

Sygnatura akt I C 1181/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 02-06-2015 r.

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

Przewodniczący:SSR Jolanta Malik

Protokolant:Maja Zajac

po rozpoznaniu w dniu 02-06-2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa L. N.

przeciwko A. C.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. C. na rzecz powódki L. N. kwotę 15.990 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 kwietnia 2014 do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

I C 1181/14

UZASADNIENIE

Powódka L. N. domagała się zasądzenia od pozwanej A. C. kwoty 15.990,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 9 kwietnia 2014 do dnia zapłaty.

Powódka podniosła, że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (...), dnia 10 września 2013 roku zawarła z pozwaną umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy było pośredniczenie przez powódkę w sprzedaży nieruchomości zabudowanej należącej do pozwanej, które polegały na wyszukiwaniu nabywców, prezentacji nieruchomości, udziału w negocjacjach, itp. Umowa przewidywała, że rezygnacja z niektórych czynności nie wpływała na wysokość wynagrodzenia pośrednika, której wysokość strony ustaliły na kwotę równą 2% wartości ceny sprzedaży nieruchomości. W umowie strony przewidziały, że pozwana zobowiązana będzie do zapłaty wynagrodzenia powódce także w przypadku zawarcia umowy sprzedaży bez udziału powódki lub w przypadku zawarcia umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży w okresie trwania umowy, a także w ciągu jednego roku od jej rozwiązania.

Powódka wskazała w pozwie, że podjęła szereg czynności zmierzających do znalezienia nabywcy nieruchomości m.in. zamieściła ofertę sprzedaży na portalach internetowych przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości. Na ogłoszenie o sprzedaży odpowiedziała zainteresowana kupnem M. M. (1). Powódka umówiła spotkanie z pozwaną, a na spotkaniu w dniu 2 listopada 2013 roku dokonała prezentacji nieruchomości. Po spotkaniu przesłała M. M. (1), na jej prośbę drogą elektroniczną zdjęcia nieruchomości. W tym samym miesiącu z dnia 21 listopada 2013 roku doszło do kolejnego spotkania z udziałem tych samych osób oraz osoby posiadającej wiedzę z zakresu budownictwa. M. M. (1) wyrażała chęć nabycia przedmiotowej nieruchomości. Poprosiła także o dostarczenie informacji o numerze księgi wieczystej oraz kosztów obciążających kupującego w przypadku zakupu nieruchomości. Kilka dni później 29 listopada 2013 roku M. M. (1) poinformowała powódkę, iż rezygnuje z zakupu nieruchomości, z uwagi na brak zdolności kredytowej. Następnie pozwana dnia 10 grudnia 2013 roku oświadczyła, iż rezygnuje z usług pośrednictwa powódki.

Powódka w dniu 13 marca 2014 roku podczas przeglądania księgi wieczystej za pośrednictwem internetowej Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, powzięła informację o zmianie prawa własności nieruchomości należącej uprzednio do pozwanej na rzecz M.i R. M. (1). Podczas pobytu w SR w O., uzyskała informację, że między stronami doszło do umowy sprzedaży nieruchomości dnia 18 lutego 2014 roku. W związku z tym powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT tytułem wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, który nie został przez nią uznany z uwagi na rozwiązanie umowy pośrednictwa sprzedaży. Wobec braku płatności powódka wezwała pozwaną do zapłaty dnia 16 kwietnia 2014 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia we Wrocławiu zasądził na rzecz powódki kwotę 15.990,00 złotych.

Dnia 23 lipca 2014 roku pozwana A. C. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że zbycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w okresie gdy nie obowiązywała umowa zawarta przez strony, stąd powódka nie posiada podstawy do otrzymania wynagrodzenia, ani roszczenia z tego tytułu. Pozwana zarzuciła, że powódka nie wypełniła roli pośrednika, ponieważ nie osiągnęła rezultatu w postaci sprzedaży nieruchomości. Brak aktywności i skuteczności w działaniach powódki doprowadził do wypowiedzenia umowy pośrednictwa. Pozwana wskazała, że powódka starała się uzyskać prowizję także od kupującego nieruchomość, co spowodowało że zrezygnował z jej usług. Podniosła, że korzystała także z usług innego pośrednika oraz sama podejmowała czynności w celu sprzedaży nieruchomości. Pozwana wskazała, że nie uczestniczyła w żadnym spotkaniu zorganizowanym przez powódkę. Pozwana zarzuciła, iż zapis umowy przewidujący uprawnienie do zapłaty wynagrodzenia w razie sprzedaży nieruchomości w ciągu roku po rozwiązaniu umowy stanowi niedozwoloną klauzulę umowną i z mocy art. 385¹ § 1 k.p.c. nie wiąże pozwanej. Pozwana wskazała, że § 3 ust. 3 umowy stanowi niedozwoloną klauzulę umowną z uwagi na to, że: nie był on dowolnie ustalany ani negocjowany z pozwaną, a rejestr klauzul niedozwolonych prowadzony przez UOKiK wskazuje podobne klauzule.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka L. N. prowadzi od 2006 roku działalność gospodarczą pod nazwą L. N. (...) we W., przy ul. (...). Przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Powódka posiada licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami nr (...).

Dowód: - wyciąg z Centralnej (...)RP, k. 13

- umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, k. 14-14v

- przesłuchanie powódki, k. 282

Pozwana A. C. dnia 9 stycznia 2013 roku otrzymała w drodze darowizny zabudowaną działkę numer (...) o powierzchni 0,1207 ha, położoną w O., ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Dom na niej wybudowany wykonany został w sposób solidny i nowoczesny.

Dowód: - umowa sprzedaży z dnia 18 lutego 2014 roku, k. 46-49

- fotografie domu, k. 116-123

Pozwana postanowiła sprzedać dom. W tym celu w lipcu 2013 roku skorzystała z usług biura (...). Zamieściła także samodzielnie ogłoszenia na stronach internetowych. Ponieważ zamieszczone ogłoszenia nie przynosiły skutku, postanowiła również skorzystać z usług pośrednika nieruchomości L. N. (...) we W.. Firma została jej polecona przez W. W., którą poznała wcześniej podczas wykonywania pracy w firmie deweloperskiej.

Dowód: - zeznania świadka W. W., k. 277

- wiadomości mailowe, k. 83-92, 168-169

- ogłoszenie internetowe, k. 170-171

- przesłuchanie pozwanej, k. 282

W dniu 10 września 2011 roku we W. powódka (pośrednik) podpisała z pozwaną A. C. (zamawiająca) umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nr (...). Powódka zobowiązała się w niej do pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, należącej do pozwanej. Umowa sporządzona została na przygotowanym przez powódkę wzorze umowy. Umowa nie zawierała tzw. klauzuli na wyłączność, o czym pozwana została poinformowana.

W ramach czynności pośrednictwa P. zobowiązał się do wykonywania niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia przez Zamawiającego umowy sprzedaży nieruchomości, w szczególności wyszukiwania chętnych nabywców, prezentacji nieruchomości, na życzenie zamawiającego do udziału w negocjacjach w sprawie warunków sprzedaży, podejmowania czynności technicznych zmierzających do skutecznego zawarcia umowy i obecności podczas podpisywania umowy sprzedaży. W umowie zastrzeżono, że rezygnacja z niektórych ww. czynności nie miała wpływu na wysokość wynagrodzenia pośrednika.

Pozwana zobowiązała się natomiast do aktywnego współdziałania przy realizacji umowy, w szczególności poprzez udzielanie pośrednikowi niezbędnych informacji i wyjaśnień dotyczących nieruchomości i zamierzonej transakcji oraz jej udostępnianie w celu prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom.

Wstępna cena sprzedaży nieruchomości została ustalona przez pozwaną na kwotę 700.000 złotych.

§ 3 pkt. 1 umowy przewidywał, że w razie zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży lub przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z osobą skierowaną przez powódkę, pozwana zobowiązuje się do zapłaty powódce wynagrodzenia w wysokości 2% ceny sprzedaży nieruchomości. Do wynagrodzenia zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%. Wynagrodzenie w tej wysokości było należne powódce także w razie zawarcia umowy bez udziału pośrednika z osobą skierowaną przez niego, jak i w przypadku zawarcia umowy sprzedaży albo przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w okresie obowiązywania umowy albo w okresie 1 roku od jej rozwiązania (§ 3 pkt. 2 i 3).

Dowód: umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, k. 14-14v

Po podpisaniu umowy powódka podczas spotkania z pozwaną podjęła zwyczajowe czynności zmierzające do znalezienia nabywcy przedmiotowej nieruchomości. W tym celu sfotografowała nieruchomość i dokonała jej szczegółowego opisu. Następnie zamieściła ogłoszenia ze zdjęciami na portalach internetowych przeznaczonych do publikacji oferty sprzedaży nieruchomości. Powódka jako pośrednik nieruchomości posiada wykupione oprogramowanie, które eksportuje oferty przez nią zamieszczane na dalsze portale internetowe, z którymi pośrednik ma podpisane umowy abonamentowe. Powódka ogłoszenie pozwanej zamieściła na trzech głównych portalach internetowych: (...), Oferty (...) i Gratka, które eksportowały ogłoszenie na mniejsze portale partnerskie.

Dowód: - wydruki internetowe, k. 15-16, 17, 18, 19-21, 22-23

- wiadomość mailowa z dnia 10 września 2013 roku, k. 164

- przesłuchanie powódki, k. 282

W dniu 31 października 2013 roku na ogłoszenie powódki odpowiedziała M. M. (1), która wyraziła zainteresowanie ofertą sprzedaży domu. M. M. (1) wraz z mężem R. M. (1) szukali domu, do którego mogliby się wprowadzić razem z dziećmi. Poszukiwania ofert prowadzili przez internet. Konsultowali się także z przedstawicielami banków w celu uzyskania kredytu i potwierdzenia zdolności kredytowej.

W celu obejrzenia nieruchomości powódka umówiła spotkanie w dniu 2 listopada 2013 roku o godzinie 10:00. Na spotkaniu obecna była powódka, pozwana z przyjacielem oraz zainteresowani kupnem M. i R. M. (2). Nieruchomość spodobała im się i została wstępnie zaakceptowana. Małżeństwo zwróciło się do powódki o przesłanie fotografii nieruchomości.

Dnia 5 listopada 2013 roku powódka przesłała na adres mailowy M. M. (1) zrobione przez siebie zdjęcia domu oraz informacje na temat domu pozwanej.

Dowód: - zeznania świadka M. M. (1), k. 234-235

- zeznania świadka R. M. (1), k. 235

- wiadomości mailowe, k. 26, 27-28

- przesłuchanie powódki, k. 282

- przesłuchanie pozwanej, k. 282

W dniu 6 listopada 2013 roku pozwana zwróciła się do powódki z prośbą o przesłanie drogą email fotografii, które zostały wysłane do zainteresowanej kupnem M. M. (1). Dnia 7 listopada 2013 roku powódka spełniła prośbę pozwanej.

Dowód: wiadomości mailowe, 28a-32

Małżeństwo M. prowadzili dalej poszukiwania domu, obejrzeni w tym celu kilka innych nieruchomości. Dom pozwanej spodobał im się jednak najbardziej i postanowili wspólnie obejrzeć go jeszcze raz i uzyskać konkretne, techniczne informacje odnośnie budowy i jakości nieruchomości. Dnia 18 listopada 2013 roku skontaktowali się zatem z pośrednikiem i umówili na termin.

Dnia 21 listopada 2013 roku o godzinie 10:00 doszło do kolejnego spotkania, w którym uczestniczyli powódka, pozwana, małżeństwo M. oraz mężczyzna przyprowadzony przez nich, posiadający wiedzę z zakresu budownictwa, a także ojciec pozwanej – T. C., który nadzorował i uczestniczył w budowie domu.

Towarzystwo podzieliło się na dwie grupy. Mężczyźni - R. M. (1) przy udziale ojca pozwanej oraz zaufanej osoby, mającej uprawnienia budowlane, obejrzał dokładnie nieruchomość i uzyskał informacje na temat przebiegu budowy domu, materiałów z którego został wykonany, a także wgląd do dokumentacji budowy nieruchomości. W tym czasie M. M. (1), przy udziale powódki uzyskiwała informacje od pozwanej odnośnie wyposażenia nieruchomości, na które tylko właścicielka budynku mogła znać odpowiedź.

Po dokonanych oględzinach, małżeństwo otrzymało potwierdzenie, że dom jest jakościowo dobrze zbudowany i wart wyznaczonej ceny. Podczas spotkania Państwo M. powzięli wiadomość od osoby im towarzyszącej, że w przypadku kupna domu przez pośrednika, zobowiązani zostaną do uiszczenia prowizji pośrednikowi.

Po spotkaniu, tego samego dnia wieczorem, M. M. (1) wysłała do powódki maila i poprosiła o numer księgi wieczystej nieruchomości oraz informację o możliwych do poniesienia kosztów przez kupujących nieruchomość.

Dowód: - wiadomość e mail, k. 33

- zeznania świadka M. M. (1), k. 234-235

- zeznania świadka R. M. (1), k. 235

- zeznania świadka T. C., k. 277-278

- przesłuchanie pozwanej, k. 282

- przesłuchanie powódki, k. 282

Dnia 25 listopada 2013 roku powódka wysłała M. M. (1) informację o numerze księgi wieczystej. W wiadomości powódka zamieściła informację o kosztach obciążających kupującego na wypadek kupna nieruchomości, w skład którego wejść miały wynagrodzenie biura w wysokości 2% brutto oraz koszty notarialne związane z kupnem nieruchomości lub zawarciem ewentualnej umowy przedwstępnej. Konieczność zapłacenia prowizji w takiej wysokości pośrednikowi na wypadek kupna nieruchomości zraziła małżeństwo do kupna domu. Postanowili skontaktować się bezpośrednio z A. C., pomijając w transakcji udział powódki.

Dnia 27 listopada 2013 roku R. M. (1) wyszukał poprzez portal N. K. dane pozwanej i wysłał wiadomość z prośbą o skontaktowanie się na podany w wiadomości numer telefonu, na który pozwana odpowiedziała. R. M. (1) i pozwana umówili się na spotkanie, podczas którego R. M. (1) zaproponował kupno domu bez udziału pośrednika. Pozwana na powyższe przystała. Poinformowała również o tym zamiarze znajomą W. W.. W. W. z uwagi na zawód pośrednika w obrocie nieruchomości, którą wcześniej sama wykonywała oraz pracę w firmie deweloperskiej, postanowiła zawiadomić o tym fakcie powódkę, gdyż uważała, że takie postępowanie jest nieuczciwe.

Dowód: - wiadomość z dnia 25 listopada 2013 roku, k. 34

- wiadomość z dnia 27 listopada 2013 roku, k. 171

- zeznania świadka M. M. (1), k. 234-235

- zeznania świadka W. W., k. 277

Dnia 29 listopada 2013 roku M. M. (1) drogą elektroniczną poinformowała powódkę, że z uwagi na brak zdolności kredytowej zmuszona jest zrezygnować z kupna nieruchomości.

Dowód: wiadomość z dnia 29 listopada 2013 roku, k. 35

Powódka poinformowała pozwaną, że wie od W. W. o porozumieniu zawartym przez państwo M. i pozwaną dotyczącym sprzedaży domu bez udziału pośrednika. Pozwana poinformowała wówczas powódkę o rezygnacji z usług pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z uwagi na jej nieopłacalność.

Dnia 10 grudnia 2013 roku pozwana wypowiedziała powódce umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nr (...), z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia, które powódka otrzymała 12 grudnia 2013 roku. Rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 25 grudnia 2013 roku.

Dowód: pismo z dnia 10 grudnia 2013 roku wraz z potwierdzeniem, k. 36-37, 38-39

Dnia 29 grudnia 2013 roku oraz dnia 31 grudnia 2013 roku pozwana zwróciła się do powódki o usunięcie ogłoszeń o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: wiadomości mailowe, k. 40, 41

Pozwana z M. i R. M. (1) po zawartym porozumieniu spotkali się w styczniu 2014 roku dwukrotnie w celu końcowego omówienia szczegółów transakcji. W trakcie negocjacji ustalili niższą od oczekiwanej cenę za nieruchomość na kwotę 650.000 złotych. Następnie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży. W tym czasie państwo M. poczynili również starania o uzyskanie kredytu w banku na zakup nieruchomości.

Dnia 18 lutego 2014 roku A. C. zawarła z M. i R. M. (1) umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, za którą strony ustaliły cenę w kwocie 650.000 złotych. Małżonkowie zobowiązali się uiścić kwotę do dnia 25 lutego 2014 roku.

Dowód: - umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, k. 46-49, 199-202

- zeznania świadka R. M. (1), k. 235

- przesłuchanie powódki, k. 282

Dnia 25 marca 2014 roku powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT tytułem wynagrodzenia za pośrednictwo w sprzedaży domu położonego przy ul. (...) w O., na kwotę 15.990,00 złotych brutto. Pozwana otrzymała rachunek dnia 27 marca 2014 roku.

Dowód: fa VAT nr (...) wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 50-52

Dnia 4 kwietnia 2014 roku pozwana odesłała fakturę powódce i odmówiła dokonania zapłaty. W uzasadnieniu pisma pozwana podała, iż rachunek ten nie znajduje podstaw faktycznych i prawnych, bowiem umowa o pośredniczenie w sprzedaży nieruchomości została rozwiązana i nie obowiązuje, w związku z czym nie istnieją żadne przesłanki do zapłaty żądanej kwoty.

Dowód: pismo z dnia 4 kwietnia 2014 roku, k. 60

Dnia 16 kwietnia 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 15.990,00 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty.

Dowód: wezwanie z dnia 16 kwietnia 2014 roku z potwierdzeniem odbioru, k. 57-58

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka L. N. dochodziła zapłaty kwoty 15.990,00 złotych od pozwanej A. C. z tytułu dokonanych czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w O. przy ul. (...).

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa zarzuciła powódce, że nie wypełniła roli pośrednika, gdyż nie osiągnęła zamierzonego rezultatu w postaci sprzedaży nieruchomości. Podnosiła, że powódka nie uczestniczyła w żadnym spotkaniu z potencjalnymi kupcami, a nadto, że zapis umowy przewidujący uprawnienie do zapłaty wynagrodzenia w razie sprzedaży nieruchomości w ciągu roku po rozwiązaniu umowy stanowi niedozwoloną klauzulę umowną i z mocy art. 385¹ § 1 k.p.c. nie wiąże pozwanej.

Jako podstawę żądania pozwu powódka wskazywała zawartą z pozwaną umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 10 września 2013 roku, w szczególności jej § 3 pkt. 1, który przewidywał, że w razie zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży lub przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z osobą skierowaną przez powódkę, pozwana zobowiązuje się do zapłaty powódce wynagrodzenia w wysokości 2% ceny sprzedaży nieruchomości powiększonego o podatek Vat. Wynagrodzenie w tej wysokości było należne powódce także w razie zawarcia umowy bez udziału pośrednika z osobą skierowaną przez niego, jak i w przypadku zawarcia umowy sprzedaży albo przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w okresie obowiązywania umowy albo w okresie 1 roku od jej rozwiązania (§ 3 pkt. 2 i 3).

Zgodnie z art. 180 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązujący na dzień zawarcia umowy pośrednictwa, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości.

Na mocy art. 180 ust. 3 u.g.n. zakres czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa, zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia wyżej wymienionych umów, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, o czym stanowił art. 180 ust. 4 u.g.n. Sposób ustalania lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa.

W obecnym zaś brzmieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazane przepisy za wyjątkiem art. 180 ust. 3 zostały uchylone. Tym niemniej przywołane regulacje obowiązywały w dniu podpisania umowy pośrednictwa. Wskazują, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest pozakodeksową umową nazwaną, należącą do kategorii umów mających za przedmiot świadczenie usług. Umowa ta zawierana jest pomiędzy pośrednikiem, a zatem przedsiębiorcą działającym we własnym imieniu i na własny rachunek lub przez przedsiębiorcę prowadzącego działalność na rynku nieruchomości, a zatrudniającego licencjonowanego pośrednika (art. 179 ust. 3 i art. 180 u.g.n.) i zamawiającym, którym może być konsument.

Zakres obowiązków pośrednika sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy mającej za przedmiot prawo do nieruchomości. Obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert tak, aby mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „następczo sposobności do zawarcia umowy”. (...) w obrocie nieruchomościami polega na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych. 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. Na takie rozumienie istoty umowy o pośrednictwo oraz ocenianie jej jako umowy starannego działania, a nie umowy rezultatu, wskazuje orzecznictwo sądowe (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 28 października 1999 roku, sygn. akt II CKN 530/98, z dnia 10 czerwca 2003 roku, sygn. akt I CKN 414/01, z dnia 18 czerwca 2003 roku, sygn. akt II CKN 240/01, z dnia 23 listopad 2004 roku, sygn. akt I CK 270/04, z dnia 20 grudnia 2005 roku, sygn. akt V CK 295/05, z dnia 24 września 2009 roku, sygn. akt IV CSK 138/09, z dnia 29 kwietnia 2010 roku, sygn. akt IV CSK 464/09).

Istotnym celem zabiegów pośrednika jest z jednej strony wywołanie u potencjalnych kontrahentów stanu gotowości do zawarcia umowy, z drugiej zaś udzielenie profesjonalnej pomocy w prawidłowym przeprowadzeniu transakcji. Pośrednik w obrocie nieruchomości powinien zatem – jeśli działa na rzecz sprzedającego – reklamować i prezentować nieruchomość, przedstawiać informacje o niej potencjalnym zainteresowanym, jeśli działa na rzecz kupującego – ustalić jego preferencje i oczekiwania, wyszukać odpowiednie oferty kierując się wskazanymi mu kryteriami (położenie, wielkość, stan wyposażenia, cena, przeznaczenie itp.), jeśli działa na rzecz którejkolwiek ze stron – przygotować i uczestniczyć w prezentacji, oględzinach nieruchomości, następnie w rozmowach osób zainteresowanych mających za przedmiot uzgodnienie ceny, terminów i innych warunków transakcji, umawiać w tym celu spotkania, przygotować dokumenty i termin zawarcia umowy u notariusza, uczestniczyć ewentualnie w przekazaniu nieruchomości. Zakres faktycznych czynności wykonywanych przez pośrednika na rzecz jednej lub drugiej strony transakcji, a czasami nawet na rzecz obu stron, jest tym samym bardzo szeroki. Poprzez swoje działania pośrednik winien zatem zwiększyć prawdopodobieństwo zawarcia przez zamawiającego umowy głównej.

Strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne, jedynie przy uwzględnieniu zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jeżeli przepisy te nie regulują określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwala na dowolne ich uregulowanie w umowie, w zgodzie jedynie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego.

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu (wyrok SN z 29.04.2010 IV CSK 464/09).

Miało to miejsce w niniejszej sprawie. Stosownie bowiem § 3 ust. 1 umowy pośrednictwa w razie zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży lub przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z osobą skierowaną przez powódkę, pozwana zobowiązuje się do zapłaty powódce wynagrodzenia w wysokości 2% ceny sprzedaży nieruchomości. Zgodnie

z § 3 ust. 2 jeżeli zamawiający zawrze umowę bez udziału pośrednika z osobą skierowaną przez pośrednika, jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w ustępie 1. O zawarciu umowy zamawiający jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pośrednika. Natomiast § 3 ust. 3 stanowił, iż wynagrodzenie w tej wysokości jest należne w przypadku zawarcia umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w okresie obowiązywania umowy albo w okresie 1 roku od dnia jej rozwiązania.

Strony uzgodniły, że wynagrodzenie będzie przysługiwać pośrednikowi za rezultat w postaci zawarcia umowy lub jakiegokolwiek innej umowy prowadzącej choćby pośrednio do nabycia nieruchomości przedstawionej przez pośrednika. Taki rezultat został osiągnięty. Powódka wykonała umowę tj. znalazła dla pozwanej nabywcę nieruchomości, którzy zainteresowali się kupnem nieruchomości i którzy ją kupili w ciągu roku od daty rozwiązania umowy pośrednictwa (konkretnie po upływie ok. 2 miesięcy od daty rozwiązania umowy) Powódce przysługuje więc uzgodnione umownie wynagrodzenie. Co więcej obowiązek zapłaty wynagrodzenia powstał już w dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży.

Zdaniem Sądu żadne zarzuty pozwanej nie dają podstaw do uznania, iż powódka nie ma podstaw do żądania umownego wynagrodzenia. Podstawy takie znajdują bowiem umocowanie w umowie stron, która w zakresie postanowień dotyczących wynagrodzenia jest zgodna z prawem.

Pośrednik przedsięwziął czynności zmierzające do znalezienia nabywcy nieruchomości, co więcej jego działania doprowadziły do sfinalizowania transakcji. Usiłowanie oparcia linii obrony na twierdzeniu, iż rezultat ten nie został osiągnięty staraniem pośrednika, ale samych stron umowy sprzedaży nieruchomości jest błędne i nie znajduje podstaw w przeprowadzonym materiale dowodowym. Pozwana została bowiem umówiona w swoim domu z klientami przyprowadzonymi przez pośrednika w dniu 2 listopada i 21 listopada 2013 roku. Spotkanie to zostało umówione za pośrednictwem powódki. Z ustalonego stanu faktycznego wynika więc bezspornie, że to powódka skojarzyła strony transakcji.

Sam fakt, że pozwana korzystała także z innego biura pośrednictwa nieruchomości, nie oznacza, że to nie powódka skojarzyła strony transakcji. Pozwana nie wykazała, aby umówiła się z innym pośrednikiem na oględziny tego lokalu, jak i nie wykazała, że nabywcy sami odnaleźli pozwaną w celu kupna nieruchomości. Pozwana świadomie zdecydowała się na współpracę z firmą powódki. Potwierdzeniem tego jest podpisana umowa pośrednictwa sprzedaży, jak też okoliczność, iż chciała taką umowę zawrzeć i w tym celu radził się swojej znajomej W. W.. Nie ulega także wątpliwości, iż osoba należycie dbająca o własny interes winna przed złożeniem podpisu pod jakimkolwiek dokumentem zapoznać się z jego treścią, a przynajmniej mieć wiedzę jaki charakter ma podpisywany przez nią dokument. Na formularzu, na którym swój podpis złożyła pozwana widnieje informacja, iż dokument ten stanowił umowę. Oczekuje się też, że osoby posiadające wyższe wykształcenie - tytuł magistra administracji, działają z dostatecznym rozeznaniem. Nie ma też znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, że pozwana również samodzielnie ogłaszała sprzedaż swojego domu na stronach internetowych i że w ten sposób zgłaszały się do niej osoby zainteresowane, skoro osoby, którym sprzedała nieruchomość bezspornie zostały „przyprowadzone” przez powódkę. Skojarzenie stron transakcji umowy sprzedaży nastąpiło więc za pośrednictwem powódki.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że strony transakcji po spotkaniu w dniu 21 listopada 2013 roku postanowiły „wziąć sprawy w swoje ręce”, co nie zmienia faktu, że to właśnie pośrednik strony te skojarzył. Za wiedzę pozwalającą mu na skuteczne kojarzenie stron umowy sprzedaży nieruchomości właśnie pobiera wynagrodzenie. Zdaniem Sądu skoro pośrednik skojarzył strony transakcji, przy jego udziale i pomocy doszło do dwóch spotkań stron transakcji, następnie bez jego udziału doszło do podpisania umowy przedwstępnej, u notariusza (w styczniu 2014 ,a więc w miesiąc po rozwiązaniu umowy) , a wkrótce po tym podpisania samej umowy sprzedaży nieruchomości, nie może być mowy o tym, że do umowy sprzedaży nieruchomości doszło staraniem samych stron umowy sprzedaży. Strony te zdecydowały jedynie, że ukryją swój zamiar dokonania sprzedaży bez udziału pośrednika, eliminując go z dalszych czynności służących przygotowaniu do zawarcia umowy sprzedaży.

Pozwana była również świadoma konsekwencji rozwiązania umowy oraz sprzedaży nieruchomości w ciągu roku po jej rozwiązaniu, co potwierdzają zeznania świadka W. W..

Ponadto korzystając z usług biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami należy liczyć się z faktem odpłatności takiego rodzaju usług i konieczności zawarcia z tego tytułu umowy. Pozwana świadomie nawiązała kontakt z biurem pośrednictwa i chciała za pośrednictwem tego biura sprzedać dom. Biuro zorganizowało dla niej dzień oględzin pod potrzeby stron transakcji, co wymagało na pewno wielu zabiegów organizacyjnych ze strony biura. Pozwana nie mogła oczekiwać, że czynności biuro to wykonuje bez podpisania umowy i bez wynagrodzenia. Nadto okoliczność, iż biura pośrednictwa pobierają prowizję jest tak powszechnie znana, że z pewnością była także znana pozwanej, na co wskazują zasady doświadczenia życiowego.

Również chybiony jest zarzut, iż powódka nie uczestniczyła w żadnym spotkaniu z udziałem stron. Z treści zeznań świadków, a także przesłuchania pozwanej wynika względnie szczegółowy przebieg tych oględzin. W trakcie drugiego spotkania postawa powódki była bierna z uwagi na charakter oględzin. Poziom szczegółowości zadawanych pytań przez nabywców sprawiał, że niektóre kwestie mogły zostać wyjaśnione jedynie przez właściciela lokalu i powódka nawet pomimo posiadania informacji koniecznych do sprzedaży lokalu nie byłaby w stanie ich udzielić. Faktem jest jednakże, że powódka dysponowała wiedzą podstawową odnośnie tej nieruchomości, która pozwalała na prawidłowe wywiązywanie się z obowiązków wynikających z łączącego pozwaną z powódką stosunku prawnego. Tak wykazało postępowanie dowodowe. Wszystkie natomiast dalsze informacje szczegółowo dot. sposobu budowy domu lub też elementów wyposażenia, które pozostawi w nieruchomości mogły zostać udzielone przez pozwaną lub osobą przez nią wskazaną, co w niniejszym przypadku miało miejsce. Doświadczenie życiowe wskazuje, że zawsze kupujący mają pytania bezpośrednio do sprzedającego, a przez fakt, iż pozwana oraz klienci mieli taką możliwość nie doszło do naruszenia żadnych jej praw. Tym bardziej, że nabywcy wiedzieli, że takie informacje jak technologia budowanego domu, materiały z jakich został zbudowany, systemu zastosowanego ogrzewania budynku, czy wiadomości w zakresie wyposażenia nieruchomości, tj. możliwość zatrzymania mebli, huštawki otrzymują z „pierwszej ręki”.

Pozwana zarzuciła, że zapis umowy przewidujący uprawnienie do zapłaty wynagrodzenia w razie sprzedaży nieruchomości w ciągu roku po rozwiązaniu umowy stanowi niedozwoloną klauzulę umowną i z mocy art. 385¹ § 1 k.p.c. nie wiąże pozwanej. W piśmie procesowym z dnia 10 grudnia 2014 roku pełnomocnik pozwanej wskazał przykładowe klauzule, które jego zdaniem są tożsame z klauzulą objętą umową pośrednictwa nieruchomości o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)

Powódka prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W prowadzeniu działalności gospodarczej posługuje się wzorcem umownym o nazwie „Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości”, który w § 3 zawiera postanowienie o cytowanej wyżej treści.

Zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione 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.

Art 385² k.c. stanowi, iż oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny.

Kwestionowana klauzula została zawarta we wzorcu umowy pośrednictwa. „Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami” stanowiącej typ umowy nazwanej.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 sierpnia 2013 roku VI ACa 570/13 Sąd Apelacyjny w Warszawie przedstawił, iż umowa pośrednictwa jest umową starannego działania, a nie umową rezultatu, zaś po drugie - jest to umowa odpłatna. Oznacza to, iż ustawodawca przewidział, że pośrednikowi należy się wynagrodzenie za samo "dokonywanie

dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących nieruchomości", niezależnie od tego, czy ostatecznie dojdzie do zawarcia umowy, czy też nie. Skoro więc ustawodawca uznaje za modelowe zawieranie umów pośrednictwa kształtujących w powyższy sposób wzajemne prawa i obowiązki stron (w tym konsumentów), to brak jest podstaw do uznania za abuzywną klauzuli, która przewiduje prawo pośrednika do wynagrodzenia w sytuacji, gdy nie tylko dokonał on dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów (staranne działanie), lecz nawet osiągnął rezultat w postaci znalezienia kontrahenta do zawarcia umowy. Wówczas to działanie konsumenta, zmierzające do uniknięcia zapłaty wynagrodzenia, należy uznać za nielojalne."

W orzecznictwie wskazuje się, że strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą kształtować swoje stosunki umowne jedynie przy uwzględnieniu zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz jeżeli przepisy te nie regulują określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwala na dowolne ich uregulowanie w umowie, o ile pozostaje to w zgodzie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. W szczególności, pomimo że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, strony mogą przekształcić ją w umowę rezultatu. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 r., sygn. akt IV CSK 464/09, Lex nr 677903).

Analizując treść wzorca umownego zawierającego kwestionowane postanowienie należy zauważyć, że powódka proponuje zamawiającym (w tym konsumentom) zawarcie umowy rezultatu (zamiast umowy starannego działania), skoro w § 3 wzorca przewiduje zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonania usługi pośrednictwa jedynie w sytuacji, gdy dojdzie co najmniej do zawarcia umowy przedwstępnej zbycia obiektu. Oznacza to, że powódka proponuje zamawiającym (w tym konsumentom) nieodpłatne dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia umów (rezygnując z wynagrodzenia), w sytuacji, gdy nie jest w stanie znaleźć dla nich odpowiednich kontrahentów. Jest to niewątpliwie działanie na korzyść konsumentów.

Natomiast powódka nie chce zrezygnować z wynagrodzenia w sytuacji, gdy dokonane przez nią czynności zmierzające do zawarcia umowy doprowadziły do znalezienia odpowiedniego kontrahenta, lecz zamawiający (w tym konsument) w celu uniknięcia zapłaty, odwleka moment zawarcia umowy do czasu jej rozwiązania, a następnie zawiera umowę z kontrahentem wskazanym przez pośrednika. Pośrednik wykonał wówczas swoje zobowiązanie w całości, skoro przedstawił zamawiającemu kontrahenta, który okazał się odpowiedni, jeżeli zamawiający (już po rozwiązaniu umowy pośrednictwa) zawiera z nim umowę. W tej sytuacji słuszne jest, aby pośrednik otrzymał należne mu wynagrodzenie i dlatego kwestionowana klauzula nie może być uznana za abuzywną.

Rozważania te przedstawione przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 sierpnia 2013 roku VI ACa 570/13 sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pełni aprobuje.

Do czasu wskazania kontrahenta, a więc wykonania zobowiązania w całości, zamawiający nie jest zobowiązany do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia za wykonaną usługę na podstawie kwestionowanego postanowienia wzorca umowy. W sytuacji zaś, gdy usługę wykonano w 100% (pośrednik nie może zrobić nic więcej, albowiem zawrzeć umowę może wyłącznie zamawiający), lecz zamawiający przesuwając w czasie zawarcie umowy na czas po rozwiązaniu umowy, żądanie przez pośrednika od niego zapłaty wynagrodzenia w 100% nie powinno być uznane za przejaw braku równowagi kontraktowej stron. Brak tej klauzuli powodowałby bowiem, że zamawiający mógłby jednostronnie decydować o tym, czy zapłaci pośrednikowi wynagrodzenie, czy zmusi go do nieodpłatnego świadczenia usług.

W ocenie Sądu Apelacyjnego jak i sądu rozpoznającego niniejszą sprawę ani sam obowiązek zapłaty wynagrodzenia, ani 1 –roczny okres karencji, nie są dla konsumenta uciążliwe. W sytuacji, gdy zamawiający rzeczywiście rozmyślił się z zawarcia umowy, nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, pomimo że skorzystał z jego usług, uzyskując od niego świadczenie wykonane nawet w 100%. Obowiązek taki nie ciąży na nim także wówczas, gdy po upływie roku ponownie zdecydował się na transakcję, nawet gdy dokonuje jej z kontrahentem uprzednio wskazanym przez pośrednika. 1- roczny okres karencji jest na tyle niedługi, że pełni funkcję gwarancyjną dla pośrednika, który zabezpiecza w ten sposób zapłatę wynagrodzenia przez ewentualnych nieuczciwych zamawiających,

więc kwestionowane postanowienie nie może być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, a przez to rażąco naruszające interes konsumenta.

Podjęcie decyzji o zawarciu umowy dotyczącej nieruchomości zależy wyłącznie od woli zamawiającego, na co pośrednik nie ma wpływu, a w konsekwencji nie ma wpływu również na to, czy za podjęte czynności otrzyma umówione wynagrodzenie. Dlatego w judykaturze wskazuje się, że postanowienie przewidujące obowiązek zapłaty przez zamawiającego wynagrodzenia (prowizji) w razie zawarcia umowy z osobą bezpośrednio lub pośrednio skojarzoną przez pośrednika, i to także w okresie po wygaśnięciu umowy pośrednictwa, odpowiada istocie umowy pośrednictwa bądź wynika z jej charakteru, a więc nie ma podstaw do uznania go za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2003 r., sygn. akt II CKN 240/01, Lexnr121708).

Dodatkowo wskazać można, że świadczenie zastrzeżone w kwestionowanym postanowieniu umownym nie ma charakter odszkodowania, bądź kary umownej. Jest to wynagrodzenie za wykonanie przez pośrednika usługi, przy czym płatne po rozwiązaniu się łączącej stron umowy, w razie ziszczenia się w terminie 1 roku warunku w postaci zawarcia przez zamawiającego umowy z kontrahentem wskazanym przez pośrednika. Jest ono należne pośrednikowi w wysokości 100%, skoro wykonał on na rzecz zamawiającego zobowiązanie w 100%, przy czym wynagrodzenie to miałoby taką samą wysokość, gdyby było płatne w czasie trwania umowy, niezależnie od nakładu pracy i kosztów poniesionych przez pośrednika. W we wzorcu umownym bowiem zastrzeżono wynagrodzenie ryczałtowe, którego wysokość zależy od wartości objętej umową pośrednictwa nieruchomości.

Tym samym Sąd nie znalazł podstaw do uznania przytoczonego postanowienia umowy za niedozwolone, mimo bowiem faktu, iż postanowienie to nie zostało uzgodnione indywidualnie, to nie kształtuje praw i obowiązków pozwanej (konsumenta) w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ani też nie narusza rażąco jej interesów.

W ocenie Sądu powódka działała w sposób prawidłowy dążąc do pełnego zrealizowania interesu swoich klientów. Umowa pośrednictwa zawierała wszelkie niezbędne elementy, jak oznaczenie jej przedmiotu i stron, uzgodnioną cenę, sposób i termin jej płatności oraz obowiązki stron. Strony złożyły swoje podpisy pod umową akceptując tym samym jej postanowienia, które stały się dla nich wiążące. Składając podpis pod umową pozwana akceptowała wyrażony w jej treści zakres obowiązków. Powódka dokonała wszelkich czynności do jakich była zobowiązana i o które prosiły ją strony transakcji. Na życzenie nabywców dostarczyła niezwłocznie numer księgi wieczystej oraz fotografie nieruchomości, zorganizowała spotkanie oraz pozostawała w stanie gotowości, by świadczyć dalsze usługi na życzenie stron.

Nie doszło zatem do naruszenia żadnych praw pozwanej, a w ocenie Sądu działanie powódki zmierzało do jak najlepszej realizacji interesów stron transakcji.

Ostatecznie transakcja sfinalizowana została dnia 18 lutego 2014 roku. Strony pominęły powódkę w jej sfinalizowaniu, chcąc uniknąć zapłaty powódce wynagrodzenia za świadczone usługi. Strony doszły do porozumienia w zakresie ceny za nieruchomość, ustalając jej wysokość na kwotę niższą od zamierzonej w wysokości 650.000 złotych. Nie można jednak pominąć faktu, że powódka wypełniła swoje zobowiązanie wynikające z istoty umowy o pośrednictwo i wykonała czynności zmierzające do zawarcia umowy z udziałem samych zainteresowanych. Powódka stworzyła stronom warunki umożliwiające zawarcie w/w umowy, czyli wywołała u potencjalnych kontrahentów stan gotowości do jej zawarcia, udzieliła im profesjonalnej pomocy w przeprowadzeniu transakcji, zatem nastęrczyła sposobności do zawarcia umowy. Tym samym usługa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami została przez powódkę wykonana, co powoduje, że mogła ona oczekiwać zapłaty wynagrodzenia.

Oceniając przebieg wydarzeń oraz treść zeznań pozwanej Sąd odmówił im wiary w zakresie w jakim pozwana zaprzeczyła, ażeby motywacją do rozwiązania umowy była propozycja kupujących dot. zawarcia umowy z pominięciem pośrednika. Tej treści zeznania pozwanej są sprzeczne z zeznaniami świadka W. W., która nie była zaangażowana ani w umowę pośrednictwa, ani w umowę sprzedaży nieruchomości jako jej strona. Stąd w ocenie Sądu zeznania jej są całkowicie wiarygodne. Świadek ten w takim samym stopniu zna strony postępowania, a może nawet pozwaną

bardziej i nie ma żadnego interesu w tym, aby którakolwiek ze stron procesu uzyskała dla siebie korzystny wynik. Świadek ten motywowany zasadami uczciwości w obrocie nieruchomościami, jako były pośrednik, sprzeciwiła się postępowaniu pozwanej, gdy ta poinformowała ją o swoim zamiarze, następnie o zamiarze tym poinformowała powódkę. Pozwana więc już przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości musiała się liczyć z faktem, iż zawierając tą umowę z pominięciem pośrednika będzie się musiała liczyć mimo to z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia. Zresztą zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż czas pomiędzy ostatnim kontaktem pozwanej z powódką przypadający na połowę grudnia 2013 a zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości 18.02.2014 był akurat konieczny do sfinalizowania procedury kredytowej przez kupujących, podjęcia czynności zmierzających do zawarcia u notariusza umowy przedwstępnej oraz do zawarcia umowy przyrzeczonej. Oceniając zaś samo zachowanie kupujących, to podkreślić należy, iż nie byli oni związani umową z powódką, stąd mieli pełne prawo do kupna nieruchomości bez jej pośrednictwa. Jednakże zdaniem sądu przedstawiona w mailu do powódki przyczyna rezygnacji przez nich z transakcji jako brak zdolności kredytowej jest niewiarygodna. Szukali bowiem oni nieruchomości w cenie przybliżonej do 700 tys. zł i ostatecznie zdolność kredytową mieli, skoro sfinansowali umowę sprzedaży nieruchomości z pozwaną właśnie z kredytu.

Rozstrzygającego znaczenia w ocenie kwestionowanego postanowienia za abuzywne nie może mieć fakt, iż podobne klauzule zostały zarejestrowane w rejestrze klauzul niedozwolonych.

Jak zasadnie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16.12.2010 VI ACa 486/10 (Lex nr 1130441) (...) uprawniony jest jedynie do badania postanowień wzorców umownych i ewentualnie uznania ich za niedozwolone, nie zaś do badania postanowień konkretnej umowy (nawet zaczerpniętych z wzorca) i uznawania tych ostatnich za niedozwolone albo nieważne. Fakt, iż podobna do spornej klauzula została wpisana wcześniej do ww.				

rejestrze nie może powodować, iż powództwo o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone przeciwko innemu przedsiębiorcy, niebiorącemu udziału w postępowaniu, w którym zapadł wyrok, stosującemu takie same lub podobne postanowienia wzorca, jak wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479[45] § 2 k.p.c. musi automatycznie na tej podstawie zostać uwzględnione. (...) dokonując kontroli wzorca nie czyni bowiem tego in abstracto, ale odnosi się do konkretnego postanowienia konkretnego wzorca, uwzględniając przy tym pozostałe postanowienia tego wzorca (art. 385[2] i 385[3] k.c.). Z tego względu należy wykluczyć uznanie, iż moc wiążąca wyroku i powaga rzeczy osądzonej może rozciągać się na podobne lub nawet takie same postanowienia stosowane przez innego przedsiębiorcę w innym wzorcu.

<p>Abstrakcyjna kontrola wzorca nie może prowadzić do generalnego wyłączenia danej klauzuli z obrotu, rzeczą sądu bowiem jest rozstrzyganie w konkretnej sprawie, dotyczącej określonego postanowienia konkretnego wzorca. Wydany w takiej sprawie wyrok dotyczy zatem postanowienia określonego wzorca, a nie postanowienia w ogóle. Tak więc sam fakt wpisania danej klauzuli do rejestru nie przesądza o tym, że stosowana przez przedsiębiorcę klauzula podobna musi być automatycznie uznana za abuzywną.</p>				

Umowa o pośrednictwo z dnia 10 września 2013 roku nie zawierała w swojej treści niedozwolonych klauzul umownych. Nie można zatem uznać za zasadne uchylanie się przez pozwaną od zapłaty wynagrodzenia za świadczoną usługę pośrednictwa. Dlatego też zdaniem Sądu powódce należała się z tytułu pośrednictwa w zbyciu przez pozwaną wynagrodzenie w kwocie 15.990,00 zł (2% od 650.000 = 13.000 + 23% VAT)

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.

O odsetkach za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 k.c. Powódka domagała się zasądzenia odsetek od dnia od dnia 9 kwietnia 2014. Zgodnie z umową stron pozwana winna zapłacić powódce umówione wynagrodzenie w dniu następnym po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, tj. 19.02.2014. Zasadne jest więc żądanie odsetek po dniu wskazanym w fakturze z dnia 25.03. (...) (k. 50), gdzie termin zapłaty wskazano do dnia 8.04.2014 , skoro faktura została doręczona pozwanej 27.03.2014.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

Wobec tego, że powódka wygrała sprawę w całości Sąd zasądził od pozwanej na jej rzecz koszty procesu w wysokości 3.217,00. (pkt. II sentencji wyroku), na którą to kwotę składają się opłata od pozwu 800 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł wg stawki minimalnej określonej w § 6 pkt. 5 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, wydatki na opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. RAZEM: 3.217,00 złotych.