

Sygnatura akt I C 634/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 18-12-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Aleksandra Sobieska

Protokolant:Maja Zając

po rozpoznaniu w dniu 04-12-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Z. D.

przeciwko I. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej I. B. na rzecz powoda Z. D. kwotę 6.000 zł (sześć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 października 2012r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I Cupr 634/13

UZASADNIENIE

Powód Z. D. wystąpił z powództwem przeciwko pozwanej I. B. wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 6 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 października 2012 roku do dnia zapłaty. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 7 września 2010 roku zawarł z pozwaną umowę pośrednictwa w sprzedaży lokalu położonego we W.przy ul. (...). Cena ofertowa zgłoszona przez powoda wynosiła 350 000 zł. Wynagrodzenie pozwanej zostało określone w wysokości(...)plus podatek VAT. Zgodnie z umową wynagrodzenie należało się w dniu zawarcia przez powoda umowy sprzedaży lokalu, z osobą, która uzyskała ofertę powoda przez pośrednika lub współpracującą firmę –(...) umowy. W dniu 2 sierpnia 2012 roku powód działając za pośrednictwem swojego pełnomocnika – I. W.zawarł z P. F., A. W.oraz F. A.umowę przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej, w ramach której strony zobowiązały się do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W.przy ul. (...). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 221 450 zł. Termin zawarcia umowy przedwstępnej strony określiły do dnia 14 sierpnia 2012 roku. Strona kupująca wpłaciła tytułem zadatku kwotę 2 000 zł. W tym samym dniu I. W.zapłacił pozwanej kwotę 2 000 zł, jako zaliczkę na poczet prowizji. Do zawarcia umowy przedwstępnej nie doszło, wobec czego powód był zobowiązany do zwrotu podwójnego zadatku. Pełnomocnik powoda I. W.w dniu 14 sierpnia 2012 roku przekazał kwotę 4 000 zł pozwanej, która miała powyższą kwotę przekazać niedoszłym kupującym, czego nie uczyniła i zatrzymała ją dla siebie. Powód wskazał, że pozna nie należało się wynagrodzenie prowizyjne, gdyż nie doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, nie mówiąc o umowie sprzedaży, która zawarcie stanowiło podstawę żądania zapłaty wynagrodzenia. Pozwana uzyskała kwotę 4 000 zł w sposób nieuprawniony, gdyż miała ją przekazać osobie trzeciej. Powód dodatkowo zarzucił, że zapisy umowy o ustaleniu wynagrodzenia, jako procent od ceny ofertowej, niezależnie do tego, za ile zostanie sprzedana nieruchomość są niezgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i tym samym nieważne. Tak sformułowane zapisy powodowały, że pozwanej nie zależało na sprzedaży nieruchomości za cenę najwyższą, gdyż jej wynagrodzenie było ustalone od ceny ofertowej.

Pismem z dnia 21 września 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 6 000 zł w terminie do 30 września 2012 roku, jednak wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym pod sygnaturą akt (...)z dnia 22 marca 2013 roku Sąd Rejonowy dla (...)nakazał pozwanej I. B., aby zapłaciła powodowi Z. D.kwotę 6 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2012 roku do dnia zapłaty oraz z kosztami procesu w kwocie 1 279,50 zł w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo wniosła w tym terminie sprzeciw.

W złożonym w dniu 14 kwietnia 2013 roku sprzeciwie pozwana I. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że zawarła w dniu 7 września 2010 roku z powodem umowę pośrednictwa w sprzedaży lokalu przy ul. (...). Cena ofertowa wynosiła 350 000 zł. Strony uzgodniły, że wynagrodzenie wynosić będzie (...)od ceny ofertowej plus podatek VAT. Pozwana podniosła, że nie polegają na prawdziwie twierdzenia powoda, że kwota wynagrodzenia została ustalona niezależnie, od tego za ile zostanie sprzedana nieruchomość. Kwota ta mogła ulec zmianie w wyniku obniżenia ceny sprzedaży lokalu o nie więcej niż 10 %. Ponadto zarzuciła, że zapis umowy ustalający wynagrodzenie, jako procent od ceny ofertowej nie jest niezgodny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Taki sposób ustalenia wynagrodzenia nie budzi wątpliwości przedstawicieli praktyki i doktryny (J. Jaworski, A. Prusaczyk, T. Tułodziecki, ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Wyd. 2 Warszawa 2011). Pozwana wyjaśniła, że zapis § 6 umowy, przewidujący, że wynagrodzenie było należne w dacie zawarcia umowy sprzedaży, był standardowym zapisem jednego ze wzorców umowy pośrednictwa, którym posługiwała się w 2010 roku. Z powodem ustaliła jednak odmienny – moment zapłaty wynagrodzenia tj., że prowizja będzie płaćta w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Znajduje to potwierdzenie w § 1 umowy. § 6 nie został wykreślony z jej treści w wyniku omyłki przy dostosowaniu umowy do potrzeb stron w oparciu o istniejący wzór. W umowie funkcjonują dwa sprzeczne ze sobą zapisy, zatem decydujący powinien być zapis zgody z intencją stron. Powód powinien był zapłacić prowizję w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Do spełnienia tego warunku rzeczywiście doszło. W dniu 2 sierpnia 2012 roku doszło do zawarcia „umowy przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży”, która w swojej treści była w rzeczywistości umową przedwstępną. O zakwalifikowaniu danej umowy decyduje nie jej nazwa, lecz treść. Na podstawie rzeczonyj umowy strony de facto nie zobowiązały się jedynie do zawarcia umowy przedwstępnej, lecz do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, nie tylko przedmiot umowy, jego cenę, ale również termin zawarcia umowy sprzedaży, termin wydania lokalu oraz wysokość zadatku. Pomysł zawarcia „umowy przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży” narodził się w wyniku nieobecności czwartej osoby mającej zawrzeć umowę przedwstępną oraz braku po stronie kupującego pełnej kwoty ustalonego zadatku. W rzeczywistości więc strony nie miały woli związać się do zawarcia umowy „przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży”, lecz zobowiązać się już do zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 14 sierpnia 2012 roku na żądanie stron, notariusz A. T.sporządził projekt aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży, dokładnie odwzorowując ustalenia i zapisy „umowy przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży” z dnia 2 sierpnia 2012 roku. Projekt aktu notarialnego jest zgodny z ustaleniami stron zawartymi w „umowie przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży”, co świadczy o tym, że w momencie zawarcia „umowy przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży” strony ustaliły wszystkie istotne elementy umowy sprzedaży, a akt notarialny miał odzwierciedlać ich wcześniejsze uzgodnienia. W dniu zawarcia tej umowy pełnomocnik powoda przekazał pozwanej kwotę 2000 zł tytułem części prowizji za usługę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, czym potwierdził skuteczność zapisu, że zapłata miała nastąpić w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Pozwana zarzuciła, że nie polega na prawdziwie twierdzenie, że kwota ta stanowiła zaliczkę na poczet prowizji. Zaprzeczyła również, aby przekazana jej kwota 4.000 zł miała być doręczona kupującym tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pełnomocnik powoda zwrócił kupującym kwotę podwójnego zadatku w dniu 16 sierpnia 2012r. w siedzibie biura nieruchomości prowadzonego przez pozwaną. I. B.wskazała ponadto, że pełnomocnik powoda zrezygnował z podejmowania dalszych kroków zmierzających do sprzedaży nieruchomości z pobudek osobistych tj. prywatnej niechęci do potencjalnych kupujących. Dlatego też na podstawie § 7 umowy, w dalszym ciągu był zobowiązany do zapłaty prowizji. Pozwana podkreśliła, że zawarła z powodem umowę we wrześniu 2010r. i do momentu zawarcia „umowy przyrzeczenia zawarcia

umowy przedwstępnej sprzedaży” z dnia 2 sierpnia 2012r. przez okres prawie dwóch lat aktywnie podejmowała czynności zmierzające do zawarcia umowy, dlatego po stronie powoda nie ma podstaw, aby żądać zwrotu zapłaconego wynagrodzenia.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

W dniu 7 września 2010 roku powód Z. D.(klient) zawarł z pozwaną I. B.prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) (pośrednik) umowę pośrednictwa w sprzedaży lokalu – nieruchomości. Na mocy umowy powód zlecił pozwanej pośrednictwo w sprzedaży lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) we W. i zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości (...) ceny ofertowej powiększonej o 22 % stawkę podatku VAT. Cena ofertowa lokalu zgłoszona została przez powoda w wysokości 350 000 zł. Obniżenie ceny sprzedaży lokalu o więcej niż 10 % powstałe w wyniku negocjacji z nabywcą nie wpływało na wynagrodzenie pozwanej. Umowa sporządzona była na wzorcu stosowanym przez pozwaną. Postanowienia § 1 oraz § 7 wzorca umowy uległy modyfikacji w wyniku negocjacji pomiędzy stronami. Do treści § 1 dodano m. in. postanowienie, iż całość należnego pozwanej wynagrodzenia miała zostać zapłacona przez powoda w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. Omyłkowo z treści umowy nie wykreślono § 6, który stanowił, że wynagrodzenie za pośrednictwo należy się pośrednikowi w dniu zawarcia przez klienta umowy sprzedaży lokalu – nieruchomości z osobą, która uzyskała ofertę klienta przez pośrednika lub firmę współpracującą. W imieniu pozwanej na mocy udzielonego dnia 4 stycznia 2010 roku pełnomocnictwa umowę zawarł jej mąż T. B. posiadający licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami i objęty w 2010 roku obowiązkowym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej pośrednika w obrocie nieruchomościami.

(dowody: umowa pośrednictwa sprzedaży lokalu z 7.09.2010 r. – k. 108,

pełnomocnictwo z 4.01.2010 r. – k. 109,

świadczenie nadania licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami dla T. B. – k. 110,

certyfikat do polisy nr (...) – k. 111,

przesłuchanie pozwanej – k. 99)

P. F., A. W., F. A. oraz D. K. poszukiwali lokalu jako siedziby dla kancelarii prawnej. Został im okazany lokal położony przy ul. (...) we W., który spełniał ich oczekiwania i byli zainteresowani jego nabyciem.

W dniu 2 sierpnia 2012 roku działający w imieniu powoda I. W. (przyszła strona sprzedająca) zawarł z P. F., A. W. i F. A. (przyszła strona kupująca) umowę przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży. Strony umowy wyraziły zainteresowanie sprzedażą – kupnem lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) i ustaliły warunki transakcji. Cena sprzedaży lokalu miała wynieść 221 450 zł (§ 1 umowy). Mający zostać zapłacony w dniu zawarcia umowy przedwstępnej zadatek wynosił 15 000 zł, z czego kwota 2 000 zł tytułem zadatku wyplacona została w dniu podpisania umowy (§ 2 i § 6 umowy). Termin zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży został ustalony do dnia 14 sierpnia 2012 roku (§ 3 umowy), a umowy sprzedaży do dnia 15 listopada 2012 roku (§ 4 umowy). W przypadku nieprzystąpienia do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży w ustalonym przez strony terminie przez stronę sprzedającą, zadatek miał zostać zwrócony stronie kupującej w podwójnej wysokości tj. w kwocie 4 000 zł (§ 6 umowy). Umowa zawarta została w biurze pozwanej.

Zawarcie w dniu 2 sierpnia 2012 roku przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu było niemożliwe ze względu na brak jednej z osób zainteresowanych jego kupnem. Zawarta umowa miała na celu zabezpieczenie interesów przyszłych nabywców i ochronę przed sprzedażą lokalu innym chętnym.

Otrzymaną kwotę zadatku pełnomocnik powoda przekazał tego samego dnia pracownikowi pozwanej tytułem zaliczki na poczet prowizji za usługę pośrednictwa sprzedaży lokalu położonego we W. przy ul. (...).

(dowody: umowa przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży z 2.08.2012 r. – k. 7,

pokwitowanie z 2.08.2012 r. – k. 8,

zeznania świadka A. W. – k. 88,

zeznania świadka P. F. – k. 88,

zeznania świadka I. W. – k. 88,

przesłuchanie pozwanej – k. 99)

W dniu 14 sierpnia 2012 roku notariusz A. T. sporządził projekt przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Umowę miał zawrzeć działający w imieniu i na rzecz powoda I. W. oraz A. W., P. F., F. A. i jeszcze jedna niewymieniona z imienia i nazwiska osoba. Nieruchomość miała zostać zbyta w udziałach wynoszących po 1/4 całości każdemu z nabywców za łączną kwotę 221 450 zł. Cena miała zostać zapłacona poprzez uiszczenie kwoty 15 000 zł tytułem zadatku przed podpisaniem umowy przedwstępnej oraz zapłatę pozostałej kwoty 206 450 zł w terminie 30 dnia od dnia podpisania umowy przyrzeczonej (§ 5 projektu umowy). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na dzień 15 listopada 2012 roku (§ 4 projektu umowy).

(dowód: projekt aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży z 14.08.2012 r. – k. 23 – 27)

Pełnomocnik powoda nie stawił się w kancelarii notarialnej celem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży i wobec braku kontaktu z kupującymi w dniu 14 sierpnia 2012 roku wpłacił powódce kwotę 4 000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości otrzymanego dnia 2 sierpnia 2012 roku, która miała zostać przekazana niedoszłym kupującym. Wpłata określona została przez pozwaną na sporządzonym przez nią potwierdzeniu jako zobowiązanie z umowy przedwstępnej z dnia 2 sierpnia 2012 roku.

Kwota 4 000 zł nie została przez pozwaną przekazana, wobec czego pełnomocnik powoda uiszczył dnia 16 sierpnia 2012 roku na rzecz P. F., A. W. oraz F. A. kwotę 4 250 zł, na którą składała się kwota 4 000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości oraz kwota 250 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia projektu umowy przedwstępnej przez notariusza.

(dowody: pokwitowanie z 14.08.2012 r. – k. 9,

pokwitowanie z 16.08.2012 r. – k. 10,

zeznania świadka A. W. – k. 88,

zeznania świadka P. F. – k. 88,

zeznania świadka I. W. – k. 88,

przesłuchanie pozwanej – k. 99)

Dnia 14 sierpnia 2012 roku powódka wystawiła powodowi fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 5 999,94 zł, na która składała się wartość netto usługi pośrednictwa w wyszukaniu klienta na lokal mieszkalny przy ul. (...) w kwocie 4 878 zł oraz 23 % stawka podatku VAT w kwocie 1 121,94 zł.

(dowody: faktura VAT nr (...) – k. 28,

zeznania świadka I. W. – k. 88,

przesłuchanie pozwanej – k. 99)

Pismem z dnia 21 września 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 6 000 zł tytułem zwrotu świadczenia nienależnego w terminie do dnia 30 września 2012 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 21.09.2012 r. – k. 11)

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Nie ulega wątpliwości, iż strony łączyła zawarta dnia 7 września 2010 roku umowa pośrednictwa w sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...). Wprawdzie umowa nie została przez powoda zawarta bezpośrednio z pozwaną, jednakże składający pod umową podpis T. B. legitymował się wówczas licencją zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz działał w granicach udzielonego mu przez pozwaną pisemnego umocowania, spełniając tym samym wszelkie niezbędne przesłanki do uznania umowy za skutecznie zawartą w świetle obowiązujących wówczas przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 roku, nr 115, poz. 741 z późn. zm.).

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest w zasadzie umową o świadczenie usług, o której wzmiankuje art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie dotyczącym pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uległy z dniem 1 stycznia 2014 roku znacznym modyfikacjom w przeważającej mierze kończąc swój byt prawny. Jako, że przedmiotowa umowa zawarta została pomiędzy stronami dnia 7 września 2010 roku, należało rozpoznając niniejszą sprawę zastosować w stosunku do niej przepisy wówczas obowiązujące. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określona i uregulowana była w treści art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tego rodzaju umowa jest umową wzajemną i konsensualną, przy czym zobowiązanie pośrednika do dokonywania czynności nie jest tożsame z obowiązkiem doprowadzenia do zawarcia umowy. Umowa pośrednictwa co do zasady stanowi umowę 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, co nie zmienia jednak charakteru umowy pośrednictwa wynikającego z przepisów. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2004 roku wydanego w sprawie rozpoznawanej pod sygnaturą akt I CK 270/04 regulacja zawarta w ustawie o gospodarce nieruchomościami nie jest wyczerpująca, a zatem w sprawach nieuregulowanych do umowy pośrednictwa będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w Kodeksie cywilnym. (...) polega na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych, pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków. Wszystko to sprawia, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami trudno stosować, nawet odpowiednio, przepisy dotyczące umowy zlecenia. W świetle bowiem art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami czynności wykonywane przez pośrednika muszą jedynie „zmierzać” do zawarcia wskazanych w tym przepisie umów, a więc samo zawarcie umowy jest tylko hipotetycznym celem tych czynności. Najbardziej zbliżoną do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest zatem uregulowana w treści art. 758 – 764⁹ k.c. umowa agencyjna.

W myśl art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w tym zakresie, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Zgodnie zaś z treścią art. 180 ust. 5 wskazanej ustawy sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa

umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Umowa z dnia 7 września 2010 roku zawierała w swojej treści dwa terminy zapłaty należnego wynagrodzenia. Z jednej strony w treści § 1 umowy wskazano, iż wynagrodzenie płatne będzie w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, natomiast z drugiej § 6 przewidywał konieczność zapłaty wynagrodzenia pozwanej w dniu zawarcia umowy sprzedaży lokalu. Zgodnie z treścią art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. W uzasadnieniu uchwały z dnia 29 czerwca 1995 roku wydanej w sprawie o sygnaturze akt III CZP 66/95 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że stosowanie metody kombinowanej w wykładni umów obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami a zatem, czy obie strony przypisywały oświadczeniom woli takie samo znaczenie. Na tym etapie decydujące jest zatem kryterium subiektywne (rzeczywista wola stron). Dopiero gdy okaże się, że strony nie przyjmowały takiego samego znaczenia oświadczenia woli, przejść należy do drugiej fazy i stosować kryteria obiektywne, a zatem sens oświadczenia woli ustalać na podstawie przypisania normatywnego, czyli jak adresat ten sens rozumiał i rozumieć powinien. Bez wątpliwości stron było ustalenie terminu zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi w dacie zawarcia przez powoda przedwstępnej umowy sprzedaży jego lokalu. Jak bowiem zeznała pozwana stosowane przez nią wzorce umowy każdorazowo podlegają negocjacom z klientami. Takowa sytuacja miała również miejsce w niniejszym przypadku, gdzie zmodyfikowano treść wzorca w zakresie postanowień § 1 oraz § 7. W treści § 7 dokonano poprawki pismem ręcznym, zaś treść § 1 uzupełniono pismem komputerowym m. in. poprzez dodanie zapisu, iż całość należnego pozwanej wynagrodzenia miała zostać zapłacona przez powoda w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. Dodana do § 1 wzorca treść różniła się od oryginalnego tekstu zarówno w zakresie rozmiaru zastosowanej czcionki, jak i wyglądem graficznym, które to okoliczności jednoznacznie potwierdzają twierdzenia pozwanej w zakresie uzgodnienia treści tych postanowień z powodem. Uznać zatem należało, iż rzeczywistą intencją stron było ustalenie w treści umowy pośrednictwa terminu zapłaty należnego pozwanej wynagrodzenia na dzień zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. Znajdujący się natomiast w treści umowy § 6 zapewne w wyniku omyłki bądź niedopatrzności stron nie został wykreślony.

Wbrew twierdzeniom pozwanej powód działający za pośrednictwem swojego pełnomocnika I. W. nie zawarł w dniu 2 sierpnia 2012 roku z P. F., A. W. i F. A. przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. W rzeczywistości umowa ta stanowiła jedynie umowę zobowiązującą do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. Jak zeznali bowiem świadkowie A. W. oraz P. F. zawarcie w dniu 2 sierpnia 2012 roku przedwstępnej umowy kupna lokalu nie było możliwe ze względu na brak jednej osoby, która miała być stroną kupującą. Kupujący chcieli bowiem nabyć należący do powoda lokal na potrzeby prowadzenia kancelarii prawnej, przy czym nieruchomość ta stanowić miała ich współwłasność w częściach równych wynoszących 1/4 całości, zaś koszt nabycia lokalu pokryty miał zostać przez każdego z kupujących w takiej samej części, co również znalazło swoje odzwierciedlenie w sporządzonym przez notariusza A. T. projekcie przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. Kupujący zdecydowali się na zawarcie umowy przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, aby niejako zarezerwować sobie przedmiotowy lokal. Wychodzili bowiem z założenia, iż zawarcie umowy przyrzeczenia powstrzyma pełnomocnika powoda od sprzedaży lokalu do czasu możliwości stawiennictwa czwartego z kupujących celem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Jak wskazał w treści wyroku z dnia 28 października 2010 roku wydanego w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt II CSK 219/10 Sąd Najwyższy w literaturze nie dostrzega się zasadniczych argumentów eliminujących możliwość zawarcia umowy przedwstępnej poprzedzającej dalszą umowę przedwstępną (art. 389 k.c.). Możliwa jest zatem taka sekwencja umów, w której pierwsza umowa przedwstępna obliguje strony lub jedną stronę do zawarcia innej umowy przedwstępnej jako umowy przyrzeczonej, a z kolei ta umowa przedwstępna może zawierać zobowiązanie obu stron lub jednej strony do zawarcia określonej umowy definitywnej, dopuszczalne jest bowiem zawarcie umowy przedwstępnej obligującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.), tworzącej jedynie skutki obligacyjne dla obu stron. Nie ma przy tym znaczenia, że pierwsza umowa została zawarta w formie pisemnej i obliguje strony do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i ta umowa tworzy dopiero odpowiednią podstawę do powstania roszczenia o zawarcie umowy definitywnej o skutku rozporządzającym, tj. przenoszącej

własność nieruchomości lokalowej. Nie ma przeszkód, aby umowa przedwstępna, obligująca do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, zawierała treść zbliżoną lub identyczną z zawartą następnie drugą umową przedwstępną jako umową przyrzeczoną.

W ocenie Sądu zawarta dnia 2 sierpnia 2012 roku umowa nie stanowiła przedwstępnej umowy sprzedaży w rozumieniu § 1 umowy pośrednictwa w sprzedaży lokalu. Z brzmienia tegoż zapisu wynika jednoznacznie, iż wynagrodzenie z tytułu wykonywanych na rzecz powoda usług zmierzających do znalezienia nabywcy lokalu położonego we W. przy ul. (...) przez pozwaną należne było dopiero w dacie zawarcia przez powoda przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu, której umowę przyrzeczoną stanowić miała umowa sprzedaży. Tymczasem umowa z dnia 2 sierpnia 2012 roku stanowiła przedwstępną umowę do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Bez znaczenia pozostawała tym samym w kontekście przytoczonego wyżej wyroku Sądu Najwyższego treść umowy zobowiązującej do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu oraz treść sporządzonego przez notariusza projektu umowy przedwstępnej. Wskazać niemniej należy, iż wbrew twierdzeniom pozwanej projekt umowy notarialnej nie stanowił odzwierciedlenia treści umowy z dnia 2 sierpnia 2012 roku. Oba dokumenty pozostawały w tożsamości jedynie w zakresie ceny nieruchomości, wysokości zadatku oraz terminów zawarcia umowy sprzedaży i terminu wydania lokalu. Elementy te musiały znaleźć się w treści projektu przedwstępnej umowy sprzedaży, a skoro strony doszły w tych kwestiach do konsensusu pozbawionym pełnego sensu byłoby ustalanie terminów odmiennych. Pozostałe zaś postanowienia projektu umowy przedwstępnej, a w szczególności sposób zapłaty ceny, nie znalazły odzwierciedlenia w treści umowy z dnia 2 sierpnia 2012 roku. Przywołane wyżej okoliczności jednoznacznie wskazują, iż zawarcie umowy zobowiązującej do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu nie powodowało wymagalności wynagrodzenia prowizyjnego pozwanej. Dopiero bowiem zawarcie umowy przyrzeczonej umową z dnia 2 sierpnia 2012 roku stanowiło czynność prawną określoną w § 1 zawartej pomiędzy stronami umowy pośrednictwa (zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży).

Ostatecznie, wobec niestawiennictwa pełnomocnika powoda w wyznaczonym terminie w kancelarii notarialnej, do zawarcia umowy przedwstępnej nie doszło, a tym samym nie ziszczył się warunek niezbędny do zapłaty pozwanej wynagrodzenia. Upływ wyznaczonego w treści umowy z dnia 2 sierpnia 2012 roku na zawarcie umowy przyrzeczonej skutkowało koniecznością zwrócenia przez powoda otrzymanego zadatku 2 000 zł, który wpłacony został pozwanej jako zaliczka na poczet przyszłego wynagrodzenia, kupującym w podwójnej wysokości. Kwota 4 000 zł winna była zostać zwrócona kupującym przez pełnomocnika powoda bezpośrednio, natomiast wobec braku danych kontaktowych nabywców środki pieniężne we wskazanej wysokości I. W. przekazał pozwanej, aby ona dokonała w jego imieniu zwrotu zadatku. Wystawione przez pozwaną dnia 14 sierpnia 2012 roku pokwitowanie bezsprzecznie wskazuje, iż zdawała ona sobie sprawę z jakiego tytułu przekazana została powyższa kwota. W treści pokwitowania podała bowiem pozwana, iż kwotę 4 000 zł przyjęła na poczet zobowiązania wobec umowy przedwstępnej z dnia 2 sierpnia 2012 roku. Sama wysokość uzyskanej kwoty, jak i wyszczególnienie jako podstawy jej uiszczenia zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 2 sierpnia 2012 roku jednoznacznie przemawia za przyznaniem twierdzeniom powoda w tej materii racji. Gdyby bowiem kwota ta uiszczona została jako wynagrodzenie za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, pozwana w treści pokwitowania wpisałaby, iż wpłaty dokonano z tego tytułu bądź odwołałaby się do umowy pośrednictwa w sprzedaży lokalu zamiast wskazywać umowę z dnia 2 sierpnia 2012 roku. Wobec zatrzymania przez pozwaną otrzymanej dnia 14 sierpnia 2012 roku kwoty 4 000 zł, pełnomocnik powoda zmuszony został do wyasygnowania kolejnej kwoty odpowiadającej wysokością dwukrotności otrzymanego dnia 2 sierpnia 2012 roku zadatku i przekazania jej niedoszłym kupującym, co nastąpiło dnia 16 sierpnia 2012 roku.

Nie sposób uznać wystawionej przez pozwaną dnia 14 sierpnia 2012 roku faktury VAT za potwierdzenie, iż zatrzymana kwota 6 000 zł stanowiła należne jej wynagrodzenie. Zamieszczona w jej treści kwota 4 878 zł netto nie stanowiła 1,5 % ceny ofertowej, która w umowie pośrednictwa ustalona została przez strony w wysokości 350 000 zł. Stąd też powstaje przypuszczenie, iż faktura VAT nr (...) wystawiona została przez pozwaną wyłącznie w celu stworzenia pozorów, iż przywłaszczona kwota 6 000 zł rzeczywiście jej się należała. Trudno bowiem przyjąć, iż w przypadku niedopłaty wynagrodzenia pozwana, mając przekonanie, iż działający poprzez pełnomocnika powód zawarł przedwstępną umowę sprzedaży lokalu, nie domagałaby się od powoda zapłaty brakującej jego części. Pozwana natomiast nie przedłożyła

jakichkolwiek dowodów ani nie podniosła żadnych twierdzeń jakoby dochodziła od powoda czy to w postępowaniu sądowym, czy też jeszcze na etapie przedsądowym dopłaty wynagrodzenia. Samo zatem zachowanie pozwanej względem powoda przemawia za słusnością dokonanych wyżej ustaleń w przedmiocie nieuzasadnionego zatrzymania kwoty 6 000 zł. Na marginesie wskazać jedynie należy, iż wartość brutto zamieszczona na wspomnianej fakturze VAT wynosiła jedynie 5 999,94 zł, natomiast podatek od towarów i usług wyliczony został wg stawki 23 %, zaś zgodnie z postanowieniami umowy pośrednictwa pozwana mogła obciążyć pozwanego podatkiem VAT z tytułu należnego jej wynagrodzenia wyłącznie w stawce 22 %.

Zauważyć również należy, że przedstawiony przez powoda przebieg zdarzeń układa się w pełni logiczną sekwencję. Strony zawarły w dniu 2 sierpnia 2012r. jedynie pisemną umowę przyrzeczenia zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży, która miała mieć charakter gwarancyjny. Następnie zawarta miała zostać w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna, przy udziale wszystkich osób, które stanowić miały stronę Kupującą oraz kolejno umowa przyrzeczona, skoro Kupujący mieli posiłkować się kredytem przy nabyciu nieruchomości. Tym samym nie można było podzielić poglądu pozwanej, że strony w istocie już w dniu 2 sierpnia 2012r. zawarły właściwą umowę przedwstępną.

Zgodnie z treścią art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Przepis ten należy w szczególności stosować do świadczenia nienależnego, o czym stanowi art. 410 § 1 k.c. Pojęcie świadczenia nienależnego zostało natomiast unormowane w treści art. 410 § 2 k.c., na mocy którego świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Rzeczywiście zwrot dwukrotności otrzymanego dnia 2 sierpnia 2012 roku zadatku pełnomocnik powoda winien dokonać bezpośrednio na rzecz niedoszłych kupujących. Nie można było jednak podzielić argumentu pozwanej, iż Kupujące nie upoważniły jej do odbioru przedmiotowej kwoty, a tym samym nie mogła działać na ich rzecz. Przy przekazaniu spornej kwoty pozwana miała bowiem działać w interesie i na rzecz powoda, i od niego miała dysponować upoważnieniem do dokonania tej czynności. Tym samym dla skutecznego przekazania spornej kwoty Kupującym pozwana nie musiała posiadać żadnego upoważnienia z ich strony. Słusznie powód wskazywał, że skoro pozwana reprezentowała go w kontaktach z Kupującymi tj. m.in. okazywała im lokal, uzgadniała termin i miejsce zawarcia umowy przedwstępnej, itp., to logicznym pozostaje, że mogła również dokonać imieniem powoda zwrotu pobranego zadatku. Skoro pozwana, jak twierdzi, przedmiotowej sumy przyjmując nie mogła z uwagi na brak upoważnienia Kupujących, a pieniądze te mimo to przyjęła, to uznać należało, iż w ten sposób przyjęła na siebie ciężar ich przekazania, z czego jednakowoż się nie wywiązała. Wobec nieprzekazania kupującym otrzymanej dnia 14 sierpnia 2012 roku kwoty oraz zwrotu w dniu 16 sierpnia 2012 roku przez I. W. dwukrotności otrzymanego zadatku, pozwana winna była zwrócić uzyskaną kwotę 4 000 zł. Powód nie był bowiem zobowiązany do dokonania zwrotu dwukrotności zadatku na rzecz pozwanej, albowiem nie była ona stroną umowy z dnia 2 sierpnia 2012 roku ani nie reprezentowała interesów kontrahentów powoda.

Na powodzie nie ciążył obowiązek zapłaty pozwanej wynagrodzenia określonego w treści umowy pośrednictwa. Na mocy ustaleń stron wynagrodzenie należało się pozwanej w przypadku znalezienia chętnych na zakup należącego do powoda lokalu mieszkalnego za satysfakcjonującą powoda cenę. Cel łączącej strony umowy ulegał zatem zniszczeniu dopiero w przypadku zawarcia przez powoda z potencjalnymi nabywcami przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu. Pozwana nawet nie wskazała, iż przedmiotowy lokal został przez powoda zbyty, a tym samym mógł ziścić się warunek uzyskania przez nią wynagrodzenia. Wobec tego uiszczona przez pełnomocnika powoda na rzecz pozwanej przedwcześnie w formie zaliczkowej część wynagrodzenia w kwocie 2 000 zł winna zostać zwrócona, albowiem powód nie był zobowiązany do zapłaty pozwanej wynagrodzenia.

Sąd nie podzielił również poglądu pozwanej, aby obowiązek zwrotu otrzymanych kwot wyłączał fakt, że pełnomocnik powoda spełniając świadczenie wiedział, że nie był do niego zobowiązany. Zgodnie z treścią art. 411 pkt 1 k.c. nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany,

chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Nie sposób uznać, aby pełnomocnik powoda zaliczkowo świadcząc na rzecz pozwanej w dniu 2 sierpnia 2012r., działał w warunkach określonych w art. 411 pkt 1 k.c. Strony łączył bowiem ważny stosunek zobowiązaniowy. Zaliczkowy charakter świadczenia wykluczał zatem przyjęcie, iż było to świadczenie przy świadomości braku istnienia zobowiązania. Świadczenie to następuje bowiem na poczet przyszłych należności. W razie należytego wykonania zobowiązania zaliczka zostaje zaliczona na poczet należnego świadczenia, w przeciwnym razie można się domagać jej zwrotu.

Nie ulega zatem w świetle dokonanych wyżej ustaleń wątpliwości, iż pozwana bezpodstawnie wzbogaciła się kosztem powoda o kwotę 6 000 zł. Opierając się na treści art. 455 k.c. dokonane przez pełnomocnika powoda nienależne świadczenia pozwana winna była zwrócić najpóźniej w dniu 30 września 2012 roku. Takowy termin określony został pozwanej przez powoda w treści wezwania do zapłaty z dnia 21 września 2012 roku. Pozwana nie dokonała zwrotu otrzymanych nienależnych świadczeń i z tego tytułu pozostaje w zwłoce od dnia 1 października 2012 roku.

O odsetkach od zasądzonej w pkt I sentencji wyroku kwoty orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 k.c., który stanowi, że 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.

Powództwo uwzględnione zostało w całości, a zatem orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., na mocy którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Powód w niniejszej sprawie poniósł koszty w postaci opłaty sądowej od pozwu w kwocie 250 zł, honorarium reprezentującego go radcy prawnego w kwocie 1 200 zł (§ 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz. U. z 2002 roku, nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, co łącznie wyniosło 1 467 zł.