

Sygn. akt: VII C 569/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w L. VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Aneta Murawska
Protokolant:	sekr. sądowy Mariola Artymowicz

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2014 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. Ł.

przeciwko A. M. i S. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych A. M. oraz S. M. solidarnie na rzecz powoda Z. Ł. kwotę 1.200 złotych (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VII C 569/13

UZASADNIENIE

Powód Z. Ł. w pozwie z dnia 10 stycznia 2013 roku skierowanym przeciwko pozwany: A. M. oraz S. M. wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 1.375 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 27 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa. W uzasadnieniu żądania pozwu, powód wskazał, że w dniu 10 października 2011 roku pozwani zawali z powodem umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości m.in. o numerze (...) położonej w miejscowości M.. Oferta sprzedaży została przedstawiona S. K. w dniu 04 stycznia 2012 roku. Otrzymał on również skierowanie w celu poznania oferty, co potwierdził podpisem. Jak wynika z odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanych A. M. oraz S. M. sprzedali w/w nieruchomość S. K. w dniu 26 czerwca 2012 roku. W związku z powyższym pozwani zostali wezwani do zapłaty wynagrodzenia wynikającego z §5 umowy z dnia 19 października 2011 roku w wysokości 1.375 złotych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 11 lutego 2013 roku w sprawie o sygn. akt VII Nc 34/13 Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od wydanego nakazu pozwani wnieśli o oddalenie powództwa z uwagi na to, że w ich ocenie powód nie pośredniczył w zawarciu przez nich umowy z S. K.. Osoba ta skontaktowała się z pozwanymi w następstwie podejmowania przez nich osobiście czynności mających na celu sprzedaż nieruchomości m.in. w Internecie, na tablicy ogłoszeń i w innych biurach obrotu nieruchomościami. Nadto pozwani podnieśli, że niezasadne jest żądanie odsetek ustawowych od żądanej kwoty należności głównej skoro w wezwaniu do zapłaty tego żądania brak.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W latach 2011 -2012 pozwani: A. M. oraz S. M. chcieli sprzedać stanowiącą ich własność nieruchomość położoną w M. oznaczoną jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,11 hektara, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Bezsporne

W dniu 19 października 2011 roku pomiędzy Z. Ł. a A. M. i S. M. doszło do zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Na jej podstawie Z. Ł. jako pośrednik zobowiązał się wobec zlecenia w/w osób do dokonywania dla nich czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w M. oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,11 hektara, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Na tej podstawie pośrednik zobowiązał się do dokonywania wizytacji obiektu i wykonywania niezbędnych czynności reklamowo-marketingowych zmierzających do sfinansowania transakcji. W tym celu zamawiający upoważnili pośrednika do prezentowania oferty swoim klientom, do prezentacji obiektu w mediach, Internecie, prasie oraz do przekazywania oferty innym licencjonowanym pośrednikom w obrocie nieruchomościami współpracującym z pośrednikiem na podstawie umowy o współpracy.

W treści umowy zamawiający wskazali, że oferują do sprzedaży przedmiotową nieruchomość za kwotę 5.000 złotych za 1 ar.

Nadto strony w treści umowy uzgodniły, że zamawiający zobowiązuje się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie prowizyjne w wysokości brutto 2,5% od ceny transakcyjnej. Powyższe wynagrodzenie staje się wymagalne jeśli umowa zostanie zawarta z kontrahentem skojarzonym przez pośrednika lub z osobą związaną z kontrahentem i to zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w terminie jednego roku od daty jej rozwiązania. Za osobę związaną uważa się w przypadku osoby fizycznej- wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, małżonków i powinowatych, a także osoby mieszkające z klientem skojarzonym przez pośrednika. Wynagrodzenie będzie płatne gotówką lub przelewem na konto pośrednika najpóźniej w dniu zawarcia umowy zbycia nieruchomości. Niniejsza umowa została zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Dowód:

- umowa pośrednictwa w sprzedaży/ zamianie nieruchomości z dnia 19 października 2011 roku-k.5-7,
- zeznania świadka U. Ł.-k.72-73,
- przesłuchanie powoda Z. Ł. k..75-77,
- przesłuchanie pozwanego A. M.-k.77,
- przesłuchanie pozwanej S. M.-k.82-83

W wykonaniu w/w umowy powód w dniu 04 stycznia 2012 roku przedstawił S. K. działki objęte treścią w/w umowy zawartej z pozwanymi. S. K. w dacie okazania w/w działek nie był zdecydowany nabyć te działki. Z uwagi na propozycje jego teścia pozwany wypowiedział wcześniej zawartą z powodem umowę pośrednictwa zakupu działek. Z uwagi jednak

na niesfinalizowanie transakcji proponowanej przez jego teścia, S. K. zaczął ponownie interesować się działkami pozwanych przedstawionymi mu przez powoda.

Dowód:

- karta klienta-k.8,
- zeznania świadka S. K.-k.64,
- zeznania świadka U. Ł.-k.72-73,
- przesłuchanie powoda Z. Ł. k..75-77,

W dniu 26 czerwca 2012 roku pomiędzy S. M., A. M. a S. K. doszło do zawarcia umowy sprzedaży. Na jej podstawie S. M. i A. M. sprzedali S. K. nieruchomości objęta księgą wieczystą o numerze (...) niezabudowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 0,1100 ha oraz udział wynoszący łącznie 2/22 w działce numer (...) o powierzchni 0,1657 ha opisany w §1 pkt B tego aktu notarialnego oraz udział wynoszący łącznie 2/30 w działce numer (...) o powierzchni 0,00216 ha opisanej w §1pkt C tego aktu oraz udział wynoszący łącznie 2/14 w działce numer (...) o powierzchni 0,1102 ha za cenę 48.000 złotych. Strony tej umowy określiły wartość działki numer (...) na kwotę 46.600, wartość udziału wynoszącego 2/22 w działce numer (...) na kwotę 900 złotych, wartość udziału wynoszącego 2/30 w działce numer (...) na kwotę 100 złotych, natomiast wartość udziału wynoszącego 2/14 w działce numer (...) na kwotę 400 złotych.

Dowód:

- odpis księgi wieczystej o numerze (...) -k.11-18,
- odpis księgi wieczystej o numerze (...) - k.68-71
- umowa sprzedaży z dnia 26 czerwca 2012 roku- k. 51-52,
- zeznania świadka S. K.-k.64,
- przesłuchanie powoda Z. Ł. k..75-77,
- przesłuchanie pozwanego A. M.-k.77,
- przesłuchanie pozwanej S. M.-k.82-83

Powód o treści umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych z S. K. dowiedział się z treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości. Po tym powód próbował polubownie z pozwanymi załatwić sprawę należnego mu wynagrodzenia.

Wobec braku reakcji pozwanych na wezwanie do spełnienia świadczenia pismem z dnia 25 października 2012 roku powód wezwał ich do zapłaty kwoty 1375 złotych tytułem należnego wynagrodzenia.

Dowód:

- ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 25 października 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania-k.9-10,
- zeznania świadka U. Ł.-k.72-73,
- przesłuchanie powoda Z. Ł. k..75-77,
- przesłuchanie pozwanego A. M.-k.77,

- przesłuchanie pozwanej S. M.-k.82-83

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

W przedmiotowej sprawie istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy S. K. był kontrahentem skojarzonym przez powoda, a dalej czy powodowi należyne jest wynagrodzenie za czynności pośrednictwa sprzedaży nieruchomości oraz w jakiej wysokości. Poza sporem pozostawał tak fakt zawarcia między stronami umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, jak i treść tej umowy.

Na wstępie zaznaczyć należy, że umowa zawarta między stronami zalicza się do kręgu umów o świadczenie usług, do której należy stosować z mocy art. 750 k.c. przepisy o zleceniu (art. 734 i nast. k.c.). Jej treść dokładnie reguluje zasady rozliczeń między stronami. Zgodnie zatem z jej treścią zamawiający (vide: pozwani) zobowiązuje się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie prowizyjne w wysokości brutto 2,5% od ceny transakcyjnej. Powyższe wynagrodzenie staje się wymagalne jeśli umowa zostanie zawarta z kontrahentem skojarzonym przez pośrednika lub z osobą związaną z kontrahentem i to zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w terminie jednego roku od daty jej rozwiązania. Za osobę związaną uważa się w przypadku osoby fizycznej- wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, małżonków i powinowatych, a także osoby mieszkające z klientem skojarzonym przez pośrednika. Wynagrodzenie będzie płatne gotówką lub przelewem na konto pośrednika najpóźniej w dniu zawarcia umowy zbycia nieruchomości.

W realiach przedmiotowej sprawy okoliczności objęte treścią w/w regulacji ustalonej przez strony zachodzą- w ocenie Sądu procedującego w sprawie S. K. jest kontrahentem skojarzonym przez pośrednika- powoda, co inklinuje przyjęcie, że zawarta pomiędzy nim a pozwanymi umowa sprzedaży z dnia 26 czerwca 2012 roku jest umową zawartą z kontrahentem pozwanych skojarzonym przez powoda. Do powyższych wniosków prowadzi zgromadzony materiał dowodowy, z którego w sposób jednoznaczny wynika, że S. K. wiedzę o woli sprzedaży pozwanych działek w M. dowiedział się w następstwie czynności powoda. Bez znaczenia jest tutaj okoliczność tego rodzaju, że pośrednik- powód nie towarzyszył stronom umowy sprzedaży przy jej zawarciu, a podjęte przez niego czynności w zakresie pośrednictwa sprzedaży/zakupu nie poprzedzały bezpośrednio zawarcia umowy sprzedaży (okazanie działki w styczniu 2012 roku, zawarcie umowy w czerwcu 2012 roku). Sam świadek S. K. nie zakwestionował, że swoją wiedzę o woli sprzedaży pozwanych działek w M. powziął w następstwie czynności powoda związanych z przedstawieniem mu tych działek. Pozwani nie kwestionowali także, że zakres umów z dnia 19 października 2011 roku i z dnia 26 czerwca 2012 roku (co do działek) jest tożsamy. W konsekwencji Sąd w oparciu o to przyjął, że powództwo jest usprawiedliwione co do zasady.

Rozstrzygając w zakresie wysokości żądania Sąd procedował w oparciu o przytoczoną wcześniej część umowy stron z dnia 19 października 2011 roku, zgodnie z którą pośrednikowi- powodowi należy się wynagrodzenie prowizyjne w wysokości brutto 2,5% od ceny transakcyjnej (§5 ust. 1 umowy). Mając to na uwadze Sąd przyjął, że wolą stron było takie ukształtowanie wysokości wynagrodzenia pośrednika w odniesieniu do ceny transakcyjnej, nie zaś do ceny ofertowej zadeklarowanej przez pozwanych w §4 ust. 1 tej umowy, t.j. 5.000 złotych za ar. W ocenie Sądu przynajmniej powód, jeśli nie obydwie strony w dacie podpisania tej umowy rozróżniały dwie ceny- transakcyjną oraz ofertową skoro: a) w treści §10 umowy strony odnoszą się do ceny ofertowej (stanowiącej determinantę wysokości kary umownej), zaś b) w §5 ust. 1 wskazują na cenę transakcyjną- bez odesłania do §4 ust. 1. W ocenie Sądu w dacie zatem podpisania umowy wolą stron było takie ukształtowanie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia, by uzależnione było ono od ceny sprzedaży nieruchomości, a nie od ceny ofertowej (ofertowanej) zadeklarowanej w §4 ust. 1 umowy pośrednictwa w sprzedaży. Inaczej strony ustaliły sposób naliczania kary umownej należnej powodowi, ale powód nie występuje w niniejszym postępowaniu z roszczeniem o zapłatę tej kary, a o należne mu wynagrodzenie zgodnie z treścią §5 umowy. Charakter roszczenia powoda wynika wprost z uzasadnienia złożonego w sprawie pozwu.

W/w inklinuje zatem przyjęcie, że powodowi należne wynagrodzenie w wysokości 2,5% należy liczyć od kwoty 48.000 złotych, a nie od kwoty 55.000 złotych. Kwota 48.000 złotych jest zatem ceną transakcyjną za jaką pozwani sprzedali S. K. tę nieruchomość. Wynagrodzenie to winno zatem wynieść 1200 złotych, a nie 1375 złotych.

Procedując w tym zakresie Sąd działał w oparciu o art. 735 k.c. oraz art. 56 i art. 65 k.c.

Orzekając w zakresie odsetek ustawowych Sąd miał na uwadze treść art. 481, art. 455 k.c. oraz treść łączącej strony umowy zgodnie z którą wynagrodzenie będzie płatne gotówką lub przelewem na konto pośrednika najpóźniej w dniu zawarcia umowy zbycia nieruchomości. Skoro zatem do umowy sprzedaży doszło w dniu 26 czerwca 2012 roku, pozwani pozostają w opóźnieniu wobec powoda z zapłatą należnego mu wynagrodzenia od dnia 27 czerwca 2012 roku.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w pkt I i II sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. poprzez ich stosunkowanie rozdzielnie. Powód wygrał postępowanie w 87%, zaś poniesione przez niego koszty procesu to: a) opłata od pozwu w wysokości- 30 złotych, koszty zastępstwa prawnego wraz z uiszczoną opłatą skarbową- 197 złotych, łącznie 227 złotych. Stronie powodowej winny być zatem zwrócone koszty procesu stosownie to stopnia wygrania sprawy.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.