

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 22 kwietnia 2015 r.

Pozwem z dnia 20 stycznia 2014 roku A. S. wniosła o zasądzenie od pozwanej L. K. kwoty 9.487 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 4 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zawarła z pozwaną umowę pośrednictwa przy kupnie nieruchomości. Przedmiotem umowy było wykonanie czynności zmierzających do nabycia przez pozwaną nieruchomości w zamian za wynagrodzenie. Powódka zgodnie z zawartą umową wyszukała odpowiednią nieruchomość, przekazała niezbędne informacje pozwanej oraz zaprezentowała nieruchomość w terenie. Powyższe czynności doprowadziły do podpisania przez pozwaną z właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) protokołu uzgodnień dotyczącego jej sprzedaży, a następnie do zawarcia w dniu 3 czerwca 2013 r. umowy sprzedaży wskazanej nieruchomości. Powódka domagała się zasądzenia wynagrodzenia w wysokości zwyczajowo przejętej w takich przypadkach zgodnie z art. 180 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącego 2,9 % wartości nieruchomości powiększonego o podatek VAT w obowiązującej stawce, przy przyjęciu wartości nieruchomości w kwocie 280.000 zł, pomniejszonej o 500 zł. Pozwana mimo otrzymania wezwania do zapłaty, dobrowolnie nie uiściła należnej powódce kwoty z tytułu wykonania umowy w wyznaczonym terminie (pozew - k. 1-3).

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 29 stycznia 2014 roku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w W. w I Wydziale Cywilnym nakazał pozwanej L. K. zapłatę kwoty wskazanej w pozwie oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego (nakaz zapłaty z dnia 29 stycznia 2014 r. – k. 23).

W skutecznie wniesionym sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana L. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że nie kwestionuje, że pozwanej należy się wynagrodzenie, jednak wysokości i termin zapłaty wynagrodzenia nie zostały ustalone przez strony. Postanowień w tym zakresie nie zawierała umowa pośrednictwa przy kupnie nieruchomości zawarta w dniu 21 maja 2013 r. Strony, nie mogąc dojść do porozumienia w kwestii wysokości wynagrodzenia należnego powódce, ustaliły, że wskaźnik wysokości wynagrodzenia jest „do negocjacji”. Tym samym w ocenie pozwanej wynagrodzenie za usługi pośrednictwa przy kupnie nieruchomości byłoby wymagalne dopiero od chwili poczynienia takich ustaleń. Co więcej pozwana wskazała, że nigdy nie podpisałyby umowy, wiedząc, że wynagrodzenie nie będzie podlegało negocjacji, gdyż zaproponowana przez powódkę stawka wynagrodzenia była nie do zaakceptowania dla pozwanej. Do chwili obecnej strony nie zawarły odrębnego porozumienia regulującego kwestie wynagrodzenia za usługi pośrednictwa przy kupnie nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 maja 2013 r. w S. A. S. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) zawarła z L. K. umowę pośrednictwa przy kupnie nieruchomości/lokalu, przedmiotem której było wykonanie czynności zmierzających do zawarcia przez L. K. umowy nabycia nieruchomości lub lokalu. Zakres czynności pośrednictwa obejmował wyszukanie nieruchomości lub lokalu według wymagań zamawiającego, przekazanie informacji o ofercie sprzedaży nieruchomości oraz prezentowanie nieruchomości w terenie. Stosownie do § 2 umowy za czynności pośrednictwa L. K. zobowiązana była do zapłaty wynagrodzenia. Wysokość oraz termin zapłaty wynagrodzenia mógł zostać doprecyzowany w drodze odrębnego pisemnego oświadczenia stron – zobowiązania do zapłaty. Strony ustaliły wynagrodzenie minimalne w wysokości 2000 zł, które miało być powiększone o należny podatek VAT (okoliczności bezsporne, umowa k. 7-8).

Wysokość wynagrodzenia nie została ostatecznie wskazana w umowie, a strony ustaliły, że zostanie ona określona w drodze negocjacji. Proponowana przez A. S. w treści umowy stawka 2,9 % wartość transakcji nie została bowiem

przyjęta przez zamawiającą. Pozwana, mając na uwadze wysokość prowizji pośrednictwa w innych miastach, żądała ustalenia wynagrodzenia w wysokości 1-1,5 %. Wobec powyższego pracownik powódki M. P. umieściła po konsultacji i na polecenie menadżera firmy (...) na dokumencie umowy przy wysokości wynagrodzenia adnotację „do negocjacji”, na co przystała pozwana (okoliczności bezsporne, umowa k. 7-8, zeznania świadka M. P. – protokół z rozprawy k. 106).

Wykonując zobowiązanie powyższej umowy pośrednictwa, pracownik powódki M. P. spotkała się z pozwaną celem zebrania informacji odnośnie jej preferencji, odszukała odpowiednie nieruchomości, przekazała niezbędne informacje oraz zorganizowała kilkukrotne oględziny z udziałem pozwanej. Powyższe czynności doprowadziły do podpisania przez pozwaną z właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) protokołu uzgodnień dotyczącego jej sprzedaży, a następnie do zawarcia w dniu 3 czerwca 2013 r. umowy sprzedaży wskazanej nieruchomości (karta oględzin k. 9, protokół uzgodnień k. 10-11, księga wieczysta nr (...) k. 12-15, zeznania świadka M. P. – protokół z rozprawy k. 106).

Do dnia wytoczenia powództwa strony nie doszły do porozumienia co do wysokości należnego wynagrodzenia (okoliczności bezsporne).

Pismem datowanym na 27 czerwca 2013 r. A. S. wezwała L. K. do zapłaty kwoty 9.487 zł tytułem wynagrodzenia za czynności pośrednictwa wykonane na podstawie umowy pośrednictwa przy kupnie nieruchomości z dnia 21 maja 2013 r. Powyższa kwota została skalkulowana na podstawie należności głównej w kwocie 9.987 zł, od której został naliczony rabat w wysokości 500 zł (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru k. 16-18).

Sąd ustalił opisany stan faktyczny na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności powołanych powyżej dokumentów, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, a Sąd, analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy, nie dopatrył się okoliczności mogących skutkować powstaniem wątpliwości co do ich autentyczności. Nadto Sąd kierował się regułami art. 229 i 230 k.p.c. uznając za ustalone okoliczności faktyczne przyznane lub niekwestionowane przez stronę przeciwną. Powyżej opisany stan faktyczny nie był w zasadzie sporny między stronami. Pozwana kwestionowała jedynie wysokość należnego powódce wynagrodzenia. Zarówno powódka jak i pozwana są zgodne co do tego, że powódce należy się wynagrodzenie z tytułu pośrednictwa w zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się także na zeznaniach świadka M. P.. Zeznania te korespondowały z dowodami z dokumentów, były spójne i logiczne, zatem nie budziły wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Świadek jako były pracownik powódki, bezpośrednio uczestniczący w czynnościach pośrednictwa, miała wiedzę na temat podjętych czynności oraz okoliczności towarzyszących wykonaniu umowy.

Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodów z opinii biegłego, zeznań świadków M. D., M. K., K. K. i P. P. oraz z przesłuchania stron - jako zbędnych. W ocenie Sądu zgromadzony dotychczas materiał dowodowy wystarczał do oceny zasadności powództwa, a zgłoszone wnioski nie doprowadziłyby do uzyskania materiału, który mógłby zmienić rozstrzygnięcie w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka wywodziła swe roszczenie z zawartej w dniu 21 maja 2013 r. z L. K. umowy pośrednictwa przy kupnie nieruchomości. Istotę umowy pośrednictwa wyrażał art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania i obowiązywania między stronami umowy pośrednictwa, zgodnie z którym przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w art. 180 ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Przepisy powyższe regulowały prawa i obowiązki stron stosunku zobowiązaniowego pośrednictwa

w obrocie nieruchomościami w sposób ogólny, odsyłając w celu dokładnego ustalenia treści stosunku obligacyjnego łączącego strony do postanowień umowy.

W tym miejscu należy podkreślić, że nie było sporu między stronami odnośnie wykonania umowy przez powódkę. Czynności podjęte przez pracownika powódki doprowadziły do zawarcia przez pozwaną w dniu 3 czerwca 2013 r umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Pozwana nie kwestionowała również faktu, że nie wywiązała się ze swojego zobowiązania i nie zapłaciła należnego pośrednikowi wynagrodzenia. Kwestią sporną była jedynie wysokość należnego wynagrodzenia.

Stosownie do art 180 ust 5. przywołanej wyżej ustawy 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. W niniejszej sprawie treść stosunku prawnego łączącego strony została ukształtowana umową z dnia 21 maja 2013 r., w której strony w sposób jednoznaczny określiły swoje prawa i obowiązki, w tym kwestie związane z wynagrodzeniem. Strony m.in. ustaliły, że wysokość wynagrodzenia zostanie określona w drodze negocjacji. Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że powódka, zgadzając się na negocjacje, odstąpiła tym samym od pierwotnie zaproponowanej stawki 2,9 %. Poza sporem pozostawało również, że negocjacje podejmowane przez strony nie przyniosły pożądanego rezultatu – strony nie doszły do porozumienia co do wysokości wynagrodzenia. W tym miejscu należy podkreślić, że nie można przyjąć, by negocjacje między stronami wciąż trwały. Zostały one zarzucone przez strony w obliczu niezmienności ich stanowisk, a momentem ich definitywnego zakończenia było zwrócenie się sądu o rozstrzygnięcie sporu.

Jednakowoż postanowienia zawartej umowy w ocenie Sądu wyłączają zastosowanie ogólnych przepisów cytowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Strony ustaliły bowiem wynagrodzenie minimalne w wysokości 2000 zł. Kwota, która została zastrzeżona w umowie jako minimalne wynagrodzenie powódki, przy takiej treści umowy jest postanowieniem szczególnym w stosunku do art. 180 ust. 5 ustawy odwołującego się do stawek zwyczajowo przyjętych. Strony, na wypadek gdyby nie doszło do zaakceptowania stawki stosowanej przez pośrednika w stosunkach z klientami, co w istocie miało miejsce w niniejszej sprawie, ustaliły wynagrodzenie minimalne należne powódce. Tym samym porozumienie stron obejmowało mechanizm kształtowania wynagrodzenia w przypadku braku akceptacji stawki wynagrodzenia. Wobec powyższego niepowodzenie negocjacji w realiach niniejszej sprawy skutkowało subsumpcją klauzuli wynagrodzenia minimalnego.

Konkludując, przedmiotowe powództwo uznać należało za uzasadnione jedynie w zakresie kwoty minimalnego wynagrodzenia przysługującego powódce w wysokości 2000 zł, powiększonego o należny podatek VAT (23%), tj. w sumie 2460 zł, w pozostałej zaś części podlegało oddaleniu.

Powódce należały się również odsetki za opóźnienie w wypłacie wynagrodzenia. W myśl art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Mając na względzie, że wysokość wynagrodzenia do dnia rozstrzygnięcia nie była ustalona, roszczenie powódki jest wymagalne dopiero do dnia wyrokowania, a co za tym idzie - od tego też dnia należą się powódce odsetki za opóźnienie.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd wydał w oparciu o zasadę finansowej odpowiedzialności za wynik sprawy w myśl art. 98 § 1 k.p.c. z uwzględnieniem stosunkowego ich rozdzielenia przewidzianym w art. 100 k.p.c., ustalając, że powódca ostał się ze swym żądaniem w 25% (2460 zł z 9487 zł) i w tym zakresie koszty procesu obciążają pozwanego oraz odpowiednio uległ w sporze w 75% i w tym zakresie to powoda obciążają koszty procesu.

Powódka poniosła w niniejszej sprawie koszty procesu w wysokości 1517 zł, na które składała się opłata od pozwu w kwocie 300 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika, którego wysokość Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.), tj. w kwocie 1200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Pozwana poniosła zaś

koszt wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 1200 zł i koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. W związku z tym, że powódka wygrała w 25% należał jej się od pozwanej zwrot 379,25 zł. Pozwanej zaś, która wygrała w 75 %, należała się od powódki kwota 912,75 zł. Dokonując kompensaty poniesionych kosztów, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 533,25 zł.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.