

**Uzasadnienie wyroku z dnia 07 marca 2016 r.**

W pozwie z dnia 11 kwietnia 2014 r. powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o zasądzenie od pozwanej S. M. kwoty 2.910,71 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podała, że żądanie zapłaty wynika z umowy pośrednictwa zakupu nieruchomości, zawartej przez poprzednika prawnego powódki z pozwaną w dniu 03 czerwca 2011 r., mającej za przedmiot czynności pośrednictwa w nabyciu nieruchomości. Po wykonaniu umowy poprzednik prawny powódki wystawił pozwanej fakturę VAT z odroczonym terminem płatności, obejmującej należne mu wynagrodzenie. Pozwana należności jednak nie uregulowała. W piśmie przygotowawczym z dnia 29 października 2015 r. powódka podniosła, że wynagrodzenie z umowy za czynności polegające na przedstawieniu ofert sprzedaży nieruchomości, prezentowaniu nieruchomości oraz kontaktowaniu zbywcy z nabywcą w celu uzgodnienia warunków transakcji, udziału w negocjacjach oraz obsługi organizacyjnej transakcji, ustalone zostało w wysokości 2,3% ceny sprzedaży nieruchomości netto i miało być płatne w dwóch częściach – pierwszej, płatnej w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, drugiej, płatnej w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, zawartej ze zbywcą wskazanym przez poprzednika prawnego powódki. Umowy takie zostały zawarte przez pozwaną odpowiednio w dniach 17 czerwca 2011 r. oraz 23 sierpnia 2011 r., a cena sprzedaży wynosiła 412.000 zł. Wobec tego poprzednik prawny powódki wystawił pozwanej dwie faktury obejmujące kwoty po 4.738 zł netto. W dniu 12 stycznia 2012 r. pozwana zapłaciła kwotę 9.476 zł, która jednak nie pokryła całości należnego wynagrodzenia.

(pозew k. 2-7, k. 62-65, pismo przygotowawcze k. 118-120)

W sprzeczności od nakazu zapłaty oraz w piśmie przygotowawczym z dnia 17 listopada 2015 r. pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przewidzianych. W uzasadnieniu wskazała na rozbieżność pomiędzy brzmieniem § 3 ust. 1 egzemplarza umowy przedstawionego przez powódkę oraz brzmieniem § 3 ust. 1 egzemplarza umowy będącego w dyspozycji pozwanej, gdy chodzi o wysokość ustalonego wynagrodzenia. Na egzemplarzu umowy przedstawionym przez powódkę widnieje bowiem zapis „2,3% + VAT”, a na egzemplarzu umowy przekazanym pozwanej wyrażenie „2,3% VAT”. Podała, że w toku negocjacji strony zmodyfikowały wzorzec umowy stosowany przez poprzednika prawnego powódki i w miejsce 3,57%, rozumianego jako wynagrodzenie w kwocie brutto, wstawiły wynegocjowaną prowizję 2,3%, zawierającą w sobie należny podatek VAT. Świadczy o tym egzemplarz umowy przekazany pozwanej, na którym przedstawiciel poprzednika prawnego powódki przekreślił zapis „2,9% plus 23% podatku od towarów i usług (...)”, wpisał wyrażenie „2,3% VAT” i opatrzył zmianę parafą. Znak „+” widoczny na egzemplarzu przedstawionym przez powódkę nie był wpisany za zgodą pozwanej. Zapłata przez pozwaną poprzednikowi prawnemu powódki kwoty 9.476 zł, odpowiadającej 2,3% ceny sprzedaży w kwocie 412.000 zł, spowodowała zatem wygaśnięcie zobowiązania.

(pismo przygotowawcze k. 125-130)

Za podstawę wyroku Sąd Rejonowy przyjął następujące ustalenia:

W dniu 03 czerwca 2011 r. A. P., reprezentujący (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. (dalej – Spółka) jako pośrednika, zawarł z S. M. jako klientem w formie pisemnej umowę pośrednictwa kupna nieruchomości (...). W umowie strony określiły uprawnienia i obowiązki związane ze zleceniem Spółce jako pośrednikowi wykonania czynności zmierzających do nabycia nieruchomości, w tym przedstawiana klientowi stosownych ofert sprzedaży.

(dowód: okoliczności niesporne, egzemplarz umowy k. 66-67, egzemplarz umowy k. 131)

Według postanowień umowy do obowiązków Spółki należało przedłożenie ofert sprzedaży nieruchomości klientowi, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości klientowi, skontaktowanie zbywcy nieruchomości i klienta w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji, udział w negocjacjach oraz zapewnienie

obsługi organizacyjnej transakcji. S. M. zobowiązała się natomiast do zapłaty Spółce wynagrodzenia, które miało być płatne w dwóch częściach: pierwsza, w wysokości 50% wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez Spółkę, oraz druga, w wysokości 50% wynagrodzenia ustalonego w § 3 ust. 1 umowy w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez Spółkę

(dowód: okoliczności niesporne, egzemplarz umowy k. 66-67, egzemplarz umowy k. 131)

Postanowienie określające wysokość wynagrodzenia Spółki zostało określone w ten sposób, że w § 3 ust. 1 wzorca umowy stosowanego przez Spółkę, według którego wynagrodzenie miało wynosić „3,57% (2,9% plus 23% podatku od towarów i usług (...)) ceny sprzedaży nieruchomości brutto wyrażonej w umowie sprzedaży”, wykreślone zostało sformułowanie „(2,9% plus 23% podatku od towarów i usług (...))” i na egzemplarzu umowy będącym w dyspozycji Spółki dopisano pismem ręcznym sformułowanie „2,3% + VAT”, a na egzemplarzu umowy będącym w dyspozycji S. M. dopisano pismem ręcznym wyrażenie „2,3% VAT”.

(dowód: okoliczności niesporne, egzemplarz umowy k. 66-67, egzemplarz umowy k. 131)

Wykreślenia i dopiski na egzemplarzach umowy uczyniła G. H., która w imieniu Spółki negocjowała z S. M. w lokalu Spółki postanowienia umowy w części dotyczącej wynagrodzenia Spółki.

(dowód: zeznania świadka G. H. k. 144)

W chwili składania podpisu na obu egzemplarzach umowy S. M. była przekonana, że wynegocjowana stawka wynagrodzenia Spółki wynosić ma 2,3% ceny sprzedaży nieruchomości i zawiera w sobie należny podatek od towarów i usług.

(dowód: zeznania S. M. k. 145-146, zeznania świadka G. H. k. 145, egzemplarz umowy k. 66-67, egzemplarz umowy k. 131)

W praktyce w umowach pośrednictwa zawieranych przez Spółkę (...) ustalała stawkę należnego Spółce wynagrodzenia bez kwoty należnego podatku od towarów i usług.

(dowód: zeznania świadka G. H. k. 144)

Egzemplarze umowy, która miała być zawarta z S. M., zostały przedłożone do podpisu A. P., reprezentującemu Spółkę, pod nieobecność S. M..

(dowód: zeznania świadka G. H. k. 144, zeznania S. M. k. 145-146)

W chwili zawierania umowy A. P., reprezentujący Spółkę, nie legitymował się licencją zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami. Licencją taką nie legitymowała się także G. H..

(dowód: zeznania świadka G. H. k. 144-145)

W umowie natomiast wskazano, że osobą odpowiedzialną zawodowo za czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest Z. G., legitymujący się licencją zawodową nr (...).

(dowód: egzemplarz umowy k. 66-67, egzemplarz umowy k. 131)

W wyniku czynności faktycznych podjętych w imieniu Spółki przez G. H. S. M. zawarła w dniu 17 czerwca 2011 r. z K. S. przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...). Z kolei w dniu 23 sierpnia 2011 r. S. M. zawarła z K. S. w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 3532/2011 umowę sprzedaży tego prawa.

(dowód: okoliczność niesporna, przedwstępna umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - k. 68-70, akt notarialny Rep. A Nr (...) obejmujący umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego k. 71-78)

W dniu 12 stycznia 2012 r. S. M. zapłaciła zaś Spółce kwotę 9.476 zł tytułem wynagrodzenia z umowy pośrednictwa, w tytule wskazując „Zakup mieszkania na rynku wtórnym, umowa nr (...)”.

(dowód: okoliczność niesporna, potwierdzenie zapłaty k. 121)

Następcą prawnym Spółki jest (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., która skierowała przeciwko S. M. pozew w sprawie niniejszej.

(dowód: odpis z KRS k. 79-97)

Podstawę poczynionych w sprawie ustaleń, jeśli chodzi o zawarcie w dniu 03 czerwca 2011 r. w formie pisemnej umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami pomiędzy pozwaną a poprzednikiem prawnym powódki, reprezentowanym przez A. P., treść uprawnień i obowiązków stron wynikających z tej umowy, zawarcie przez pozwaną odpowiednio w dniach 17 czerwca 2011 r. oraz 23 sierpnia 2011 r. umów przedwstępnej oraz przyrzeczonej w wykonaniu przez Spółkę umowy pośrednictwa oraz zapłatę przez pozwaną na rzecz Spółki w dniu 12 stycznia 2012 r. kwoty 9.476 zł tytułem wynagrodzenia z umowy pośrednictwa, stanowiły twierdzenia o okolicznościach przyznanych przez strony według art. 229 k.p.c., znajdujące potwierdzenie w przedstawionych przez strony dokumentach prywatnych, które nie były kwestionowane i co do których nie ujawniły się jakiegokolwiek okoliczności, dla których należałoby odmówić im wiarygodności.

Za wiarygodną podstawę ustaleń należało uznać także oba egzemplarze umowy pośrednictwa, przedstawione przez strony, pomimo rozbieżności w sformułowaniu postanowienia określającego wysokość wynagrodzenia poprzednika prawnego powódki w części dotyczącej § 3 ust. 1, polegającej na tym, że na egzemplarzu umowy będącym w posiadaniu powódki dopisano pismem ręcznym sformułowanie „2,3% + VAT”, a na egzemplarzu umowy będącym w posiadaniu pozwanej widniał dopisano pismem ręcznym wyrażenie „2,3% VAT”. Brak było bowiem wystarczających podstaw do przyjęcia, aby znak „+”, znajdujący się na egzemplarzu umowy pozostającym w dyspozycji powódki, został naniesiony już po tym, jak pozwana złożyła na tym egzemplarzu swój podpis.

Po pierwsze, okoliczność taka nie wynikała z zeznań świadka G. H., które należało uznać za wiarygodne. Nie ujawniły się bowiem jakiegokolwiek okoliczności wskazujące na to, że świadek ten zeznawał nieprawdę. Depozycje tego świadka, zatrudnionego przez Spółkę, dotyczące negocjowania z pozwaną postanowienia zawieranej umowy, dotyczącego wysokości wynagrodzenia należnego Spółce, dokonywania przez świadka w wyniku negocjacji wykreśleń i dopisków na obu egzemplarzach umowy sporządzonej z wykorzystaniem wzorca umownego stosowanego przez Spółkę, przedstawienia obu egzemplarzy umowy do podpisu zarówno pozwanej, jak i reprezentantowi Spółki, nie budziły wątpliwości z punktu widzenia reguł doświadczenia życiowego oraz praktyki obrotu. Nie jest niczym nadzwyczajnym okoliczność, że świadek nie pamiętał szczegółów negocjacji z pozwaną, zważywszy na typowość tego rodzaju czynności podejmowanych przez świadka w ramach zatrudnienia w Spółce. Nie budzi wątpliwości stwierdzenie świadka, że istnienie rozbieżności, gdy chodzi o brak znaku „+” w uczynionym przez świadka dopisku w treści § 3 ust. 1 egzemplarza umowy zachowanym u powódki, świadek uświadomił sobie dopiero na etapie, kiedy po zakończeniu przez świadka czynności mających na celu wykonanie umowy z pozwaną i zapłacie przez pozwaną wynagrodzenia pomiędzy Spółką a pozwaną powstał spór co do wysokości należnego Spółce wynagrodzenia. Znak ten stanowi bowiem niewielki - choć jak się okazuje istotny - fragment uczynionego dopisku, treść obu egzemplarzy umowy nie wskazuje na to, aby brak ten został zauważony na etapie zawierania umowy czy to przez pozwaną, czy to przez świadka, czy to przez reprezentanta Spółki, który składał swój podpis na obu egzemplarzach umowy, a zgodne współdziałanie pozwanej ze świadkiem na etapie wykonania umowy potwierdza okoliczność, że na etapie jej zawierania nic nie wskazywało na odmienne rozumienie dopisku przez świadka i pozwaną, a co za tym idzie na rozbieżne brzmienie postanowienia § 3 ust. 1. Składając zeznania świadek wprost przyznawał, że dopisek uczyniony przez niego na egzemplarzu umowy

przekazanym pozwanej został błędnie sformułowany. Postawa świadka prezentowana w czasie przesłuchania na rozprawie przed Sądem Rejonowym nie wskazywała na to, aby świadek, który nadal pozostaje zatrudniony przez Spółkę, był zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy na korzyść Spółki, czy zmierzał do umniejszenia znaczenia popełnionego przez siebie błędu w celu uchylenia się od ewentualnej odpowiedzialności wobec Spółki. Nie budziła wątpliwości podawana przez świadka okoliczność, że w praktyce w umowach pośrednictwa, które świadek negocjował w ramach obsługi klientów Spółki, stawkę należnego Spółce wynagrodzenia świadek ustalał ze wskazaniem, że kwota należnego podatku od towarów i usług obciążać ma klienta. Okoliczność ta znajduje potwierdzenie w tekście wzorca umownego stosowanego przez Spółkę, w którym stawka należnego Spółce wynagrodzenia - ostatecznie w umowie zawieranej z pozwaną wykreślona - wskazywała nie tylko na procent ceny transakcyjnej nieruchomości, ale także na stawkę należnego podatku VAT. Ponadto dopiski uczynione przez świadka na obu egzemplarzach umowy zawierały wyrażenie (...). Z tych wszystkich względów zeznania tego świadka należało uznać za wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych.

Za wiarygodne, niemniej częściowo nieprzydatne do poczynienia istotnych w sprawie ustaleń, należało uznać zeznania pozwanej. Okoliczność, że oba egzemplarze umowy zostały pod nieobecność pozwanej podpisane przez A. P., który zawierał umowę w imieniu Spółkę, objęta była zgodnymi zeznaniami świadka G. H. oraz zeznaniami pozwanej, a także zgodna z regułami doświadczenia życiowego oraz praktyki obrotu, skoro to G. H. negocjowała postanowienia umowy zawieranej z pozwaną, a następnie podejmowała w imieniu Spółki czynności faktyczne mające na celu wykonanie umowy zawartej z pozwaną. W tym zakresie zeznania pozwanej stanowiły zatem wiarygodną podstawę ustaleń faktycznych. Nieprzydatne, bo wynikające z subiektywnego przekonania pozwanej, były natomiast zeznania pozwanej w części wskazującej na to, że w chwili, gdy pozwana składała swój podpis na egzemplarzu umowy pozostawionym u poprzednika prawnego powódki, w dopisku uczynionym przez świadka G. H. brak było znaku „+” także na tym egzemplarzu umowy. Tak niewielka różnica we fragmencie uczynionych dopisków oraz zgodna kooperacja stron na etapie wykonania umowy w świetle reguł doświadczenia życiowego nie pozwalają na przyjęcie, aby pozwana zapamiętała akurat ten szczegół, niebudzący wątpliwości na etapie zawierania umowy.

Zeznania pozwanej stanowiły natomiast wystarczającą podstawę do ustalenia, że w chwili składania podpisu na obu egzemplarzach umowy S. M. była przekonana, że wynegocjowana ze świadkiem G. H. stawka wynagrodzenia Spółki wynosić ma 2,3% ceny sprzedaży nieruchomości i zawiera w sobie należny podatek od towarów i usług, odmiennie niż wskazywać na to mogłaby stosowana w Spółki praktyka wyodrębniania w umowach z klientami obok stawki procentowej wynagrodzenia Spółki także stawki procentowej należnego podatku od towarów i usług, która to z kolei praktyka niewątpliwie rzutowała na sposób rozumienia postanowienia § 3 ust. 1 umowy przez zawierającego umowę z pozwaną w imieniu Spółki (...), który nie brał jakiegokolwiek udziału w negocjacjach z pozwaną, co wynika ze zgodnych zeznań pozwanej i świadka G. H.. Przekonanie pozwanej co do tego, że 2,3% ceny sprzedaży nieruchomości zawierać ma w sobie należny podatek od towarów i usług znajduje potwierdzenie nie tylko w dobrowolnej zapłacie przez pozwaną po wykonaniu umowy kwoty 9.476 zł, odpowiadającej 2,3% ceny sprzedaży nabytego przez pozwaną prawa w kwocie 412.000 zł, ale także uczynione przez świadka G. H. przekreślenie wyrażenia „(2,9% plus 23% podatku od towarów i usług (...))” na obu egzemplarzach umowy, jednoczesny brak przekreślenia na obu egzemplarzach umowy sformułowania wskazującego na stawkę „3,57%”, która w istocie odpowiada sumie stawek procentowych 2,9%, gdy chodzi o wynagrodzenie netto oraz 23%, gdy chodzi o podatek od towarów i usług (suma 2,9% oraz iloczynu 23% i 2,9% wynosi 3,567%) oraz dopisanie wyrażenia „2,3% VAT” na egzemplarzu umowy przekazanym pozwanej. Mogło to usprawiedliwiać przekonanie pozwanej, że stawka 2,3% zawiera w sobie należny podatek od towarów i usług. Zeznania świadka G. H. nie przeczą zeznaniom pozwanej, gdy chodzi o okoliczność, że uwaga pozwanej skupiona była na negocjowaniu stawki procentowej „prowizji” należnej Spółce jako pośrednikowi. Okoliczność ta stanowiła niewątpliwie jedną z najistotniejszych dla powódki, gdy chodzi o ekonomiczny sens umowy. Z zeznań świadka nie wynika także, aby jednoznacznie artykułowała pozwanej, że obok ustalonej stawki wynagrodzenia pozwana będzie obowiązana do zapłaty należnego podatku od towarów i usług. Podobnie jak w przypadku zeznań świadka, z zeznań pozwanej jednoznacznie wynikało, że rozbieżność, gdy chodzi o to w § 3 ust. 1 umowy, czy stawka 2,3% wynagrodzenia obejmuje także należny podatek od towarów i usług, pozwana uświadomiła sobie dopiero na etapie, kiedy powstał spór co do wysokości należnego Spółce wynagrodzenia. Decydującego znaczenia dla ustalenia w tym zakresie nie mogła

mieć okoliczność, czy obowiązujące w chwili zawierania umowy przepisy prawa nakazywały w umowie z konsumentem podawanie ceny obejmującej podatek od towarów i usług. Wykładnia przepisów prawa nie jest bowiem okolicznością rozstrzygającą przy ustalaniu rzeczywistej woli stron, która jest kwestią faktu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Brak było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Po pierwsze, umowa pośrednictwa kupna nieruchomości (...), zawarta pomiędzy stronami w dniu 03 czerwca 2011 r., w której powódka wywodziła obowiązek zapłaty przez pozwaną kwoty objętej żądaniem pozwu, dotknięta była sankcją nieważności na podstawie art. 58 § 1 k.c. i nie wywołała zamierzonych skutków prawnych. Była ona bowiem sprzeczna z art. 180 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed dniem 01 stycznia 2014 r. (Dz. U. 2010 r. Nr 102 poz. 651).

Niewątpliwie określenie we wspomnianej umowie obowiązków Spółki polegających na przedłożeniu ofert sprzedaży nieruchomości klientowi, prezentowaniu mu nieruchomości w uzgodnionych terminach, kontaktowaniu zbywcy nieruchomości i klienta w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji oraz udziale w negocjacjach oraz zapewnieniu obsługi organizacyjnej transakcji, pozwala na przyjęcie, że umowa ta kwalifikowała się jako umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przewidziana w art. 180 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed dniem 01 stycznia 2014 r.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się trafny pogląd, który Sąd Rejonowy podziela, według którego w ówczesnie obowiązującym stanie prawnym umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawarta z osobą niemającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami jest nieważna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10, OSNC 2011/10/113, Lex nr 784316, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 września 2012 r., IV CSK 81/12, Lex nr 1238135). O ile czynności faktyczne związane z zawarciem i wykonaniem takiej umowy mogły być wykonywane przez osobę niemającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, jeśli wykonywane były pod nadzorem osoby legitymującej się takimi uprawnieniami, o tyle nie dotyczyło to czynności prawnej polegającej na zawarciu takiej umowy. Z wiarygodnych zeznań świadka G. H. wynikało zaś, że w chwili zawierania umowy z pozwaną A. P., reprezentujący Spółkę, nie legitymował się licencją zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami. Licencją taką nie legitymowała się także G. H., negocjująca w imieniu Spółki postanowienia umowy zawieranej z pozwaną. Braku tego nie usuwa wskazanie w treści umowy osoby odpowiedzialnej zawodowo za czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, legitymującej się licencją zawodową.

Po drugie, zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy uprawniał do przyjęcia, że w zakresie wynagrodzenia Spółki za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie doszło do ustalenia zgodnych oświadczeń woli pozwanej oraz Spółki, a przez to nie doszło do zawarcia pomiędzy nimi umowy.

W razie wystąpienia dyssensu (nieporozumienia), czyli braku zgodnych oświadczeń woli, w ogóle nie dochodzi do zawarcia czynności prawnej (por. A. Kidyba, Komentarz do art. 84 Kodeksu cywilnego, teza nr 5, Lex).

Na podstawie art. 180 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym przed dniem 01 stycznia 2014 r. sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określać miała umowa pośrednictwa.

Określenie sposobu ustalenia lub wysokości takiego wynagrodzenia stanowiło nie tylko przedmiotowo istotne postanowienie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawartej przez strony. Zgodną wolą stron było zawarcie umowy odpłatnie. Wobec tego bez ustalenia wysokości wynagrodzenia Spółki, przy przyjęciu odpłatności umowy, jej zawarcie okazało się nieskuteczne.

Składając podpisy na obu egzemplarzach umowy pozwana mogła pozostawać w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że wynegocjowana ze świadkiem G. H. stawka wynagrodzenia Spółki wynosić ma 2,3% ceny sprzedaży nieruchomości i zawiera w sobie należny podatek od towarów i usług, zważywszy na przekreślenie wyrażenia „(2,9% plus 23% podatku od towarów i usług (...))” na obu egzemplarzach umowy, pozostawienie na obu egzemplarzach umowy sformułowania „3,57%”, którego treść w istocie odpowiada sumie 2,9% wynagrodzenia netto i 23% podatku od towarów i usług od takiego wynagrodzenia oraz na dopisanie wyrażenia „2,3% VAT” na egzemplarzu umowy przekazanym pozwanej. Uwaga pozwanej skupiona była na negocjowaniu stawki procentowej wynagrodzenia pośrednika, które będzie musiała ponieść. Brak było natomiast dowodu na to, że negocjująca z pozwaną świadek G. H. jednoznacznie wyjaśniła pozwanej, że obok wynegocjowanej stawki wynagrodzenia będzie zobowiązana do zapłaty należnego podatku od towarów i usług, na co wskazywać ma dopisek (...). Stosowana w Spółce praktyka wyodrębniana w umowach z klientami obok stawki procentowej wynagrodzenia Spółki także stawki procentowej należnego podatku od towarów i usług, jednoznacznie wynikająca z zeznań świadka G. H., nie musiała być pozwanej znana, a jednocześnie uprawniała do przyjęcia, że zawierający umowę z pozwaną w imieniu Spółki (...), który nie brał udziału w negocjacjach z pozwaną, zapis „2,3% + VAT”, znajdujący się na egzemplarzu umowy pozostawionej do dyspozycji Spółki, rozumiał jako ustalenie wynagrodzenia odpowiadającego 2,3% ceny sprzedaży nieruchomości bez uwzględnienia należnego podatku od towarów i usług.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu należało przyjąć art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., według których strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, w tym wynagrodzenie reprezentującego stronę pełnomocnika będącego radcą prawnym. Ustalenie wysokości takiego wynagrodzenia nastąpiło według § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.), znajdującego zastosowanie w sprawie niniejszej w myśl § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804), a ponadto z uwzględnieniem uiszczonej opłaty od pozwu i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Z tych względów Sąd Rejonowy orzekł, jak w sentencji.

S. B.