

Sygn. akt I C 70/22

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2022 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – sędzia Marta Karnacewicz

Protokolant - apl. KSSiP Karolina Grzelak

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2022 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. M.

przeciwko M. K.

o zapłatę

1. **oddala powództwo,**

2. **zasądza od powoda K. M. na rzecz pozwanego M. K. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów postępowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.**

sędzia Marta Karnacewicz

Sygn. akt I C 70/22

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 1 października 2021 r. powód K. M. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od W. K. kwoty 10 330 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 13 listopada 2020 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

Z uzasadnienia pozwu wynika, że strony zawarły umowę pośrednictwa zbycia mieszkania położonego w S. przy ul. (...). Powód wskazał, że zgodnie z §3 umowy przysługuje mu prowizja w wysokości 10 330 zł brutto. Powód podniósł, że na podstawie §5 umowy przysługiwała mu w okresie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy wyłączność na dysponowanie ofertą sprzedażową, co wedle powoda oznaczało, że pozwany zobowiązał się do niepodejmowania w tym okresie działań zmierzających do zbycia prawa innym osobom niż wskazanym przez powoda. Powód podkreślił, że jeśli w okresie trwania wyłączności dojdzie do zawarcia umowy to pozwany zobowiązał się do zapłaty prowizji, niezależnie od tego czy do zawarcia umowy doszło za pośrednictwem powoda czy też innej osoby, a w przypadku samodzielnego prowadzenia transakcji przez pozwanego, powodowi przysługuje kara umowna w wysokości prowizji, co nie wyklucza żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary. W ocenie powoda od 30 czerwca 2020 r. do 30 czerwca 2021 r. przysługiwało mu wyłączne prawo do dysponowania ofertą sprzedażową mieszkania, a pozwany powinien powstrzymać się od samodzielnego prowadzenia transakcji pod rygorem zapłaty prowizji. Powód wskazał, że pozwany samodzielnie zawarł w dniu 12 listopada 2020 r. umowę sprzedaży nieruchomości z T. J.. Powód wzywał

bezsukutecznie pozwanego do zapłaty żądanej w pozwie kwoty. Zdaniem powoda strony ułożyły stosunek prawny wedle własnego uznania i zaakceptowały warunki umowy poprzez jej podpisanie, pozwany zaś naruszył warunki umowy.

W dniu 17 listopada 2021 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt (...) (w którym prawidłowo oznaczono imiona pozwanego – zgodnie z danymi z bazy PESEL: (...), a nie jak w pozwie (...)).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym w dniu 10 grudnia 2021 r. M. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania.

Pozwany zaprzeczył, by strony w umowie pośrednictwa ustaliły, że powód ma mieć wyłączność na dysponowanie ofertą sprzedaży lokalu w okresie 12 miesięcy. Wedle pozwanego z egzemplarza umowy, który jest w jego posiadaniu wynika, że wyłączność na dysponowanie ofertą obejmuje jedynie okres 120 dni. Pozwany wyjaśnił, że do podpisania umowy pośrednictwa z pracownikiem K. M., I. B. doszło w mieszkaniu, które było przedmiotem umowy. I. B. przyszła do mieszkania celem podpisania umowy, miała wydrukowane, niepełne egzemplarze umowy, które w niektórych miejscach należało uzupełnić. Wedle pozwanego I. B. wypełniła własnoręcznie dwa egzemplarze umowy w obecności pozwanego i jego partnerki A. H.. Pozwany podniósł, że I. B. proponowała, by wyłączność na dysponowanie ofertą przez powoda obejmowała okres 12 miesięcy, ale pozwany na taki warunek nie zgodził się, stwierdził, że nie jest w stanie zgodzić się na wyłączność na okres dłuższy niż 4 miesiące, dlatego wraz z I. B. ustalili, że wyłączność ma objąć okres 4 miesięcy, tj. 120 dni i taki okres został wpisany do umowy pośrednictwa przez I. B.. Jednocześnie pozwany nie zakwestionował swojego podpisu na kopii umowy pośrednictwa załączonej przez powoda do pozwu, wskazał jednak, że nie jest w stanie wyjaśnić dlaczego na egzemplarzu umowy, którym dysponuje powód w §5 umowy jest wskazane 12 miesięcy, a na egzemplarzu umowy, którym dysponuje pozwany jest wpisany okres 120 dni. Zdaniem pozwanego doszło do pomyłki podczas wypisywania przez I. B. formularzy umowy. I. B. zdaniem pozwanego samodzielnie wypełniała formularze, a błąd nie został wychwycony na etapie podpisywania wypełnionych już formularzy. Pozwany powołał się na art. 65 kc, zdaniem pozwanego zgodny zamiar stron i cel umowy był taki, że okres wyłączności dysponowania przez powoda oferta zbycia lokalu pozwanego został ustalony na 4 miesiące, tj. 120 dni a nie na 12 miesięcy. Pozwany podniósł, że okres 4 miesięcy od dnia zawarcia umowy, tj. od 30 czerwca upływał z końcem października 2020 r. Pozwany zawarł zaś umowę sprzedaży lokalu z T. J. w dniu 12 listopada 2020 r., a więc w okresie, kiedy wyłączność już nie obowiązywała. Pozwany wskazał, że T. J. wykonywał w październiku 2020 r. prace montażowe związane z instalacjami w nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S., a także w lokalu pozwanego, wówczas dowiedział się o tym, że lokal wystawiony jest na sprzedaż. T. J. był zainteresowany kupnem lokalu, wówczas pozwany powiedział mu, że jest związany z powodem umową pośrednictwa do końca października 2020 r. i jeśli chce nabyć lokal, to powinien udać się do powoda, jednak T. J. nie był zainteresowany nabyciem lokalu z udziałem pośrednika nieruchomości, dlatego strony umówiły się, że jeśli powód nie znajdzie kupca nieruchomości do końca okresu wyłączności, to pozwany i T. J. zawrą umowę sprzedaży, co miało miejsce w listopadzie 2020 r. Nadto pozwany wskazał, że zdecydował się na skorzystanie z usług powoda w zakresie znalezienia kupca lokalu pozwanego w związku z chęcią nabycia nieruchomości w W. i zawarciem umowy pośrednictwa nabycia tej nieruchomości. W ocenie pozwanego powód nie wywiązał się należycie z umów pośrednictwa. Nie powiadomił go o wszystkich kwestiach związanych z nabyciem nieruchomości w W., nadto był bezczynny w sprawie poszukiwania nabywcy lokalu pozywanego, pozyskał jedynie dwóch potencjalnych nabywców lokalu i nie podjął żadnych innych czynności.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 1 marca 2022 r. powód zaprzeczył, by umowa pośrednictwa została zawarta na okres 120 dni. Egzemplarz umowy, którym powód dysponuje został podpisany przez pozwanego i wynika z niego, że okres zawarcia umowy wynosi 12 miesięcy. Powód wskazał, że jako podmiot profesjonalny na rynku nieruchomości od lat nigdy nie zawiera i nie zawierał umów pośrednictwa na okres dni. Wedle powoda egzemplarz umowy przedłożony przez pozwanego jest sprzeczny z zawartą umową, a także z celem i zamiarem stron umowy. Powód wskazał, że pozwany zgłosił się do niego, bowiem chciał kupić nieruchomość w W. 1a, jednak gdy dowiedział się, że w przypadku tej nieruchomości należy przeprowadzić procedurę podziału gruntu, która będzie trwała pół roku, zdecydował się na sprzedaż swojego mieszkania i zawarcie umowy pośrednictwa, jednak nie wcześniej niż za 6 miesięcy. Wedle powoda jego pracownicy dokonywali prezentacji mieszkania, jednak potencjalni kupcy rezygnowali, bowiem w ich ocenie cena mieszkania była za wysoka, mimo tego pozwany nie chciał obniżyć ceny. Powód wskazał,

że w październiku 2020 r. została zawarta umowa rezerwacyjna na zakup nieruchomości w W., a 18 listopada 2020 r. miała zostać zawarta umowa przedwstępna zakupu tej nieruchomości. Pozwany jednak zaczął unikać kontaktu z pośrednikiem nieruchomości, uniemożliwiał prezentację mieszkania potencjalnym nabywcom, tłumacząc to chorobą dzieci, wyjazdami żony, pracą do późnych godzin. Powód jednak nadal podejmował działania zmierzające do sprzedaży mieszkania, w tym odbierał telefony od potencjalnych nabywców, przeprowadzał rozmowy, w przypadku urlopu I. B. zawsze zapewnione było zastępstwo. Powód podniósł, że pozwany poinformował go o sprzedaży mieszkania dopiero przy podpisaniu umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości w W., bowiem dysponował pieniędzmi właśnie ze sprzedaży tego mieszkania.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 8 kwietnia 2022 r. pozwany wskazał, że powód wiedział, że pozwany musi sprzedać mieszkanie, by nabyć nieruchomość w W.. Aby uzyskać kredyt na zakup nieruchomości w W. pozwany musiał spłacić poprzedni kredyt za pomocą środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w S.. Pozostałe środki miały zostać przeznaczone na zaliczkę. Pozwany nie chciał pozbawić się możliwości poszukiwania nabywców mieszkania, w związku z tym, że sprzedaż nieruchomości miała nastąpić za 6 miesięcy, pozwany zawarł umowę pośrednictwa na 4 miesiące, pozostałe 2 miesiące miał przeznaczyć na samodzielne poszukiwanie nabywców. Pozwany podniósł, że I. B. w ogłoszeniu o ofercie sprzedaży mieszkania błędnie wskazała cenę lokalu – lokal miał być wystawiony za kwotę 420 000 zł, a został wystawiony za kwotę 425 000 zł, nadto wskazała, że ogrzewanie w mieszkaniu jest gazowe, a w rzeczywistości nieruchomość jest podłączona do miejskiej sieci ciepłowniczej, nadto pośredniczka nieruchomości wprowadzała potencjalnych klientów w błąd mówiąc im, że pozwany może wyprowadzić się z mieszkania natychmiast po zawarciu umowy.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Od 15 lipca 2010 r. K. M. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) w S., której głównym przedmiotem jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

#### ***Bezsporne, nadto dowody:***

-wydruk z (...), k.8.

M. K. i A. H. byli właścicielami mieszkania położonego w S. przy ul. (...). W 2020 roku podjęli decyzję, aby nabyć nieruchomość zabudowaną w W.. Na ten cel musieli zaciągnąć kredyt, a to wiązało się z koniecznością sprzedaży mieszkania przy ul. (...) i spłatą dotychczasowego kredytu.

#### ***Bezsporne, nadto dowody:***

- wyciąg z księgi wieczystej, k.11-24,

- zeznania świadka A. H., k. 111-112.

W dniu 30 czerwca 2020 r. K. M. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w S. jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie (...) jako zamawiający zawarli umowę pośrednictwa.

W umowie pośrednictwa strony zawarły następujące przepisy:

Zgodnie z §1 ust. 1 zamawiający zleca, a pośrednik nieruchomości zobowiązuje się do pośredniczenia w zbyciu mieszkania położonego w S. przy ul. (...) za cenę 420 000 zł.

Zgodnie z §1 ust.2 pośrednik nieruchomości zobowiązany jest się do wykonania czynności zmierzających do wyszukania kontrahenta i skojarzenia stron transakcji, opracowania oferty zbycia, podejmowania działań marketingowych mających na celu udostępnienie oferty zainteresowanym nabywcom między innymi w drodze systemu wymiany ofert, zamieszczenia ofert na stronie internetowej biura.

Zgodnie z §3 ust. 1 za wykonanie umowy pośrednikowi nieruchomości przysługuje prowizja w wysokości 10 330 zł brutto.

Zgodnie z §4 ust.1 pośrednik nieruchomości nabywa prawo do wynagrodzenia określonego w §3 w dniu zawarcia przez zamawiającego z klientem wskazanym przez pośrednika nieruchomości umowy przenoszącej prawo opisane w §1 (np. umowy sprzedaży, zamiany) lub umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa (np. umowy deweloperskiej) bądź umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia którejkolwiek z ww. umów, zapłata nastąpi w dniu zawarcia umowy.

Zgodnie z §4 ust.2 prawo do wynagrodzenia w pełnej wysokości przysługuje pośrednikowi nieruchomości także, gdy zamawiający podpisze z klientem wskazanym przez przedsiębiorcę protokół uzgodnień, w którym strony ustalą warunki transakcji lub wyda mu nieruchomość (lokal), a do umowy określonej w ustępie poprzedzającym nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie zamawiającego.

Zgodnie z §4 ust.3 za klienta wskazanego przez pośrednika nieruchomości uważa się każdą osobę, skojarzoną z zamawiającym w wyniku działania pośrednika nieruchomości, w tym klienta innego biura nieruchomości, a także osobę towarzyszącą klientowi poszukującemu przy czynnościach wykonywanych z udziałem Przedsiębiorcy, osobę mu bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i inną osobę, której udostępnił on ofertę uzyskaną od pośrednika nieruchomości, w takim przypadku zamawiający zobowiązany jest zapłacić prowizję określoną w §3.

Zgodnie z §5 pośrednik nieruchomości ma wyłączność na dysponowanie ofertą opisaną w §1, co oznacza, że zamawiający zobowiązuje się do niepodejmowania w okresie wskazanym w umowie działań zmierzających do zbycia prawa innym osobom niż wskazanym przez pośrednika nieruchomości. Jeżeli w okresie trwania wyłączności dojdzie do zawarcia umowy tego rodzaju jak określona w §4 zamawiający zobowiązuje się do zapłaty prowizji ustalonej w §3 niezależnie od tego czy do zawarcia umowy doszło za pośrednictwem pośrednika nieruchomości czy też innej osoby, a w przypadku samodzielnego przeprowadzenia transakcji przez zamawiającego pośrednikowi nieruchomości przysługuje kara umowna w wysokości prowizji ustalonej w §3, co nie wyklucza żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary.

Zgodnie z §6 ust. 1 umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, jednak nie krócej niż na czas trwania prawa wyłączności określony w §5.

Zgodnie z §6 ust. 2 po upływie okresu wyłączności zamawiający może w każdym czasie wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym bez podania jakiegokolwiek przyczyny, składając oświadczenie pisemnie lub pocztą elektroniczną. Wypowiedzenie umowy po jej wykonaniu określonym w §7 ust. 3 nie wpływa na prawo do wynagrodzenia.

Zgodnie z §8 ust. 1 pośrednik nieruchomości odpowiedzialny jest za zachowanie należytej staranności przy wykonywaniu umowy .

Zgodnie z §8 ust. 2 pośrednik nieruchomości wykona umowę osobiście lub przez maklera reprezentującego pośrednika nieruchomości przez zawarciu umowy. Za działania maklera pośrednik nieruchomości odpowiada jak za własne.

Zgodnie z §8 ust. 3 pośrednik nieruchomości nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umów zawartych między stronami.

Zgodnie z §9 ust.1 pośrednikowi nieruchomości przysługuje prawo wglądu do wszystkich umów związanych ze zbyciem przedmiotu opisanego w §1. W przypadku zawarcia umowy bez udziału (obecności) pośrednika nieruchomości z klientem wskazanym przez niego, zamawiający zobowiązany jest przesłać pośrednikowi nieruchomości umowę w ciągu 7 dni od jej zawarcia pod rygorem prawa dochodzenia przez pośrednika nieruchomości wynagrodzenia liczonego od ceny ofertowej.

Zgodnie z §11 umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron, została odczytana, przyjęta i podpisana.

Umowa została zawarta w mieszkaniu położonym w S. przy ul. (...). I. B. przyszła do mieszkania M. K. i A. H. z wydrukowanym wzorem umowy pośrednictwa, w którym niektóre miejsca były puste po to, by je uzupełnić. Miejsca do uzupełnienia wypisywała I. B., w każdym egzemplarzu umowy osobno.

Strony rozmawiały o okresie wyłączności. I. B. zaproponowała M. K. okres 12 miesięcy. Pozwany optował za 3-miesięcznym okresem wyłączności i na taki okres był gotów podpisać umowę. Dłuższy okres wyłączności nie interesował pozwanego. Ostatecznie I. B. dała do podpisu M. K. dwa egzemplarze umowy pośrednictwa podpisane przez z nią. M. K. podpisał w obecności I. B. jeden egzemplarz umowy, który był przeznaczony dla niej. Na tym egzemplarzu czytelny i niewątpliwy jest zaznaczony okres wyłączności: „12 miesięcy”. I. B. zabrała podpisany przez M. K. egzemplarz umowy, drugi egzemplarz umowy zostawiła M. K.. Na tym drugim egzemplarzu wyraźny jest zapis „120”, a następnie jest nieczytelny wyraz, który może być odczytany zarówno jako „dni”, „miesiące” lub jeszcze inaczej. Można również przyjąć, iż widnieje tam liczba 1200 i jakieś litery.

M. K. drugi egzemplarz umowy, który posiadał podpisał dopiero po wniesieniu pozwu o zapłatę przez K. M..

Przy podpisywaniu umowy była obecna partnerka M. K., A. H.. Umowa nie była odczytywana na głos. M. K. nie czytał umowy przed podpisaniem.

Egzemplarz umowy pośrednictwa, który zachowała I. B. był przechowywany w sejfie w siedzibie biura (...). Klucze do sejfu posiada K. M. i jego żona.

#### ***Dowody:***

-umowa pośrednictwa, k. 9-10, 41-42,

-zeznania świadka A. H., k. 111-112,

-zeznania świadka I. B., k. 113-114,

-przesłuchanie K. M., k. 114.

I. B. podejmowała czynności mające na celu sprzedaż mieszkania pozwanego przy ul. (...) w S.. Wystawiła ogłoszenie o ofercie sprzedaży mieszkania, nadto dwukrotnie prezentowała mieszkanie potencjalnym nabywcom.

#### ***Dowody:***

-wydruki oferty sprzedaży, k. 68-78.

K. M. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w S. jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie (...) jako zamawiający na początku 2020 roku zawarli umowę pośrednictwa, na podstawie której zamawiający zlecił, a podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa nieruchomości zobowiązał się do pośredniczenia w nabyciu nieruchomości w W. 1A.

Środki finansowe ze sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S. miały zostać przeznaczone na spłatę poprzednio zaciągniętego kredytu i zaliczkę przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości w W..

M. K. w 2020 r. nie miał zdolności kredytowej, by uzyskać kredyt w związku z zakupem nieruchomości w W.. M. K. miał ubiegać się o kredyt w 2021 r., wówczas miał mieć zdolność kredytową w związku ze wzrostem zarobków – M. K. jest ratownikiem medycznym, w związku z pandemią koronawirusa jego zarobki zwiększyły się.

#### ***Bezsporne, nadto dowody:***

-korespondencja e-mailowa, k. 43-51,

-zeznania świadka A. W., k. 114,

-zeznania świadka I. B., k. 113-114.

W dniu 19 października 2020 r. K. M. i M. K. zawarli umowę rezerwacyjną, której przedmiotem była nieruchomości w W.. Strony ustaliły, że umowa przedwstępna zostanie zawarta do 18 listopada 2020 r., a umowa właściwa do 18 kwietnia 2021 r. Strony ustaliły cenę nieruchomości na 795 000 zł, w tym 5% od ceny nieruchomości zadatku i 5% od ceny nieruchomości zaliczki. Nadto zgodnie z umową zapłata miała nastąpić gotówką przy zawarciu umowy przedwstępnej i ze środków finansowych pochodzących z kredytu przy zawarciu umowy właściwej.

**Dowody:**

-umowa rezerwacyjna, k. 79.

W tym okresie w nieruchomości przy ul. (...) w S., gdzie znajdowało się mieszkanie M. K. i A. H. T. J. przeciągał kable do elektroenergetyki. A. H. udostępniła monterom, w tym T. J. lokal celem przyciągnięcia kabli, wówczas powiedziała T. J., że sprzedaje mieszkanie, dlatego nie jest dla niej ważne w których miejscu będą usytuowane puszki na kable, bo i tak wyprowadza się z partnerem z tego mieszkania. Wtedy T. J. stwierdził, że szuka mieszkania dla syna i byłby zainteresowany kupnem mieszkania, T. J. obejrzał mieszkanie, A. H. poinformowała go, że wraz z mężem zawarli umowę pośrednictwa nieruchomości i zaproponowała, by T. J. przyszedł, gdy będzie jej partner M. K..

T. J. spotkał się z M. K. i A. H.. Wówczas M. K. i A. H. przeczytali umowę pośrednictwa. M. K. informował T. J., że może kupić mieszkanie z udziałem pośrednika nieruchomości. Wówczas umówili się, że T. J. poczeka aż 3-miesięczny okres wyłączności przestanie obowiązywać.

W dniu 12 listopada 2020 r. M. K. i A. H. zawarli z T. J. umowę sprzedaży mieszkania położonego w S. przy ul. (...).

**Bezsporne, nadto dowody:**

-wyciąg z księgi wieczystej, k.11-24,

-zeznania świadka A. H., k. 111-112,

-zeznania świadka T. J., k. 111.

W piśmie z dnia 1 lutego 2021 r. K. M. wezwał W. K. do zapłaty kwoty 10 330 zł brutto tytułem zapłaty prowizji za wykonanie umowy wraz z odsetkami za opóźnienie.

Wezwanie do zapłaty zostało doręczone M. K. w dniu 3 lutego 2021 r.

**Dowody:**

-pismo z dnia 1 lutego 2021 r. wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru, k.25-17.

W dniach od 3 do 5 marca 2021 r. K. M. i M. K. prowadzili korespondencję e-mailową:

W dniu 4 marca 2021 r.:

K. M. napisał, że M. K. spreprował egzemplarz umowy pośrednictwa, w związku z czym złożył zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa, nadto zgłosił M. K. do Krajowego Rejestru Dłużników, bowiem ten nie odpowiada na wezwania do zapłaty.

M. K. napisał, że nie neguje, że otrzymał wezwanie do zapłaty, oczekuje wyliczeń i sprawozdania co K. M. i I. B. zrobili w sprawie sprzedaży mieszkania, nadto wskazał, że sprzedaż mieszkania nastąpiła po upływie terminu umowy, a umowa sprzedaży została zawarta z osobą niezwiązaną z firmą (...).

K. M. napisał, że umowa pośrednictwa została zawarta na rok, a następnie że M. K. miał problemy z uzyskaniem kredytu w 2020 r. i chciał „podkreślić” zdolność kredytową, dlatego sprzedaż nieruchomości w W. opóźnia się.

W dniu 5 marca 2021 r.:

M. K. napisał, że rozsądnym pomysłem byłoby powołanie biegłego grafologa, który zweryfikowałby zapisy na egzemplarzach umowy, zapewnił, że podda się procedurze badania pisma, nadto wskazał, że umowa została sporządzona przez I. B., a on sam nie uchyła się od ewentualnych przyszłych konsekwencji.

K. M. napisał, że posiada właściwą umowę, wyraźnie podpisaną przez M. K., którą mu okazywał, a to M. K. spreparował egzemplarz swojej umowy.

### **Dowody:**

-korespondencja e-mailowa, k. 43-51.

K. M. w smsie napisał, że prosi M. K. o przedstawienie umowy sprzedaży mieszkania. Wskazał, że umowa sprzedaży została zawarta podczas trwania umowy pośrednictwa, na podstawie której wyłączność obejmowała 12 miesięcy.

M. K. w odpowiedzi napisał, że umowa pośrednictwa została zawarta od czerwca na 120 dni. W tym czasie nie zauważył zainteresowania i zaangażowania ze strony K. M. i jego pracowników. W ciągu 4 miesięcy mieszkanie było jedynie dwa razy pokazywane potencjalnym kupcom. Napisał, że na pewno nie podpisałiby umowy na rok, bo „to jakaś fikcja”. Wskazał, że sprawdzi umowę w domu i zastrzegł, że świadomie na pewno nie podpisałiby „czegoś tak durnego”. M. K. napisał, że sprzedaż mieszkania opóźniła się ze względu na niedostępność pośredników nieruchomości spowodowaną wakacjami i urlopami, dlatego sprzedał mieszkanie samodzielnie, a kupiec nie był związany z firmą (...).

W następnym sms-ie M. K. napisał, że sprawdził umowę pośrednictwa i wskazał, że umowa była zawarta na 120 dni, w tym okresie mieszkanie nie zostało sprzedane, kupca mieszkania znalazł „na własną rękę”. M. K. wskazał, że nikt nie sprzedaje mieszkania w rok, zawarł umowę pośrednictwa, bo zależało mu na czasie, chciał żeby sprzedaż mieszkania nastąpiła sprawnie i szybko. Wskazał, że w ogłoszeniu o sprzedaży mieszkania był błąd, a podczas oglądania mieszkania przez potencjalnych właścicieli I. B. mówiła im „głupoty”.

I. B. wskazała w sms-ie, że umowa została podpisana na 12 miesięcy, obowiązuje od 30 czerwca 2020 r. przez rok. Poprosiła M. K. o skan umowy pośrednictwa.

### **Dowody:**

-korespondencja sms-owa, k. 52-58.

M. K., A. H., K. M., I. B. spotkali się w siedzibie biura (...), gdzie przedstawili sobie wzajemnie egzemplarze umowy pośrednictwa, egzemplarz umowy M. K. nie był podpisany.

### **Bezsporne, nadto dowody:**

-zeznania świadka I. B., k. 113-114,

-przesłuchanie K. M., k. 114,

-przesłuchanie M. K., k. 115.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że strony zawarły umowę pośrednictwa sprzedaży mieszkania będącego własnością pozwanego oraz zastrzegły w niej na rzecz powoda jako podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami, zatrudniającego pośredników nieruchomości prawo wyłączności dysponowania ofertą sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S.. Strony nie kwestionowały również, że pozwany sprzedał samodzielnie mieszkanie, a w transakcji na żadnym etapie nie uczestniczył pośrednik nieruchomości z ramienia powoda. Spór koncentrował się wokół długości okresu wyłączności. Powód podnosił, że strony w umowie zastrzegły okres wyłączności w wymiarze 12 miesięcy, wedle pozwanego zaś okres ten opiewał na 120 dni. Sporne było również to, czy do zawarcia umowy sprzedaży doszło w trakcie obowiązywania okresu wyłączności zastrzeżonej na rzecz pozwanego.

Na wstępie wskazać należy, że 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 między innymi umowy sprzedaży nieruchomości, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty kontrahentowi wynagrodzenia. Zarówno w doktrynie, jak i judykaturze uznaje się, że umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania za wynagrodzeniem. Dopiero wprowadzenie przez strony do takiej umowy postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą zamienia tę umowę w umowę rezultatu. Umowa pośrednictwa to umowa o świadczenie usług, jest to umowa nazwana, wcześniej była szeroko uregulowana w ustawie o gospodarce nieruchomościami, obecnie ustawa ta określa jedynie formę zawarcia wspomnianej umowy. Z dniem 1 stycznia 2014 r. został uchylony art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiący, że umowa pośrednictwa mogła być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pomimo uchylecia wskazanego przepisu zawieranie umów pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika jest dozwolone, a zawarcie umowy w takim kształcie jest kwestią uznania stron zgodnie z zasadą swobody umów. W tym wypadku do umowy stosuje się art. 550 k.c. 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 przedmiotowej sprawie uwaga stron w trakcie procesu koncentrowała się przede wszystkim na długości zastrzeżonego w umowie okresu wyłączności dysponowania ofertą sprzedaży nieruchomości przez powoda, gdy tymczasem rozwiązania niniejszego sporu należy dopatrywać się w abuzywności jednego z postanowień umowy. Strony w umowie pośrednictwa zastrzegły na rzecz powoda jako podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wyłączność na dysponowanie ofertą sprzedaży mieszkania należącego do pozwanego. Strony umowy wyjaśniły, że wskazana wyłączność na dysponowanie ofertą sprzedaży oznacza, że zamawiający zobowiązuje się do niepodejmowania w okresie wskazanym w umowie działań zmierzających do zbycia prawa innym osobom niż wskazanym przez pośrednika nieruchomości. Jeżeli w okresie trwania wyłączności dojdzie do zawarcia między innymi umowy sprzedaży, zamawiający zobowiązuje się do zapłaty prowizji ustalonej w §3 umowy niezależnie od tego, czy do zawarcia umowy doszło za pośrednictwem pośrednika nieruchomości, czy też innej osoby, a w przypadku samodzielnego przeprowadzenia transakcji przez zamawiającego pośrednikowi nieruchomości przysługuje kara umowna w wysokości prowizji ustalonej w §3 umowy, co nie wyklucza żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary.

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup>§1 kc postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione 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. W ocenie Sądu postanowienie

umowy, którą zawarły strony w przedmiotowej sprawie „jeśli w okresie trwania wyłączności dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, w przypadku samodzielnego przeprowadzenia transakcji przez pozwanego jako zamawiającego, podmiotowi zajmującemu się pośrednictwem nieruchomości, czyli powodowi przysługuje kara umowna w wysokości prowizji, co nie wyklucza żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary” stanowi niedozwolone postanowienie umowne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że postanowienie umowy zastrzegające na rzecz powoda karę umowną czy też żądanie odszkodowania nie jest postanowieniem określającym główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie. Istotą umowy pośrednictwa nieruchomości, *essentialia negotii* tej umowy, tak jak zresztą zostało to wskazane wyżej, jest zobowiązanie pośrednika nieruchomości do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia między innymi umowy sprzedaży nieruchomości i zapłata wynagrodzenia przez zamawiającego.

Pozwany zawarł umowę pośrednictwa nieruchomości jako konsument z powodem, który w przedmiotowej transakcji występuje jako przedsiębiorca. Czynność prawna w postaci zawarcia umowy pośrednictwa nie była związana bezpośrednio z działalnością gospodarczą i zawodową pozwanego. Pozwany jest ratownikiem medycznym, jego zamiarem było, by powód pośredniczył w sprzedaży mieszkania stanowiącego jego współwłasność, mieszkanie stanowiło składnik majątku prywatnego pozwanego, a środki ze sprzedaży mieszkania miały zostać przeznaczone na zakup innej nieruchomości celem zaspokojenia potrzeb mieszkalnych pozwanego i jego rodziny. W ocenie Sądu postanowienie to nie było uzgodnione indywidualnie z pozwanym. Z przesłuchania pozwanego, zeznań świadka A. H., która jest partnerką pozwanego, a zarazem była współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) w S., a także zeznań świadka I. B., która była pośrednikiem nieruchomości współpracującym z powodem i zajmowała się sprzedażą nieruchomości pozwanego wynika, że I. B. przysłała do mieszkania przy ul. (...) w S. z gotowym formularzem umowy, który zawierał kilka pustych pól do wypełnienia. Zarówno powód, jak i świadek I. B. wskazywali, że utrwaloną praktyką pośredników nieruchomości w firmie powoda jest, że przychodzą do kontrahentów z gotowymi wzorcami umów, a podczas zawierania umowy wpisują w puste miejsca odpowiednie dane. Jednym z pustych miejsc do wypełnienia podczas zawierania umowy pomiędzy stronami przedmiotowego postępowania była długość okresu wyłączności. Pozwany podczas przesłuchania podnosił, że pośrednik nieruchomości I. B. proponowała mu, by okres wyłączności ustalić na 12 miesięcy, jednak pozwany nie chciał zawrzeć umowy na tak długi okres. Nie ulega wątpliwości, że sama kwestia okresu wyłączności była uzgodniona indywidualnie przez strony. Finalne rozstrzygnięcie, czy okres ten miał zgodnie z zamiarem stron trwać, tak jak chce tego powód – 12 miesięcy, czy też jak wskazuje pozwany – 120 dni nie ma znaczenia w przedmiotowej sprawie w świetle tego, że postanowienie umowy, na jakim opiera swoje żądanie zapłaty powód nie było uzgodnione indywidualnie z pozwanym, na skutek czego jest postanowieniem abuzywnym. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim z zeznań świadków wynika, że strony podczas zawierania umowy całą swoją uwagę, tak zresztą jak w przedmiotowej sprawie, skupiły na długości okresu wyłączności, jednak nie uzgodniły indywidualnie, że wyłączność dysponowania ofertą sprzedaży mieszkania należącego do powoda oznacza dla powoda niemożność samodzielnego, tj. „na własną rękę” sprzedania mieszkania w okresie obowiązywania umowy kupującym niewskazanym przez pośrednika. Podkreślenia wymaga, że analizowane postanowienie umowne pochodzi z wzorca umowy, a formularz umowy, który ostatecznie został podpisany przez strony nie zawierał miejsca na modyfikację tego postanowienia. Zresztą świadek I. B. podczas zeznań wskazywała, że wszelkie dopiski na umowie są jedynie „dla klienta”, by był spokojny o to, że dostatecznie dobrze zostały zabezpieczone jego interesy. Na tej podstawie należy uznać, że wszelkie dopiski długopisem nie były wiążące dla stron, choć w zakresie postanowienia co do okresu wyłączności oprócz długości trwania okresu nie przewidziano żadnych modyfikacji, bowiem postanowienie to nie było indywidualnie uzgadniane przez strony. Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> kc 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. Na uwagę zasługuje także to, że zarówno powód, jak i pośrednik nieruchomości I. B. wielokrotnie podczas zeznań podkreślali, że niemożliwym jest, by okres wyłączności został zastrzeżony w umowie na 120 dni, tak jak podnosił pozwany, bowiem praktyką jest, że okres ten opiewa na 12 miesięcy. Ta okoliczność w połączeniu z faktem, że powód posługuje się wzorcami umów, co bez wątpliwości ułatwia pracę

pośrednikom, świadczy o tym, że ustalenia Sądu, że postanowienie umowy o zastrzeżeniu kary umownej w przypadku sprzedaży mieszkania przez pozwanego „na własną rękę”, bez żadnej ingerencji pośrednika nieruchomości nie zostało indywidualnie uzgodnione z pozwanym jest uzasadnione, a pozwany nie miał żadnego wpływu na treść analizowanego postanowienia. Zarówno pozwany, a także jego partnerka, która była obecna podczas zawierania umowy zgodnie przyznali, że pozwany nie czytał umowy przed jej podpisaniem, postanowienia umowy poddali lekturze dopiero w momencie, gdy znaleźli potencjalnego nabywcę nieruchomości.

Wreszcie wskazać należy, że analizowane postanowienie umowy uniemożliwiające de facto pozwanemu sprzedaż mieszkania kontrahentowi nieskojarzonemu z pozwanym w wyniku działań pośrednika kształtuje prawa i obowiązki pozwanego jako konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, a także logicznego myślenia zamiarem pozwanego jako konsumenta, który nie ma wiedzy na temat rynku nieruchomości, nie rozumie mechanizmów, którą wpływają na ceny mieszkań jest skorzystanie z pomocy podmiotu profesjonalnie zajmującego się pośrednictwem w obrocie nieruchomości po to, by sprzedać nieruchomość szybko, sprawnie i uzyskać satysfakcjonującą go cenę. Celem pozwanego było, by pośrednik nieruchomości pomógł mu znaleźć potencjalnego kupującego, jednak w jego interesie jest, by miał możliwość poszukiwania przyszłego kontrahenta umowy sprzedaży nieruchomości także na własną rękę, równoległe do działań pośrednika nieruchomości. Zaś pośrednik nieruchomości powinien być zainteresowany, by to jego działania doprowadziły do zawarcia umowy, co skutkowałoby zapłatą na jego rzecz prowizji. Pozwany zawarł umowę pośrednictwa po to, by ułatwić sobie proces sprzedaży mieszkania pod rygorem zapłaty wynagrodzenia powodowi, jeśli na skutek działań pośrednika nieruchomości w postaci wyszukania kontrahenta i skojarzenia stron transakcji, opracowania oferty zbycia, podejmowania działań marketingowych mających na celu udostępnienie oferty zainteresowanym nabywcom między innymi w drodze systemu wymiany ofert, zamieszczenia ofert na stronie internetowej biura doszłoby w rzeczywistości do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania w S.. Zamiarem pozwanego nie było zaś uniemożliwienie sobie samodzielnego zdobycia potencjalnego nabywcy mieszkania. Wbrew interesowi pozwanego jest postanowienie umowy zgodnie, z którym pozwany jest zobowiązany do niepodejmowania żadnych czynności z potencjalnym kupcem, który nie jest w żaden sposób związany z powodem, gdy kupiec ten wyraża chęć nabycia mieszkania. Zarówno z zeznań pozwanego, jego partnerki, jak i obecnego właściciela mieszkania świadka T. J. wynika, że pozwany poinformował wówczas jeszcze potencjalnego kupującego, że obowiązuje go umowa pośrednictwa nieruchomości, która przewiduje okres wyłączności, dlatego przyszły nabywca powinien skontaktować się z powodem. T. J. zaś dowiedział się o możliwości nabycia tego mieszkania bezpośrednio od partnerki pozwanego. Jego wiedza w tym względzie nie miała żadnego źródła w czynnościach powoda. T. J. zdecydował się więc poczekać aż okres wyłączności przestanie obowiązywać.

W świetle tych okoliczności już samo oczekiwanie na wygaśnięcie umowy i w związku z tym prawa wyłączności w sytuacji, gdy pozwany znalazł na własną rękę, bez żadnej ingerencji pośrednika nieruchomości kontrahenta było sprzeczne z interesem pozwanego. Istniało przecież ryzyko, że potencjalny nabywca znajdzie inną ofertę, bowiem będzie zależało mu na sprawnym nabyciu nieruchomości, podczas gdy pośrednik nabywcę nie znajdzie lub znajdzie po niższej cenie.

Wreszcie wbrew interesowi pozwanego jest takie ukształtowanie jego zobowiązań, że nawet w sytuacji, gdy pośrednik nieruchomości pozostaje bierny, to znaczy nie podejmuje żadnych działań w celu skojarzenia zamawiającego i potencjalnych kupujących, albo jego czynności są niewystarczające, by znaleźć kontrahenta umowy sprzedaży odmawia się pozwanemu prawa do samodzielnego poszukiwania nabywców jego nieruchomości z zagrożeniem zapłaty kary umownej w wysokości prowizji, a także odszkodowania przewyższającego karę umowną. Zastrzeżenie zapłaty w świetle wskazanych okoliczności, gdy działania pośrednika nieruchomości nie skutkowały zawarciem umowy jest sprzeczne z interesem zamawiającego, bowiem staje on przed wyborem niezawarcia umowy sprzedaży mieszkania w sytuacji bierności pośrednika nieruchomości przez – tak jak chce powód – okres roku albo sprzedaży mieszkania na własną rękę i jednoczesnej zapłaty kary umownej, choć pośrednik nie podjął aktywności, by doszło do zawarcia umowy sprzedaży.

W niniejszej sprawie pozwany podnosił, że nie był zadowolony z działań podjętych przez I. B., na co przedstawił korespondencję pomiędzy stronami. Doszło jedynie do dwóch prezentacji mieszkania potencjalnym kupującym, a proces poszukiwania nabywców był opóźniony ze względu na urlop pośrednika nieruchomości.

W niniejszej sprawie okoliczności sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w S. były bezsporne, powód nie kwestionował w trakcie postępowania, że pozwany kupującego T. J. poznał przypadkowo podczas trwania remontu w nieruchomości.

Strona powodowa nie podjęła inicjatywy dowodowej, by wykazać, że T. J. wcześniej znał pozwanego, czy widział ofertę sprzedaży mieszkania wystawioną przez pracowników powoda czy też powód podjął inne działania, które skutkowały, że T. J. dowiedział się, że mieszkanie pozwanych jest wystawione na sprzedaż. Przesłuchanie pozwanego, zeznania jego partnerki A. H. oraz świadka T. J., który nie był przecież zainteresowany wynikiem sprawy korespondowały ze sobą i uzupełniały się wzajemnie, dlatego należy uznać je za wiarygodne. Ciężar dowodu zgodnie z art. 6 kc, że pośrednik nieruchomości, który żąda zapłaty faktycznie stworzył sprzedającemu sposobność do zawarcia umowy sprzedaży spoczywa na powodzie, jednak w przedmiotowej sprawie powód temu ciężarowi nie sprostał. Powód nie wykazał, że T. J. był zgodnie z §4 ust. 3 umowy klientem wskazanym przez pośrednika nieruchomości, tj. osobą skojarzoną z pozwanym w wyniku działania pośrednika nieruchomości, klientem innego biura nieruchomości, osobą towarzyszącą klientowi poszukującemu przy czynnościach wykonywanych z udziałem pośrednika, osobą mu bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy inną osobą, której udostępnił on ofertę uzyskaną od pośrednika nieruchomości. Tylko wówczas bowiem powód mógłby domagać się od pozwanego zapłaty.

Reasumując, w ocenie Sądu przyjęcie, że klauzula wyłączności uprawnia do żądania prowizji nawet jeśli do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika prowadziłoby do zaakceptowania ukształtowania praw i obowiązków pozwanego jako konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszającego jego interesy. Podkreślenia wymaga, że co do zasady w umowach pośrednictwa nieruchomości zawieranych z konsumentami dopuszczalne jest stosowanie postanowień zawierających klauzulę wyłączności, jednakże nie może ona naruszać prawa konsumenta do dysponowania własnym mieniem. Uniemożliwienie konsumentowi dokonania sprzedaży we własnym zakresie, ogranicza mu w rażący sposób możliwość dysponowania prawem własności, co jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów poprzez wykorzystywanie ich niewiedzy i braku doświadczenia. Zaś konieczność ochrony interesów przedsiębiorcy nie może stanowić usprawiedliwienia dla ograniczenia praw klientów korzystających z jego usług.

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup>§2 kc jeżeli postanowienie umowy nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. W przedmiotowej sprawie §5 zdanie 2 umowy nie wiąże pozwanego, jednak strony są związane umową w pozostałym zakresie. W świetle tego roszczenie powoda o zapłatę jest niezasadne. Jedynie na marginesie należy wskazać, że powód wskazał, że żąda zapłaty tytułem prowizji a nie kary umownej, która zgodnie z postanowieniem abuzywnym umowy została zastrzeżona na jego rzecz w wysokości prowizji ustalonej w umowie, czy też odszkodowania.

Niezależnie jednak od powyższego – w ocenie Sądu – w przedmiotowej sprawie powód nie wykazał, ażeby doszło do złożenia zgodnych oświadczeń woli skutkujących zawarciem umowy pośrednictwa z dnia 30 czerwca 2020 r. z okresem wyłączności na 12 miesięcy.

Z zaoferowanego materiału dowodowego wynika bowiem, iż w tym dniu pracownica powoda sporządziła dwa różniące się treścią egzemplarze umowy z dnia 30 czerwca 2020 r. Świadek I. B. podczas zeznań wskazała, że to ona własnoręcznie długopisem wpisała długość okresu na egzemplarzu umowy przedłożonym przez pozwanego. Na każdym egzemplarzu pracownica powoda złożyła swój podpis. Jeden egzemplarz z okresem wyłączności 120 dni przekazała pozwanemu (tego egzemplarza pozwany nie czytał i nie podpisał), a drugi z okresem wyłączności 12 miesięcy przedstawiła do podpisania pozwanemu, który nie czytając złożył swój podpis i oddał pracownicy powoda. Niesporne jest również, że powodowi zależało na podpisaniu umowy z wyłącznością na 12 miesięcy, a pozwanemu z wyłącznością na 3-4 miesiące (120 dni).

Mogło być tak, że pracownica powoda w egzemplarzu pozwanego pierwotnie wpisała standardowy okres 12 m-cy, ale na skutek negocjacji poprawiła ten zapis na 120 dni – dopisując zero i literę „d” (co było łatwiejsze do zrobienia, aniżeli przekreślanie dotychczasowego zapisu i nadpisywanie „3 miesiące”). Strona powodowa nie zaoferowała dowodu z opinii grafologa, który wskazałby na ingerencję osób trzecich w zapisy wykonywane przez I. B.. W tej sytuacji Sąd przyjął, zgodnie zresztą z zeznaniami świadka I. B., iż wyłącznie ta osoba wypełniała przygotowany formularz i to ona sporządziła dwa odmiennie treści egzemplarze umowy. Pozwany będąc w przekonaniu przyjęcia przez I. B. proponowanego przez niego okresu 4 miesięcy wyłączności przyjął swój egzemplarz umowy i bez czytania złożył podpis pod egzemplarzem powoda. W tej sytuacji należy uznać, iż doszło do zawarcia umowy pośrednictwa na warunkach pozwanego (4 miesięczny okres wyłączności). Pod taką wersją umowy podpisał się uprawniony przez powoda pracownik i takiej treści umowę przekazał pozwanemu, który w realiach tej sprawy jako konsument podlega większej ochronie, aniżeli powód będący przedsiębiorcą.

Sporządzenie dwóch odmiennie brzmiących egzemplarzy umów uznać należy za nieprofesjonalne, a nawet za nierzetelne w stosunku do pozwanego, który działał w zaufaniu do pracownicy powoda tak, iż nawet nie czytał umów poprzestając na ustnych ustaleniach.

Kończąc, jedynie na marginesie warto zauważyć, że strony w imieniu których działali profesjonalni pełnomocnicy nie podnosiły zarzutu, że w związku z brakiem zgodnych oświadczeń woli każdej ze stron co do długości okresu wyłączności nie doszło w ogóle do zawarcia umowy pośrednictwa nieruchomości, nadto pozwany nie podnosił, że zawierając umowę z powodem działał pod wpływem błędu, co skutkowało nieważnością umowy. Wobec ustalenia przez Sąd bezsporności faktu zawarcia przez strony umowy pośrednictwa nie było podstaw, by uznać, że do zawarcia umowy w ogóle nie doszło, czy też, że była ona nieważna.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98§1 i 1<sup>2</sup> kpc kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Powód jako strona przegrana jest zobowiązana do zwrotu pozwanemu jako stronie wygranej kosztów procesu w wysokości 3617 zł, w tym 3600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego ustalonego na podstawie §2 pkt 5 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.

sędzia Marta Karnacewicz

Szczecin, dnia 3 października 2022 r.