

Sygn. akt: I C 825/15 upr.

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w niniejszej sprawie P. O. wniósł o zasądzenie od E. P. kwoty 3 500 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 24 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty. W piśmie z dnia 26 sierpnia 2015 r. sprecyzował powyższe żądanie wskazując, iż domaga się odsetek ustawowych. Powództwo oparł na twierdzeniach, iż prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą P. O. (...) Biuro (...) z siedzibą w S., a przedmiotem jego działalności jest pośrednictwo w zawieraniu umów związanych z obrotem nieruchomościami. Wskazał, iż pozwana zawarła z nim dnia 19 września 2013 r. umowę pośrednictwa w sprzedaży z wyłącznością dla biura nr (...), zaś jej przedmiotem było dokonanie przez powoda czynności zmierzających do zbycia przez pozwaną przysługującego jej prawa do nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). Stwierdził, że pozwana zobowiązała się, w przypadku wykonania umowy, do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 3 500 zł brutto, wynagrodzenie powoda stawało się wymagalne w dniu zawarcia przez zamawiającego (pozwaną) umowy przenoszącej prawa do nieruchomości. Dodał, iż pozwana w umowie zagwarantowała powodowi wyłączność na czynności pośrednictwa i zobowiązała się podpisać umowę sprzedaży lub najmu oferty wyłącznie za pośrednictwem powoda. Powód stwierdził, iż należycie wywiązał się z umowy, czego efektem było znalezienie nabywcy prawa do lokalu mieszkalnego należącego do pozwanej w osobie E. B., natomiast pozwana bez poinformowania powoda zawarła z ww. kontrahentem umowę sprzedaży prawa do przysługującej jej nieruchomości. Powód wskazał, iż po uzyskaniu informacji o sprzedaży prawa do lokalu, wobec braku dobrowolnego uregulowania należnego powodowi wynagrodzenia, skierował do pozwanej przesądowe wezwanie do zapłaty, w odpowiedzi na które pozwana wskazała odmówiła uregulowania żądanej kwoty wskazując, że zbyła ww. lokal mieszkalny wyłącznie dzięki własnym staraniom.

W dniu 10 września 2015 r. Sąd wydał w niniejszej sprawie, wówczas rozpoznawanej pod sygn. akt I Nc 1198/15, nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od tego nakazu pozwana E. P. zaskarżyła go w całości i podniosła zarzut niewykonania umowy i nieistnienia zobowiązania pozwanej wobec powoda, a ponadto zarzut bezskuteczności wobec pozwanej postanowień § 4 i 5 umowy pośrednictwa nr (...) z dnia 19 września 2013 r. Pozwana stwierdziła, iż z zapisów powyższej umowy wynikało, że prawo do domagania się przez powoda ustalonej prowizji powstaje w chwili ziszczenia się warunku polegającego na zbyciu lokalu osobie wskazanej przez biuro lub takiej, która otrzymała ofertę w wyniku jego działalności, natomiast pozwana zbyła wyżej opisany lokal wyłącznie dzięki własnym staraniom. Wskazała, iż powód po zawarciu umowy nie podejmował żadnych działań w celu szybkiego pozyskania nabywcy mieszkania, kontakt z biurem powoda był znacznie utrudniony bądź też w ogóle niemożliwy. Nadto pozwana podniosła, że powyższa umowa pośrednictwa zawiera postanowienia umowne w § 4 i 5 analogiczne do postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w W.. Wskazała, iż postanowienia tej umowy nigdy nie były indywidualnie uzgadniane z pozwaną, przy zawarciu umowy pozwanej został przedstawiony wcześniej przygotowany formularz, którego treść nie podlegała jakiegokolwiek indywidualnej negocjacji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. O. od 11 września 2010 r. prowadzi zarejestrowaną działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w S.. Przedmiotem tej działalności jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Bezsporne a ponadto:

informacja o działalności gospodarczej k. 11.

Przy prowadzeniu działalności gospodarczej powód współpracował z bratem R. O., który jest zatrudniony jako pracownik ww. biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W 2013 r. z pracownikami biura skontaktowała się E. P. w celu skorzystania z usług w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w C.. Jedną z nich był lokal mieszkalny położony przy ul. (...). Drugą, którą zdecydowała się sprzedać pozwana, była nieruchomość zabudowana kamienicą położona przy ul. (...) w C. (niniejsza sprawa jej jednakże nie dotyczy). Odbyło się kilka wstępnych

spotkań przedstawicieli biura prowadzonego przez powoda z pozwaną, którzy poprosili ją o dokumenty związane z tymi nieruchomościami i zapewnili, że wykonają wstępną analizę rynku, aby następnie uzgodnić warunki umowy pośrednictwa. W pierwszym spotkaniu z pozwaną uczestniczył powód i jego brat R. O.. Podobnie obaj uczestniczyli w spotkaniu, na którym została podpisana umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w C. przy ul. (...).

Dowód:

zeznania świadka R. O. k. 95v-96v,

przesłuchanie powoda k. 104v-105v.

Umowę tę E. P. zawarła z P. O. w dniu 19 września 2013 r. Została zatytułowana jako „umowa pośrednictwa w sprzedaży z wyłącznością dla biura” i oznaczono ją numerem (...). W umowie tej pozwana, jako zamawiająca, zleciła powodowi, jako pośrednikowi, dokonywanie czynności zmierzających do wyszukania nabywcy oraz do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) za cenę 140 000 zł. Powód zobowiązał się w ramach umowy do podjęcia działań zmierzających do znalezienia kontrahenta, reklamowania oferty w Internecie i innych mediach, także przedstawienia jej innym biurom nieruchomości. Stwierdzono, iż pośrednik będzie mógł również na życzenie stron uczestniczyć w przygotowaniu dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy, prezentacji oferty i negocjacjach warunków umowy. Zamawiająca wyraziła zgodę na wykonanie zdjęć oferty i innych materiałów reklamowych oraz ich publikację oraz na ich udostępnienie zainteresowanym klientom i innym pośrednikom. W § 4 umowy przewidziano, że za powyższe czynności zamawiająca zobowiązuje się zapłacić pośrednikowi jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 3 500 zł brutto. Stwierdzono, że powyższe wynagrodzenie będzie płatne w dniu zawarcia umowy sprzedaży, zaś w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej i otrzymania przez zamawiającą zadatku pośrednik otrzyma 1/2 wynagrodzenia przy umowie przedwstępnej i 1/2 wynagrodzenia przy umowie przyrzeczonej. Zastrzeżono, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstaje również w przypadku odstąpienia przez zamawiającą od tej umowy po podpisaniu przez zamawiającą protokołu uzgodnień / umowy przedwstępnej ze wskazanym przez pośrednika kontrahentem. W § 5 umowy przewidziano, iż zamawiająca gwarantuje pośrednikowi wyłączność na czynności określone w § 1 i zobowiązuje się podpisać umowę sprzedaży lub najmu oferty wyłącznie za pośrednictwem pośrednika. Wskazano również, że zamawiająca ma prawo odstąpić od umowy na wyłączność z pośrednikiem przed podpisaniem umowy z osobą nie będącą klientem pośrednika po uprzedniej zapłacie pośrednikowi kary umownej, której wysokość strony ustalają na kwotę wynagrodzenia za usługę wynikającego z § 4. Stwierdzono, iż pośrednikowi zagwarantowano wyłączność w pośrednictwie po indywidualnych uzgodnieniach z zamawiającym. Umowa ta została zawarta na okres od 19 września 2013 r. do 19 września 2014 r. z tym zastrzeżeniem, iż jeżeli zamawiająca nie później niż na jeden dzień przed upływem okresu, na który umowa została zawarta, nie powiadomi na piśmie pośrednika o jej wypowiedzeniu, będzie się uważać, że została zawarta następna umowa na kolejne 12 miesięcy.

Bezsporne a ponadto:

umowa pośrednictwa z 19.09.2013 k. 13-14,

przesłuchanie powoda k. 104v-105v.

Pracownicy biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami prowadzonego przez powoda posługiwali się różnymi wzorcami umów. W niektórych umowach wynagrodzenie należne pośrednikowi ustalano kwotowo, a w niektórych jako procent od ceny sprzedaży. Jednym z rodzajów umów, które zawierano, była umowa na wyłączność. Celem zawarcia umowy takiego rodzaju było zapewnienie pośrednikowi braku możliwości samodzielnej sprzedaży nieruchomości przez zamawiającego i zapłaty także wówczas, gdy klient, nawet bez poinformowania biura, samodzielnie wykonał czynności dotyczące przeniesienia własności nieruchomości. Przedstawiciele biura informowali E. P. o możliwości podpisania kilku rodzajów umów. R. O., który uczestniczył w tych czynnościach, wymienił jakie są różnice w tych rodzajach umów. Mówił jej o korzyściach wynikających z umowy na wyłączność, stwierdzając, że

taka umowa jest specjalnie traktowana, w portalach są ustawiane oferty premium, nieruchomość jest dodatkowo prezentowana z zewnątrz i reklamowana, czego biuro by nie realizowało przy umowach otwartych.

Dowód:

zeznania świadka R. O. k. 95v-96v,

przesłuchanie powoda k. 104v-105v.

Przed nawiązaniem kontaktu z biurem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami prowadzonym przez powoda pozwana zawarła już umowę z innym biurem nieruchomości dotyczącą sprzedaży tego samego mieszkania przy ul. (...). Zależało jej, żeby szybko sprzedać tę nieruchomość. Informowała wówczas pracowników biura, że ma do wynajęcia dwa lokale użytkowe. W dniu zawarcia umowy dotyczącej pośrednictwa w sprzedaży lokalu położonego w C. przy ul. (...) pozwana zawarła z powodem także umowę w pośrednictwa w wyszukiwaniu najemcy na te lokale użytkowe. Przed podpisaniem umowy dotyczącej przedmiotowego dla sprawy lokalu pozwana nie przeczytała tej umowy, opierała się jedynie na tym, co przedstawił jej R. O.. Podobnie nie czytała żadnej innej umowy zawartej z powodem.

Dowód:

przesłuchanie pozwanej k. 105v-106,

umowa pośrednictwa z 19.09.2013 r. k. 103.

Po zawarciu umowy oferta sprzedaży ww. lokalu została wprowadzona do systemu biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami prowadzonego przez powoda, a następnie sprzedaż była reklamowana na innych portalach internetowych typu „allegro”, „nieruchomości online”. Na stronie internetowej ww. biura była wystawiona jako oferta tzw. specjalna, na wyłączność. Dodatkowo oferta została rozesłana do 300 biur na terenie S. i województwa. Zostały wykonane zdjęcia nieruchomości, które prezentowano potencjalnym nabywcom.

Dowód:

zeznania świadka R. O. k. 95v-96v.

oferta k. 75,

zdjęcia k. 76-90,

przesłuchanie powoda k. 104v-105v.

Pracownicy biura prezentowali tę nieruchomość klientom, w tym dwóm kobietom z L. P. (1), które skontaktowały się R. O. po zapoznaniu się z ofertą opublikowaną na portalu internetowym. R. O. umówił się z nimi na prezentację. E. P. udostępniła mu klucze do ww. lokalu. Po kilku dniach od prezentacji jedna z tych kobiet zadzwoniła do niego z informacją, że chciałaby nabyć tę nieruchomość. W dniu 30 września 2013 r. została zawarta przez powoda z S. Drozd H. umowa pośrednictwa w nabyciu nieruchomości, do której załączono oświadczenie tej osoby o okazaniu jej nieruchomości położonej przy ul. (...) w C.. Sporządzano nadto protokół uzgodnień dotyczących nabycia tej nieruchomości, gdzie zaznaczono, iż zbywającą ma być E. P. a nabywcą Z. H., przewidziano cenę w kwocie 138 000 zł, jak również zastrzeżono, iż umowa przedwstępna zostanie sporządzona w okresie od 25 października 2013 r. do 10 listopada 2013 r. po przyjeździe nabywcy do Polski. Uzgodnienie takiego terminu było podyktowane tym, iż w tamtym czasie do Polski miał wrócić mąż klientki zainteresowanej nabyciem, a ten miał ostatecznie zdecydować o kupnie nieruchomości. Po powrocie męża klientka skontaktowała się z pracownikami biura i powiadomiła ich, że jej mąż nie sfinansuje kupna tej nieruchomości, gdyż nie podoba mu się jej lokalizacja.

Dowód:

zeznania świadka R. O. k. 95v-96v,

umowa pośrednictwa z 30.09.2013 k. 71-72,

protokół uzgodnień k. 73-74,

przesłuchanie powoda k. 104v-105v.

Następnie przedmiotowa nieruchomość była prezentowana innym klientom. W styczniu 2014r. pracownicy biura prowadzonego przez powoda skontaktowali się z pozwaną i zaproponowali jej obniżenie ceny ofertowej ze 140 000 zł na 135 000 zł. Wiosną 2014 r. skontaktował się telefonicznie z pracownikami biura powoda E. B., który był zainteresowany kupnem ww. mieszkania przy ul. (...) w C.. Ofertę sprzedaży znalazł na stronie internetowej portalu prowadzonego przez biuro powoda. R. O. umówił się z tym klientem na prezentację lokalu. O tej, podobnie jak o każdej innej prezentacji, informował pozwaną, gdyż musiał odebrać od niej klucze do ww. mieszkania. W dniu 4 marca 2014 r. E. B. zawarł z powodem umowę pośrednictwa w nabyciu nieruchomości, jednakże jej nie przeczytał przed podpisaniem. W trakcie prezentacji okazano E. B. budynek z zewnątrz a następnie część lokalu wewnątrz. Po prezentacji E. B. zapewnił R. O., że się do niego odezwie.

Dowód:

zeznania świadka R. O. k. 95v-96v,

zeznania świadka E. B. k. 96v-97,

umowa pośrednictwa z 4.03.2014 k. 15-16.

E. B. nie deklarował wówczas, czy jest zainteresowany kupnem tego mieszkania, natomiast miał zadzwonić do R. O. później, żeby umówić się na kolejne spotkanie. Raz ponownie zadzwonił do biura nieruchomości prowadzonego przez powoda po to, żeby ktoś mu pokazał całe mieszkanie, jakie zamierzał kupić. Do spotkania takiego ostatecznie nie doszło, gdyż E. B. uzyskał numer telefonu do E. P., z którą skontaktował się osobiście. Następnie, przy udziale osoby, która nie była przedstawicielem biura nieruchomości prowadzonego przez powoda, ponownie obejrzał to mieszkanie i zdecydował się na jego zakup. Nie kontaktował się już w żaden sposób z pracownikami biura prowadzonego przez powoda, natomiast wyłącznie kontaktował się z pozwaną.

Dowód:

zeznania świadka E. B. k. 96v-97.

Po pewnym czasie R. O. nawiązał kontakt z następnym klientem, który był zainteresowany zakupem ww. nieruchomości. Klient ten udał się osobiście do przedmiotowego lokalu, gdzie dowiedział się, że mieszkanie zostało sprzedane. Kolejno powiadomił o tym R. O., a ten zaś ustalił wówczas, iż w księdze wieczystej ww. nieruchomości widnieje informacja o zmianie właściciela ww. nieruchomości, jak również, że nowym właścicielem okazał się E. B..

Dowód:

zeznania świadka R. O. k. 95v-96v,

wydruk z księgi wieczystej k. 17-28,

przesłuchanie powoda k. 104v-105v.

Umowę sprzedaży ww. nieruchomości E. P. zawarła z E. B. dnia 23 czerwca 2014 r. w formie aktu notarialnego repertorium A nr(...) sporządzonego przez Notariusza L. P. (2) w G..

Dowód:

umowa sprzedaży z 23.06.2014 r. k. 100-101.

W czasie wykonywania umowy przez pracowników biura prowadzonego przez powoda E. P. miała wiedzę o tym, że skontaktowano się z klientką zainteresowaną zakupem, jak również następnie, że mąż tej klientki nie zgodził się na kupno ww. mieszkania. Wiedziała również o tym, że R. O. zaprezentował lokal E. B.. Po zawarciu umowy sprzedaży tego lokalu z E. B. nie informowała powoda ani R. O. o tym fakcie, nie dostrzegając takiej potrzeby, bowiem nie sądziła, iż obliuguje ją do tego zawarta przez strony umowa pośrednictwa.

Dowód:

przesłuchanie pozwanej k. 105v-106.

Powód nie otrzymał nigdy żadnego pisma od pozwanej, w którym zawarta byłaby informacja, że rezygnuje ona z jego usług. Pozwana nie korzystała z przysługującego jej na podstawie ww. umowy prawa do odstąpienia od umowy.

Dowód:

przesłuchanie powoda k. 104v-105v.

Po uzyskaniu informacji o sprzedaży prawa do ww. lokalu powód skierował do pozwanej pismo z dnia 18 maja 2015 r. zawierające przesądowe wezwanie do zapłaty wynagrodzenia wskazanego w umowie. W odpowiedzi na powyższe pozwana odmówiła uregulowania żądanej kwoty bowiem wskazała, że zbyła ww. lokal mieszkalny wyłącznie dzięki własnym staraniom. Powód wystosował do pozwanej kolejne pismo z dnia 1 czerwca 2015 r., w którym ponownie wezwał ją do zapłaty należnego mu wynagrodzenia, jednakże pozostało bez odpowiedzi.

Dowód:

ostateczne wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru k. 29-32,

pismo pełnomocnika pozwanej z 25.05.2014 k. 33-34,

pisma pełnomocnika powoda z potwierdzeniem nadania z 1.06.2015 k. 35-38.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd uznał powództwo za uzasadnione.

Podstawą prawną uwzględnionego przez Sąd roszczenia głównego był zapis § 4 umowy, którą pozwana zawarła z powodem dnia 19 września 2013 r. w przedmiocie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w C. oznaczonej numerem (...).

Umowa ta spełniała warunki umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami stypizowanej w art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zwrócić należy uwagę, iż w okresie, w którym została ona zawarta (19 września 2013 r.), obowiązywały przepisy zawarte w ust. 1-7 art. 180 ww. ustawy, które regulowały wprost wymogi tego typu umowy. Przewidywały, iż pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów m.in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, pośrednik zaś wykonuje te czynności osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. W ust. 3 art. 180 było przewidziane, iż zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, w umowie tej wskazuje się zaś w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym

ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W ust. 3a art. 180 przewidziano możliwość zawarcia umowy pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami i w tym zakresie nakazano odpowiednio stosować przepis art. 550 k.c. W ust. 4 art. 180 było wskazane, iż przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia, przy czym (zgodnie z ust. 5 art. 180) sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami winna określać umowa pośrednictwa. Zastrzeżono, że w razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Zacytowane przepisy, zawarte w ust. 1-2 i 3a-7 art. 180, zostały uchylone art. 8 ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z 2013 r. poz. 829), a ust. 3 otrzymał obecnie obowiązujące brzmienie, iż zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Przepis art. 8 ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów wszedł w życie (stosownie do art. 50 ww. ustawy) z dniem 1 stycznia 2014 r., a więc już po zawarciu przez strony niniejszego procesu umowy pośrednictwa z 19 września 2013 r. W ustawie z dnia 13 czerwca 2013 r. brak było przepisów przejściowych dotyczących zmiany art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a skoro przepisy te zawierały również uregulowania cywilnoprawne, w myśl ogólnie obowiązującej w materialnym prawie cywilnym zasady, wyrażonej w art. XXVI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie ustawy zmieniającej dany akt prawny należy stosować prawo dotychczasowe. Zarówno więc wymogi formalne umowy, którą strony procesu zawarły w dniu 19 września 2013 r., a także skutki cywilnoprawne z nią związane, należało ocenić w świetle art. 180 ust. 1-7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów

W orzecnictwie ugruntowało się zapatrywanie (cyt. za uzasadnieniem wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 346/14, LEX nr 1677755), które zachowało aktualność także po uchyleniu z dniem 1 stycznia 2014 r. obowiązującego w dacie zawarcia przedmiotowej umowy art. 180 ust. 1 u.g.n., iż umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi typ umowy nazwanej unormowanej w przepisach art. 179 do 183a u.g.n. (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04, nie publ., z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, Nr 1, poz. 14, z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 33/2013, nie publ.). Z uwagi na to, że unormowanie to nie ma wyczerpującego charakteru, w sprawach nie uregulowanych w u.g.n. do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Jak przyjmuje się w judykaturze (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., V CSK 295/05, nie publ.) unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758-764⁹ k.c.).

Umowa zawarta przez strony dnia 19 września 2013 r. spełniała wszystkie wymogi przewidziane w cytowanych na wstępie przepisach art. 180 ust. 1-7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tak zarówno co do jej formy jak i treści poszczególnych postanowień umownych. W § 4 tej umowy przewidziano – zgodnie z art. 180 ust. 3 ww. ustawy – wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, co nastąpiło poprzez wskazanie konkretnej kwoty 3 500 zł brutto, której powód dochodził w niniejszej sprawie od pozwanej. Określono w nim również przesłanki wymagalności świadczenia należnego pośrednikowi z tego tytułu, a mianowicie przede wszystkim że powyższe wynagrodzenie będzie płatne w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Zapis zawarty w § 5 ww. umowy zawierał postanowienia, o których mowa w art. 180 ust. 3a ww. ustawy.

W orzecnictwie wskazuje się (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2013 r., VI ACa 570/13, LEX nr 1409419), iż umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność w zakresie

pośrednictwa, a wówczas do umowy tej stosuje się odpowiednio przepis art. 550 k.c. Przepis ten stanowi, że jeżeli w umowie sprzedaży zastrzeżona została na rzecz kupującego wyłączność bądź w ten sposób, że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom, bądź też w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odprzedawcą zakupionych rzeczy na oznaczonym obszarze, sprzedawca nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu. Oznacza to, że w razie zawarcia umowy pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz określonego pośrednika, zamawiający nie może w zakresie, w którym wyłączność została zastrzeżona, ani bezpośrednio, ani pośrednio zawierać umów dotyczących nieruchomości, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi.

W powyższym wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wskazano, iż z przepisów powołanych w powyższej części niniejszego uzasadnienia wynika, że umowa pośrednictwa jest umową starannego działania, a nie umową rezultatu, zaś po drugie - jest to umowa odpłatna. Oznacza to, iż ustawodawca przewidział, że pośrednikowi należy się wynagrodzenie za samo dokonywanie dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących nieruchomości, niezależnie od tego, czy ostatecznie dojdzie do zawarcia umowy, czy też nie. Skoro więc ustawodawca uznaje za modelowe zawieranie umów pośrednictwa kształtujących w powyższy sposób wzajemne prawa i obowiązki stron (w tym konsumentów), brak jest podstaw do uznania za abuzywną klauzuli, która przewiduje prawo pośrednika do wynagrodzenia w sytuacji, gdy nie tylko dokonał on dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów (staranne działanie), lecz nawet osiągnął rezultat w postaci znalezienia kontrahenta do zawarcia umowy. Wówczas to działanie konsumenta, zmierzające do uniknięcia zapłaty wynagrodzenia, należy uznać za nielojalne.

W treści umowy, którą strony zawarły w dniu 19 września 2013 r., brak było takich postanowień, które czyniłyby z niej umowę rezultatu zamiast – co wynika z przytoczonych przepisów – umowę starannego działania. Przeciwnie, regulacje umowy tak ukształtowano, iż pośrednikowi przyznano prawo do otrzymania umówionego wynagrodzenia za samo dokonywanie dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących nieruchomości.

Wbrew stanowisku pozwanej wyrażonemu w sprzeciwie od nakazu zapłaty sprawie powód należycie udowodnił, iż wykonał wszelkie czynności, do których zobowiązał się w § 3 umowy z 19 września 2013 r., a mianowicie podjął działania zmierzające do znalezienia kontrahenta zamierzającego nabyć nieruchomość pozwanej, reklamował oferty sprzedaży tej nieruchomości w Internecie, także przedstawił ją innym biurom nieruchomości. Czynności te ostatecznie doprowadziły do ujawnienia się nabywcy nieruchomości, który zresztą te nieruchomości w istocie zakupił od pozwanej.

Okoliczności faktyczne decydujące o tym zostały potwierdzone zeznaniami świadka R. O. jak również przedłożoną przez powoda dokumentacją. Sąd nie widział żadnych podstaw, aby uznać te dowody za niewiarygodne. Sam ten fakt, iż R. O. jest bratem powoda, a ponadto jego pracownikiem, jak również że uczestniczył osobiście w wykonywaniu umowy łączącej strony procesu, nie może oznaczać, iż zeznał przed Sądem nieprawdę. Aby powziąć uzasadnioną wątpliwość co do wiarygodności tego świadka, Sąd musiałby dysponować inną niż powyższą przesłanką ku temu, natomiast takich brak. Zeznania świadka nie dość, że w pełni zgodne z relacjami powoda, to korespondowały z przedłożoną przez powoda dokumentacją dotyczącą zarówno zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z E. B., który ostatecznie nabył nieruchomość od pozwanej, ale także wcześniej z S. Drozd - H.. Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które przemawiałyby przeciwko wiarygodności relacji ww. świadka. Zeznania zgłoszonego przez nią w sprzeciwie od nakazu zapłaty świadka E. B. w zasadniczej mierze potwierdziły twierdzenia, na których było oparte powództwo. Zeznania pozwanej w tej części, w której pozostawały sprzeczne z zeznaniami świadka R. O. czy też powoda, pozostawały zatem gołosłowne, dlatego w tej mierze Sąd odmówił im wiary.

Nadmienić można jedynie, iż w tej części, w której zeznania stron odbiegały od siebie, relacje pozwanej miały dla rozstrzygnięcia sprawy niewielkie znaczenie. Nie było bowiem istotne to, którą z umów w pośrednictwa strony zamierzały zawrzeć najpierw (czy dotyczącą przedmiotowego lokalu czy kamienicy położonej przy ul. (...)), jak również to, czy E. B., chcąc ponownie obejrzeć przedmiotowy lokal, został odesłany przez któregoś z pracowników powoda do pozwanej. Bezsprzecznym bowiem było, iż samo ujawnienie się E. B. było skutkiem działań podjętych przez pracowników powoda, a więc skutkiem wykonywania przez niego umowy zawartej przez strony w dniu 19 września

2013 r., które – w myśl art. 180 ust. 2 ww. ustawy – mógł realizować osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem. Nawet gdyby przyjąć, iż R. O. nie chciał ponownie okazać lokalu E. B., nie sposób byłoby wyabstrahować od szeregu wcześniejszych podjętych przez niego czynności, za które powodowi niewątpliwie należało się wynagrodzenie umówione z pozwaną.

Ogół okoliczności potwierdzonych wskazanymi dowodami świadczył, iż powód wykonał czynności, do których zobowiązał się w przedmiotowej umowie. Zwrócić należy uwagę, iż z żadnego zapisu umowy nie wynika, by obowiązkiem powoda było samo zawarcie umowy sprzedaży ze znalezionym przez siebie kontrahentem, a tylko takiej czynności w procesie sprzedaży nieruchomości brak było po stronie powoda. W § 3 umowy stwierdzono jedynie, iż pośrednik będzie mógł na życzenie stron uczestniczyć w przygotowaniu dokumentów potrzebnych do zawarcia umowy i negocjacjach warunków umowy. Jak wynika z okoliczności sprawy strony umowy sprzedaży zawartej w dniu 23 czerwca 2014 r. (czyli pozwana i E. B.) nie zgłaszały życzenia uczestniczenia przez powoda w tych czynnościach, bowiem samodzielnie je wykonali, nie informując w ogóle powoda o tym, że takie realizują.

Zawarcie przez pozwaną i E. B. umowy sprzedaży w dniu 23 czerwca 2014 r. stanowiło zatem zdarzenie przewidziane w § 4 ww. umowy, z którym powiązano wymagalność roszczenia powoda o zapłatę umówionego wynagrodzenia, które należało mu się za wszystkie dotychczas podjęte czynności w kwocie 3 500 zł.

Ocena przesłanek do zastosowania zapisów zawartych w § 5 ww. umowy wchodziłaby w grę zdaniem Sądu wyłącznie w przypadku, gdyby uznać, iż powód nie wykonał umowy z uwagi na to, iż pozwana zbyła przedmiotowy lokal osobie innej niż kontrahent, który został ujawniony na skutek działań powoda. Tak natomiast nie nastąpiło, bowiem E. B. był osobą, która nawiązała kontakt z pozwaną wprost dzięki staraniom powoda.

Tym niemniej Sąd pragnie wskazać, iż nie widział podstaw, aby uznać za nieskuteczne względem powódki zapisy § 5 ww. umowy (podobnie jak – co bardziej oczywiste – § 4 umowy) na tej podstawie, iż zawierają klauzule abuzywne.

Podkreślić trzeba, iż podstawą do takiego uznania mogły być przepisy zawarte w art. 385¹ § 1-3 k.c., w myśl których postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. Nieuzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta.

Zapisy zawarte w § 4 umowy zawartej przez strony dnia 19 września 2013 r. zawierały uregulowania dotyczące wysokości wynagrodzenia należnego powodowi za wykonanie umowy (w kwocie 3 500 zł) jak również dotyczące wymagalności tego świadczenia (powiązanej z momentem podpisania umowy sprzedaży nieruchomości). Zostały sformułowane w sposób jednoznaczny, zatem powyższe przepisy o niedozwolonych klauzulach umownych nie mogły znaleźć w tym przypadku zastosowania (co wyraźnie wynika z zdania drugiego art. 385¹ § 1 k.c., gdzie mowa, iż przepisy te nie dotyczą postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny).

Bardziej szczegółowo należało ocenić przesłanki do uznania bezskuteczności wobec pozwanej zapisów zawartych w § 5 ww. umowy. Niewątpliwie zapisy te zostały przygotowane wcześniej, bowiem znajdowały się już w druku umowy, którym posługiwali się pracownicy biura prowadzonego przez powoda. (...) ten należało uznać za postanowienia umowy przejęte z wzorca umowy zaproponowanego pozwanej jako konsumentowi przez powoda jako jej kontrahenta (art. 385¹ § 3 k.c.). Zwrócić należy uwagę, iż z mocy art. 385¹ § 4 k.c. ciężar dowodu, że powyższe postanowienia zostały uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje, a więc na powodzie, gdyż pozwana przeczyła temu faktowi. Powód nie sprostował temu wymogowi w tym sensie, iż Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia, by zapisy § 5 umowy zostały indywidualnie uzgodnione przez powoda z pozwaną. O owym indywidualnym uzgodnieniu

nie mogłoby zdaniem Sądu świadczyć nawet to, na co zwracał uwagę powód i świadek R. O. w swych zeznaniach, iż pozwaną powiadomiono o różnych rodzajach umów, które zawierają pracownicy biura powoda, a pozwana zdecydowała się zawrzeć te właśnie umowę, która zakładała wyłączność. Dając wiarę powodowi i świadkowi w tym zakresie, Sąd stwierdził, iż takie zaprezentowanie typów umów pozwanej nie świadczy, by uregulowania § 5 umowy z 19 września 2013 r. były przedmiotem indywidualnych uzgodnień stron. Ewidentnie bowiem były to zapisy, którymi posługiwał się powód przy zawieraniu innych umów tego rodzaju, odnosi się to więc do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta, które przepis art. 385¹ § 3 k.c. wprost nakazuje uznawać za nieuzgodnione indywidualnie.

Stwierdziwszy powyższe Sąd zbadał pozostałe przesłanki do zastosowania art. 385¹ § 1 k.c., a mianowicie, czy zapisy § 5 ww. umowy ukształtowały prawa i obowiązki pozwanej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jej interesy.

Pełnomocnik pozwanej w sprzeciwie od nakazu zapłaty zwrócił uwagę, iż postanowienia umowne analogiczne do tych, które zawarto w § 4 i 5 ww. umowy, zostały uznane za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w W.. Nie wskazał jednakże tych wyroków.

Sąd stwierdził, iż w istocie w przedmiocie klauzul umownych dotyczących wyłączności przy umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w rejestrze klauzul abuzywnych znalazły się stosowne zapisy.

I tak w wyroku z dnia 19 maja 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XVII Amc 1391/14 ((...)), Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznaje za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści: "W przypadku rozwiązania umowy na wyłączność w związku ze złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy przez którąś ze stron lub na podstawie zgodnych oświadczeń stron (pkt 7) lub nie dotrzymania warunków wyłączności (zawarcie Umowy pośrednictwa z innym biurem w okresie związania Umową), P. należy się wynagrodzenie za związane z kosztami czynności podjęte zanim doszło do rozwiązania umowy: a) według rachunku za czynności wymienione w pkt 3, b) w kwocie ryczałtowej brutto 3000,00, słownie: trzy tysiące złotych".

Wcześniej w wyroku z dnia 9 kwietnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt XVII Amc 297/07 ((...)) ten Sąd uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania postanowienia w brzmieniu: „Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że Zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiszczać wyłącznie temu P. wynagrodzenie określone w punkcie 4, bez względu na to, w jaki sposób doszło do skojarzenia stron”.

Zwrócić jednakże uwagę należy na argumentację, która legła u podstaw takich rozstrzygnięć.

W wyroku wymienionym jako pierwszy wydanym w sprawie o sygn. akt XVII Amc 1391/14 przedmiotem oceny była przywołana wyżej klauzula, która odnosiła się do kwestii wynagrodzenia za czynności zrealizowane przez pośrednika w wypadku rozwiązania umowy bądź naruszenia klauzuli wyłączności. Zdaniem ww. Sądu zakres odpowiedzialności finansowej konsumenta został w niej uregulowany w sposób nazbyt szeroki, gdyż w świetle treści tego zapisu był on zobowiązany do zapłaty świadczenia w razie: wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron, odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, rozwiązania umowy na skutek zgodnych oświadczeń, czy wreszcie niedotrzymania warunków wyłączności poprzez zawarcie umowy z innym pośrednikiem. W razie ziszczenia się którejkolwiek z tych przesłanek konsument został zobowiązany do uiszczenia wynagrodzenia za podjęte czynności, bądź to według złożonego rachunku, bądź w kwocie zryczałtowanej.

W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na gruncie tego postanowienia mogły ziścić się dwie sytuacje faktyczne, w których różna jest jego ocena. W przypadku pierwszej gdy do niewykonania umowy dochodzi z przyczyn, za które konsument ponosi odpowiedzialność, to zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie sposób kwestionować prawa do wynagrodzenia (odszkodowania), w sytuacji gdy to konsument składa oświadczenie o

wypowiedzeniu lub odstąpieniu od umowy, bądź gdy narusza w sposób istotny jej postanowienia. Skoro bowiem pośrednik wypełnia ciężące na nim zobowiązanie, lecz pomimo to konsument rezygnuje z trwania w umowie, brak jest uzasadnienia do odmowy uiszczenia wynagrodzenia za dokonane czynności.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie dał akceptacji zastrzeżeniu obowiązku zapłaty, w sytuacji gdy do rozwiązania stosunku prawnego dochodzi na skutek oświadczenia woli pośrednika, zwłaszcza gdy nie jest ono powodowane zachowaniem konsumenta. Zdaniem Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami jest obciążenie konsumenta kosztami czynności (kosztami działalności gospodarczej) w sytuacji, gdy nie przyczynił się do rozwiązania umowy, zaś jego kontrahent uchyla się w ten sposób od wykonywania swojego zobowiązania.

Sąd ten zakwestionował także regulację dotyczącą sposobu ustalenia należnego wynagrodzenia. Stwierdził, iż o ile co do konieczności zrekompensowania powstałych kosztów (po wyeliminowaniu wskazanych powyżej elementów niedozwolonych) Sąd nie ma żadnych wątpliwości, to przyjęta przez pozwanego formuła wynagrodzenia zryczałtowanego nie może zyskać akceptacji. Wskazał, iż analogiczna regulacja została zawarta w art. 746 k.c. dotyczącym umowy zlecenia (konstrukcyjnie podobnej do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami), który w razie złożenia wypowiedzenia, obliguje dającego zlecenie do uiszczenia wynagrodzenia odpowiadającego dotychczasowym czynnościom przyjmującego zlecenie. Wskazał przy tym, iż niezależnie od przepisów ogólnych strony zawsze mogą umówić się na wynagrodzenie ryczałtowe na zasadzie swobody umów – jednakże okoliczności konkretnej sprawy powinny wskazywać, że taka regulacja została sformułowana na skutek zgodnej woli obu stron kontraktu.

Z żadnym z takich przypadków, które przemawiały za uznaniem klauzuli umownej za niedozwoloną w ww. worku, nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę zapoznał się również z argumentacją leżącą u podstaw wydania przywołanego wyżej wyroku Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 9 kwietnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt XVII Amc 297/07 (jak również orzeczeń, w których wpisane zostały do rejestru niedozwolonych klauzul umownych inne klauzule, na które zwrócono uwagę w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 kwietnia 2008 r.) i nie stwierdził podstaw przemawiających za uznaniem, by zapis zawarty w § 5 ww. umowy w realiach niniejszego procesu nie wiązał pozwanej.

Zważywszy, iż Sąd w niniejszej sprawie nie oceniał § 5 ww. umowy abstrakcyjnie, lecz konkretnie na potrzeby rozpoznania powództwa, stwierdzić musiał, czy zastosowanie tego zapisu w realiach procesu godziłoby w dobre obyczaje i rażąco naruszało interesy pozwanej. Nic takiego nie miało miejsca. Gdyby przyjąć, iż uwzględnienie powództwa mogło nastąpić tylko przy zastosowaniu § 5 ww. umowy (choćby zdaniem Sądu potrzebne ku temu było zastosowanie wyłącznie § 4 umowy, gdyż powód zrealizował w pełni swoje zobowiązanie, za co należy mu się umówione wynagrodzenie bez potrzeby odsyłania do klauzuli wyłączności), to stwierdzić trzeba, iż zapłata owej kary umownej przewidzianej w § 5 umowy na wypadek odstąpienia przez pozwaną od umowy zrealizowanego już w chwili, gdy powód wykonał wszystko, co było konieczne do skojarzenia stron umowy, nie mogła oznaczać rażącego naruszenia jej interesów. Nie godziłoby również w dobre obyczaje.

Gdyby chodziło o umowę zlecenia a nie umowę pośrednictwa to wskazany w ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów art. 746 k.c. również – na takim etapie realizowania umowy – obligowałby zleceniodawcę do zapłaty na rzecz zleceniobiorcy całego umówionego wynagrodzenia. Powód wykonał bowiem wszystko to, co miał wykonać, a jedynie nie uczestniczył w samym zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości. To pozwana, wiedząc że ma zawartą umowę pośrednictwa z powodem, jak również że ujawnienie się nabywcy nastąpiło na skutek działań powoda (a o tym przecież – jak wynika z jej przesłuchania – doskonale wiedziała), decydując się sprzedać nieruchomość bez powiadomienia o tym powoda, zachowywała się nielojalnie. Oceny takiej nie zmienia fakt, iż pozwana nie zapoznała się należycie z postanowieniami umowy zawartej z powodem dnia 19 września 2013 r.

Wskazać dodatkowo trzeba, iż zapis § 5 ww. umowy regulował ową wyłączność obwarowując umowę zastrzeżeniem, iż to pozwanej przysługiwać będzie prawo odstąpienia. Nie zachodził tu więc podobny przypadek co ten, na który zwrócił uwagę Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w ww. wyroku, gdzie obowiązek zapłaty wynagrodzenia istniałby również w przypadku odstąpienia od umowy przez pośrednika. Co więcej wysokość świadczenia przewidzianego

w § 5 umowy nie przewyższała wynagrodzenia należnego na podstawie § 4 umowy. Zapis § 5 zakładał, iż w przypadku odstąpienia przez pozwaną od umowy powód otrzyma od niej tylko to, co otrzymałby gdyby umowa była kontynuowana.

Wypada również wskazać, iż w realiach sprawy w ogóle nie doszło do odstąpienia od umowy. Aby móc ustalić, iż doszło do odstąpienia od umowy, Sąd musiałby stwierdzić, iż pozwana swoim zachowaniem zakomunikowała powodowi wolę takiego odstąpienia, a takiego zachowania wobec powoda w żaden sposób nie podjęła. Samo zawarcie umowy sprzedaży z E. B. nie mogło stanowić odstąpienia od umowy, bowiem było to zachowanie, które nie zostało skierowane do powoda, jako strony umowy. Pozwana również nie powiadomiła powoda o zawarciu takiej umowy sprzedaży, gdyż powód dowiedział się o tym samodzielnie analizując treść księgi wieczystej. Co więcej, zważywszy na wymóg formy pisemnej samej umowy pośrednictwa, wynikający z przywołanego na wstępie przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami, również i oświadczenie odstąpienie od umowy musiałoby zachowywać ten wymóg (art. 77 § 2 k.c.). Żadnego oświadczenia w formie pisemnej pozwana nie wysłała do powoda.

Realia sprawy można również rozpatrywać w kontekście przepisów o warunku. Gdyby bowiem przyjąć – jak to pozwana wskazała w sprzeciwie od nakazu zapłaty – że prawo do domagania się przez powoda ustalonej prowizji zostało w umowie powiązane z warunkiem polegającym na zbyciu lokalu osobie, którą wprost wskaże samo biuro, to pozwana, zawierając samodzielnie umowę sprzedaży, bez powiadomienia o tym fakcie powoda, przeszkodziła w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego ziszczeniu się tego warunku, a w takim przypadku art. 93 § 1 k.c. nakazuje przyjmować skutki takie, jakby warunek się ziścił.

Reasumując ogół powyższych rozważań Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie główne dochodzone przez powoda w wysokości przewidzianej w § 4 ww. umowy było mu w pełni należne. Powództwo Sąd uwzględnił w całości, dając temu wyraz w punkcie I. sentencji wyroku.

O odsetkach od ww. świadczenia głównego Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z 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. Skoro termin wymagalności roszczenia przysługującego powodowi od pozwanej tytułem wynagrodzenia za czynności dokonane na podstawie umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości określono w § 4 umowy z 19 września 2013 r. na dzień zawarcia umowy sprzedaży, a nieruchomość sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego tą umową pozwana zawarła z nabywcą ujawnionym na skutek czynności powoda w dniu 23 kwietnia 2014 r., w tym dniu roszczenie stało się wymagalne, pozwana była obowiązana zapłacić na rzecz powoda umówione wynagrodzenie w kwocie 3 500 zł, a zatem w dniu 24 kwietnia 2016 r. popadła w opóźnienie i od tego dnia obowiązana była uiścić odsetki. Te zaś przed dniem 1 stycznia 2016 r. winny być liczone w wysokości dotychczas obowiązujących odsetek ustawowych (także należnych przecież za opóźnienie, chociaż wówczas nie istniał taki termin ustawowy), a po tym dniu – odsetek ustawowych za opóźnienie przewidzianych w obecnie obowiązującym § 2 art. 480 k.c.

W punkcie II sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda, który wygrał proces w całości, wszelkie poniesione przez niego koszty procesu, o czym orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Złożyły się na nie opłata od pozwu w kwocie 100 zł, wynagrodzenie pełnomocnika, który reprezentował powódkę, w kwocie 600 zł, obliczonej stosownie do § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw złożonych w niniejszej sprawie w dwóch kwotach po 17 zł.

SSR Szymon Pilitowski

(...).

(...):

1. (...),

2. (...).

G., dnia 21 kwietnia 2016 r.

SSR Szymon Pilitowski