgodnie z § 4 umowy, wynagrodzenie dla pośrednika miało być płatne po zawarciu przez klienta umowy najmu nieruchomości z najemcą wskazanym przez pośrednika, na podstawie wystawionej przez pośrednika faktury VAT z 7-dniowym terminem płatności. Jednocześnie wskazać należy, że strony w Aneksie do umowy z 7 grudnia 2017 r. określiły, że zmianie ulega „wysokość prowizji” określona w § 3 umowy pośrednictwa na kwotę 2.000 zł brutto, a w umowie z 7 grudnia 2017 r. była ustalona w § 3 „wysokość wynagrodzenia”, a nie prowizji. Jednocześnie z umowy pośrednictwa jednoznacznie wynika tj. z § 5, że powód nie gwarantował osiągnięcia rezultatu tj. zawarcia umowy najmu nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy oraz nie ponosił odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umów między klientem a najemcą.

Wskazać należy, że z zeznań świadka – pośrednika reprezentującego powoda przy realizacji umowy pośrednictwa z 7 grudnia 2017 r. wynika, że podpisanie umowy najmu warunkowało wypłatę wynagrodzenia pośrednikowi. Zatem interpretacja ww. zapisów umowy pośrednictwa, Aneksu z 24.04.2018 r. oraz zeznania świadka, wskazują, że wynagrodzenie należało się powodowi za wykonanie czynności, które zmierzały do zawarcia umowy najmu przedmiotowej nieruchomości i zawarcia przez pozwanego umowy najmu przedmiotowej nieruchomości z osobą przedstawioną przez powoda. W ustaleń Sądu wynika, że wszystkie czynności wskazane w § 2 umowy pośrednictwa zmierzającego do zawarcia umowy najmu przedmiotowej nieruchomości powód wykonał. Co więcej, z ustaleń Sądu wynika, że przy obecności pośredników reprezentujących powoda i M. Z. (2), w biurze oddziału powoda w Ł. w dniu 23 kwietnia 2018 r. doszło do spotkania pozwanego z M. Z. (2), któremu powód zaprezentował nieruchomość powoda w dniu 19 kwietnia 2018 r. i że doszło do zawarcia umowy najmu ww. nieruchomości pomiędzy pozwanym a M. Z. (2). Okoliczność, że powód nie przedłożył powyższej umowy najmu zdaniem Sądu nie świadczy o tym, że taka umowa nie została zawarta i że powodowi nie należy się wynagrodzenie. Wskazać należy, że powód nie był stroną ww. umowy najmu a jedynie pośredniczył w jej zawarciu, obowiązkiem powoda było doprowadzenie do skojarzenia stron przyszłej umowy najmu, w celu uzgodnienia przyszłych warunków umowy najmu łączącej strony, udział w negocjacjach oraz zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji. Obowiązkiem pozwanego zgodnie z § 6 ustęp 2 umowy pośrednictwa było zaś dostarczenie powodowi kopii ww. umowy celem prawidłowego naliczenia wynagrodzenia powoda. W ocenie Sądu nawet uznanie, że po wyjściu z biura powodowej spółki, między pozwanym a najemcą doszłoby do zmiany zdań i w efekcie mogło nie dojść do sfinalizowania umowy najmu – nie ma w tym momencie żadnego znaczenia. Wbrew twierdzeniom pozwanego, pośrednik nie musiał być obecny przy przekazywaniu przedmiotu umowy najmu i realizacji umowy najmu nieruchomości, czemu powód nie zaprzeczał. W ocenie Sądu powód wykonał wszystkie czynności zmierzające do zawarcia umowy najmu nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zgodnie z umową z 7 grudnia 2017 r. Co więcej

wskazać należy, że strony w umowie pośrednictwa ustaliły, że w przypadku nie wykonania zobowiązania z § 6 ustęp 2, przez pozwanego powód miał prawo wyliczyć wynagrodzenie według kwoty czynszu wymienionego w § 1 ustęp 2 umowy, które ustalił uwzględniając zmianę wynikającą z Aneksu podpisanego w dniu 24.04.2018 r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił powództwo w całości i zasądził na rzecz powoda od pozwanego kwotę 2.000 zł zgodnie z fakturą VAT z dnia 23 maja 2018 r. nr (...).

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 455 k.c. na podstawie § 4 umowy z dnia 7.12.2017 r., gdzie zapłata wynagrodzenia miała nastąpić w terminie 7 dni od wystawienia faktury VAT. Zatem z dniem 31 maja 2018 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu z spełnieniu świadczenia należnego powodowi.

O kosztach postępowania należnych stronie powodowej Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, na które złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 30 zł oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda w kwocie 900 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Mając na uwadze, że pozwany przegrał sprawę, zgodnie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., został zobowiązany do zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kole kwotę 168,83 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków związanych z wypłatą należności świadka za stawiennictwo na rozprawie.

Sędzia Agnieszka Skiera-Bilska