

Sygn. akt I C 1172/19 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2020 r.

Sąd Rejonowy w Dębicy, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Grzegorz Barnak

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Skorupa

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2020 r. w Dębicy na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda M. B. kwotę 2 000,00 zł (dwa tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 marca 2018r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda M. B. kwotę 947,00 zł (dziewięćset czterdzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 7 sierpnia 2019 r. powód M. B., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), domagał się zasądzenia od pozwanej M. K. kwoty 2.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 marca 2018 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podał, że dochodzona kwota wynika z umowy o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy stronami w dniu 16 marca 2015 r. Na podstawie tejże umowy powód zobowiązał się do poszukiwania nabywcy na kupno działek należących do pozwanej położonych w miejscowości G. nr 550/1 i 550/2, a pozwana zobowiązała się do zapłaty na jego rzecz wynagrodzenia w wysokości 2000 zł. W toku obowiązywania umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości powód dowiedział się, że pozwana w dniu 6 marca 2018 r. sprzedała działki na podstawie aktu notarialnego Rep. A (...). Zdaniem powoda kupujący powziął wiedzę o nieruchomości dzięki powodowi. W konsekwencji powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty wynagrodzenia, czego pozwana nie uczyniła.

Sąd Rejonowy w Dębicy I Wydział Cywilny wydał w dniu 19 sierpnia 2019 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 625/19, uwzględniając w całości żądanie pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwana złożyła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana podniosła zarzut nieistnienia roszczenia powoda w stosunku do pozwanej oraz wskazała, że zawarta pomiędzy stronami umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości została zawarta jedynie na czas określony tj. na okres jednego roku - od dnia 16 marca 2015 r. do dnia do dnia 16 marca 2016 r., a umowę sprzedaży działek pozwana zawarła w dniu 6 marca 2018 r., i to z kupującym, którego samodzielnie znalazła. Ponadto pozwana zarzuciła, iż podpisana przez nią umowa z powodem miała zawierać jedynie jedną stronę – stronę pierwszą, a nie jak przedstawił powód dwie strony. Pozwana złożyła swój podpis jedynie na pierwszej stronie, nigdy natomiast nie podpisywała drugiej strony umowy. Pozwana wskazała, iż nawet gdyby przyjąć, że parafka złożona na

drugiej stronie umowy przedłożonej przez powoda należy do pozwanej, to wg pozwanej, nie można uznać tego za złożenie oświadczenia o zapoznaniu się i przyjęciu warunków umowy. Wskazała, że pozwana znalazła samodzielnie kupca na działki, a wynagrodzenie, które ewentualnie mogłoby przysługiwać powodowi, przy założeniu, że kartka ze strona nr 2 jest częścią łączącej strony umowy, co oczywiście pozwana kwestionowała, wynosiłoby 1000 zł, jako 50% prowizji. Finalnie pozwana zarzuciła, iż zapis par. 6 ust. 4 umowy jest klauzulą niedozwoloną, bowiem nie uzgodnioną indywidualnie z pozwaną jako konsumentem.

Ustalenia faktyczne:

Pozwana M. K. była właścicielką działek o nr (...) położonych w miejscowości G., objętej KW nr (...).

Dowód: umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości – k. 7, - zeznania powoda M. B. - k. 50.

W dniu 16 marca 2015 r. pozwana M. K. zawarła z powodem M. B., prowadzącym działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie sprzedaży nieruchomości pod nazwą (...) umowę pośrednictwa sprzedaży – „Umowę rozszerzoną sprzedaży z klauzulą wyłączności poszukiwania kupującego, sprzedaży, zamiany, transakcji, pośrednictwa, zlecenia przyjęcia do bazy ze zleceniodawcą” – działek ewidencyjnych nr (...) położonych w miejscowości G., objętych KW nr (...). Umowa została zawarta na wyłączność od dnia 16 marca 2015 r. do dnia 16 marca 2016 r.

W § 2 powyższej umowy strony ustaliły, że po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży nieruchomości z kupującym wskazanym przez zleceniobiorcę, zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić wynagrodzenie w kwocie brutto 2 000 zł.

W § 6 ust. 3 przedmiotowej umowy strony uzgodniły, że w przypadku, gdy zleceniodawca znajduje nabywcę samodzielnie, zobowiązany będzie do zwrotu kosztów prowadzenia zlecenia dla zleceniobiorcy, które strony ustalają na 50% wynagrodzenia określonego w § 2 umowy, wymagalnego i płatnego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży lub umowy sprzedaży, jeżeli umowa przedwstępna nie była zawarta.

Dowód: umowa pośrednictwa sprzedaży z dnia 16.03.2015 r. w oryginale – k. 49.

Powyższa umowa została podpisana przez obie strony poprzez złożenie pod jej tekstem własnoręcznych podpisów, z tym że podpis ten został złożony także pod tekstem oświadczenia powoda i pozwanej o posiadanych uprawnieniach do podpisania niniejszej umowy oraz oświadczenia o zapoznaniu się z treścią i warunkami umowy uzgodnionymi indywidualnie i opisanymi na obu stronach umowy, akceptacji i braku zastrzeżeń co do ich treści. W dolnym prawym rogu pierwszej strony formularza umowy widnieje zapis „Strona 1/2”.

Na drugiej stronie umowy, która w dolnym prawym rogu posiadała zapis „Strona 2/2” pozwana złożyła własnoręczną parafę.

Dowód: umowa pośrednictwa sprzedaży z dnia 16.03.2015 r. – k. 7, - zeznania powoda M. B. – k. 50.

Po zawarciu umowy powód podjął zwyczajowe czynności zmierzające do znalezienia nabywcy przedmiotowej nieruchomości. W tym celu sfotografował i dokonał jej opisu. Następnie zamieścił ogłoszenie ze zdjęciami na portalach internetowych przeznaczonych do publikacji oferty sprzedaży nieruchomości.

W dniu 3 czerwca 2015 r. powód dokonał okazania działek należących do pozwanej, osobie M. W., w dniu 13 czerwca 2015 r. P. W., w dniu 17 lutego A. D. zam. D., ul. (...) 16, zaś w dniu 5 marca 2018 r. T. P..

Dowód: - druki potwierdzenia oglądania nieruchomości – k. 9.

Pozwana M. K. dokonała w dniu 6 marca 2018 r. sprzedaży nieruchomości objętej umową pośrednictwa sprzedaży z dnia 16 marca 2015 r. Nieruchomość została sprzedana A. D., zam. D., ul. (...) 16 za kwotę 45 000 zł.

Dowód: umowa sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego z dnia 6.03.2018 r. Rep. A 1477/2018 – k. 29-34; wydruk KW (...) – k. 10-11.

Powód śledził zmiany treści wieczystej dla nieruchomości pozwanego i dowiedziawszy się o sprzedaży nieruchomości oraz po ujawnieniu w KW (...) nowego właściciela, wystosował w dniu 19 marca 2018 r. do pozwanej M. K. pismo wzywające go do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 2 000 zł w terminie 7 dni. Do pisma tego dołączył fakturę VAT nr (...). Pismo zostało nadane na adres pozwanej przesyłką w dniu 20 marca 2018 r.

Pozwana nie zastosowała się do wezwania powoda i nie uiściła żądanego przez niego wynagrodzenia. Dlatego też w dniu 9 kwietnia 2018 r. powód wystosował do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty.

Pozwana otrzymała przedmiotowe wezwanie 21 marca 2018 r.

Pomimo dwukrotnego wezwania, pozwana nie uiściła na rzecz powoda przedmiotowej kwoty.

Dowód: pismo powoda do pozwanego z dnia 19.03.2018r. – k. 13; - faktura VAT nr (...) – k. 12; potwierdzenie nadania pisma z dnia 19.03.2018 r. – k. 14; - ostateczne wezwanie z dnia 09.04.2018 r. – k. 16; potwierdzenie nadania wezwania z dnia 09.04.2018 r. – k. 16v; - wydruk śledzenia przesyłki – 15, - zeznania powoda M. B. – k. 50.

Powyższych ustaleń dokonał Sad w oparciu o dokumenty zebrane w aktach, prawdziwość których nie budziła wątpliwości Sądu i nie była też kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd oparł się również na zeznaniach powoda, co do okoliczności zawarcia umowy o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości oraz co do okoliczności związanych ze współpracą stron - dając im wiarę. Pozwana wzywana na rozprawę w dniu 17 lutego 2020 r. pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań strony, nie stawiała się na rozprawę.

Powód wskazał, że pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń co do czynności podejmowanych przez powoda w ramach zawartej umowy, jak również wskazał, że to za jego przyczyną doszło do spotkania pozwanej z przyszłą kupującą działki A. D., to on miał przekazać numery telefonów do pozwanej i A. D. oraz brał osobiście udział w czynności oględzin działek w dniu 17 lutego 2018r., po których po kilku dniach nastąpiła sprzedaż działek.

Rozważania prawne:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanej M. K. kwoty 2 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 marca 2018 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia należnego z tytułu umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości w postaci działek nr (...) położonych w miejscowości G., zawartej przez strony postępowania w dniu 16 marca 2015 r.

Ustawodawca w art. 353¹ k.c. określił, iż strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. A zatem ustawodawca w powyższym artykule zawarł normę statuującą swobodę umów zobowiązaniowych, nadając stronom kompetencje do samodzielnego kształtowania wiążących je stosunków prawnych w drodze umów.

W przedmiotowej sprawie strony zawierając umowę pośrednictwa nieruchomości także swobodnie i zgodnie określiły treść łączącej je umowy, której celem było pozyskanie nowego nabywcy dla działek należących do pozwanej M. K.. Umowa została sporządzona na piśmie, podpisana własnoręcznym, czytelnym podpisem przez obie strony stosunku zobowiązaniowego. Podpis został złożony pod oświadczeniem o akceptacji m.in. warunków umowy zawartych na

dwóch stronach formularza. Obie strony jasno określiły postanowienia umowy, w tym cenę nieruchomości oraz wysokość wynagrodzenia powoda, które zostało określone w tym przypadku kwotowo.

W § 2 cytowanej umowy strony ustaliły, że po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży lub umowy sprzedaży nieruchomości z kupującym wskazanym przez zleceniobiorcę, zleceniodawca zobowiązuje się zapłacić zleceniobiorcy wynagrodzenie w wysokości 2 000 zł. Wbrew stanowisku pozwanej sposób określenia wysokości wynagrodzenia jest jasny i jednoznaczny. Żądane przez powoda w pozwie wynagrodzenie odpowiada wysokości wynagrodzenia ustalonej przez strony w umowie. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że bezspornie umowa była wykonana przez podjęcie szeregu czynności marketingowych przez powoda.

W niniejszej sprawie nie wykazano, aby postanowienia umowy nie były uzgodnione indywidualnie z pozwaną. Wręcz przeciwnie z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że pozwana zapoznała się zapisami umowy i indywidualnie strony uzgodniły np. wartość wynagrodzenia wykreślając wariant wynagrodzenia brutto w wersji procentowej kwoty określonej w par. 2 umowy i ustalając ją w wersji kwotowej. Sąd zatem nie miał wątpliwości, że pozwana podpisała przedmiotową umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z pełną świadomością skutków prawnych z tym związanych, a nie że – jak twierdziła – został jej przedstawiony wzorzec umowy. To, że powód w swojej praktyce korzysta z pewnych ramowych postanowień umownych, nie oznacza, że jego kontrahent – także konsument – nie ma wpływu na istotne postanowienia umowy, które mogą być negocjowane. Ponadto z dokumentacji załączonej do akt sprawy nie wynika, aby przed wystąpieniem powoda z niniejszym powództwem, pozwana podejmowała próbę odstąpienia od umowy, czy też kwestionowała jej postanowienia.

Poza tym, gdyby uznać tak jak wnosi pozwana, że umowa o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości nie obowiązywała już w chwili sprzedaży jej działek tj. w dniu 6 marca 2018 r., to nie miała ona podstaw do kontaktowania się z przyszłym kupcem na oględziny działek

w dniu 17 lutego 2018 r. w obecności powoda i za jego pośrednictwem oraz wymiany za przyczyną powoda numerów kontaktowych do celów uzgodnienia warunków tego spotkania

i warunków umowy sprzedaży. Okolicznościom sprawy w postaci obecności powoda na oględzinach, spisania z nich potwierdzenia oraz nawiązania kontaktu przez pozwaną

z kupującą za pośrednictwem powoda, pozwana w toku sprawy nie zaprzeczyła. Tym samym należy przyjąć, że w dniu 6 marca 2018 r. tj. w dniu zawarcia przez pozwaną z A. D. umowy sprzedaży nieruchomości, umowa pomiędzy stronami o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości nadal obowiązywała, a w związku z tym powodowi jako pośrednikowi przysługiwało stosowne wynagrodzenie. Jego wysokość natomiast została, wbrew twierdzeniom pozwanej o wartości procentowej od kwoty prowizji, określona jednoznacznie kwotowo w par. 2 umowy.

Sąd nie dopatrył się również w przedmiotowej umowie, w przypadku sprzedaży nieruchomości z pominięciem zleceniobiorcy, postanowień, które zostałyby sformułowane w sposób niejednoznaczny, czy też postanowień kreujących prawa, względnie obowiązki pozwanej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Umowa o pośrednictwo z dnia 16 marca 2015 r. nie zawierała w swojej treści niedozwolonych klauzul umownych. Nie można zatem uznać za zasadne uchylenie się przez pozwaną od zapłaty wynagrodzenia za świadczoną usługę pośrednictwa.

Należy podkreślić, że obecnie przyjmuje się, że konsument to nie jest osoba nieświadoma, którą należy zawsze chronić w kontaktach z profesjonalistą jakim jest przedsiębiorca, lecz uznaje się model konsumenta jako osoby dobrze poinformowanej, uważnej, działającej racjonalnie, świadomej i krytycznej, która jest w stanie prawidłowo rozumieć kierowane do niego informacje, do której odnosi się dyrektywa racjonalnego postępowania stron umowy objęta art. 65 § 2 k.c. wiążąca się z powinnością należytej dbałości o własne interesy (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2013 roku,

I CSK 87/13, LEX nr 1418874, z dnia 13 czerwca 2012 roku, II CSK 515/11, LEX nr 1231312).

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że w świetle postanowień § 2 umowy z dnia 16 marca 2015 r., żądanie pozwu w zakresie zapłaty wynagrodzenia było uzasadnione.

Zasadne było również, z uwagi na treść przepisów art. 481 § 1 i 2 k.c., żądanie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 27 marca 2018 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Na koszty niniejszego postępowania w kwocie 947,00 zł składały się: koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego w kwocie 900,00 zł – ustalono na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265), opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz opłata od pozwu w wysokości 30,00 zł.