

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: **SSR Urszula Sulima**

Protokolant: **Alicja Winiarska**

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa: **K. S.**

przeciwko: **M. K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda K. S. kwotę 2.091 zł (dwa tysiące dziewięćdziesiąt jeden złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 marca 2012 r. powód K. S. domagał się zasądzenia od pozwanej M. K. kwoty 2091 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, że strony były związane umową pośrednictwa najmu nieruchomości zawartą w dniu 13 lipca 2011 r. Pozwana bowiem była zainteresowana najmem lokalu położonego we W. przy ul. (...) znajdującego się w ofercie powoda. Strony ustaliły, że w razie zawarcia umowy najmu, pozwana zapłaci powodowi prowizję w wysokości jednomiesięcznego czynszu powiększonego o podatek VAT. Podobnie, gdyby umowę zawarła osoba bliska lub spokrewniona z pozwaną. Powód podał, iż w obecności właścicieli okazał pozwanej lokal przy ul. (...). Wówczas to okazało się, że pozwana miała zamiar wykorzystywać go w celach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej nie zaś na cele mieszkaniowe. Pomimo ustaleń w umowie, że wszelkie negocjacje, w tym dotyczące ceny, winny odbywać się w obecności pośrednika, pozwana samodzielnie prowadziła rozmowy z właścicielem nieruchomości nie powiadamiając o tym powoda. W dniu 7 sierpnia 2011 r. M. M. (1)- mąż właścicielki lokalu, skontaktował się z powodem prosząc go o wzór umowy najmu. Pozwana wiedziała, że umowa miała zostać zawarta w oparciu o ten wzór. W dniu 11 sierpnia 2011 r. strony, w oparciu o wzór powoda, zawarły umowę najmu lokalu. W dniu 12 grudnia 2011 r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 2091 zł, tj. 1700 zł powiększone o podatek VAT. Pismem z dnia 23 stycznia 2012 r., doręczonym następnego dnia, powód ponownie wezwał pozwaną do zapłaty kwoty ujętej w fakturze VAT, jednakże bezskutecznie. Pozwana odmówiła spełnienia świadczenia oświadczając, iż kwestionowała wykonane na jej rzecz usługi.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznała, że łączyła ją z powodem opisana w treści pozwu umowa pośrednictwa. Podała jednak, że zmuszona była na nią przystać, gdyż oferta wynajmu lokalu położonego we W. przy ul. (...), którą w lipcu 2011 r. wyszukała w internecie, znajdowała się w ofercie biura pośrednictwa prowadzonego przez powoda. Po wstępnych rozmowach, kiedy to strony potencjalnej umowy najmu miały przystąpić do prowadzenia negocjacji cenowych oraz ustalać szczegóły najmu, pozwana nie mogła nawiązać z powodem kontaktu. Nie odbierał telefonów ani od niej, ani od M. M. (1)- właściciela mieszkania. Pozwana zmuszona była zatem sama prowadzić negocjacje, zwłaszcza, że lokalem wyrażały zainteresowanie również inne osoby. Pozwana zaprzeczyła przy tym, jakoby powód brał udział w procesie zawierania umowy. Podała, że zaktywizował się dopiero po wystawieniu jej faktury VAT. Pozwana podniosła, że powód nienależycie wywiązał się z zobowiązań umownych. Zaprzeczyła również, jakoby to powód wskazał pozwanej lokal, podała, że sama wyszukała ofertę w internecie. Działanie powoda ograniczyło się do jednokrotnych oględzin lokalu. Pozwana zaś samodzielnie musiała negocjować cenę oraz warunki najmu, w przeciwnym bowiem razie nie doszłoby do zawarcia umowy najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód K. S. prowadzi działalność gospodarczą, przedmiotem której jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Bezsporne.

Powód zamieścił na stronie internetowej ofertę wynajmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) o powierzchni 63 m² składającego się z trzech pokoi, łazienki oraz kuchni. Do lokalu przynależał balkon i miejsce w garażu podziemnym. Wysokość czynszu najmu została określona na 1700 zł, zaś wysokość czynszu administracyjnego na 600 zł.

W ofercie jako osobę odpowiedzialną za kontakt powód wskazał siebie podając jednocześnie swój numer telefonu.

Powoda oraz działającego w imieniu właścicielki lokalu A. M. (1) M. łączyła umowa pośrednictwa w wynajmie powyższego lokalu.

Dowód: -oferta, k. 8;

-zeznania świadka M. M. (1), k. 39-40;

-przesłuchanie powoda K. S., k. 44-45.

W odpowiedzi na zamieszczoną w internecie ofertę pozwana skontaktowała się z powodem wyrażając chęć obejrzenia lokalu.

Dowód: -przesłuchanie pozwanej M. K., k. 45-46.

W dniu 13 lipca 2011 r. powód zawarł z pozwaną M. K., jako zamawiającym, umowę pośrednictwa w najmie lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) z czynszem najmu 1500 zł powiększonym o 600 zł czynszu i media. Wskazany w umowie czynsz był czynszem ofertowym.

W ramach umowy pośrednik zobowiązał się dokonać wskazania obiektu najmu, skontaktowania stron oraz sporządzić umowę najmu (pkt 2). Wszelkie negocjacje, w tym dotyczące cen, miały się odbywać w obecności pośrednika, a podpisanie umowy w siedzibę Agencji nieruchomości (pkt 3).

Zamawiający zobowiązywał się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w dniu zawarcia umowy w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu powiększonego o podatek VAT (pkt 4). Zapłata miała nastąpić na podstawie wystawionej faktury VAT (pkt 5). Pośrednikowi przysługiwało wynagrodzenie również wtedy, gdy wskazany obiekt zostanie wynajęty przez osobę bliską, spokrewnioną lub wskazaną przez zamawiającego (pkt 6).

Dowód: -umowa pośrednictwa w najmie z dnia 13.07.2011 r., k. 9.

Powód okazał pozwanej lokal przy ul. (...). Podczas oględzin obecny był M. M. (1). Pozwana oraz M. M. (1) nie znali się wcześniej. Pozwana poinformowała wówczas, że lokal miał być wynajmowany na cele związane z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą.

Podczas tego spotkania strony ustaliły, że cena czynszu najmu wyniesie ostatecznie 1700 zł. Wynajmujący, ze względu na zmianę przeznaczenia lokalu, nie chciał obniżyć ceny. Omówione zostały również podstawowe kwestie dotyczące wyposażenia mieszkania oraz zmian w lokalu celem dostosowania go do prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej, a także wstępnie kwestie dotyczące terminu zawarcia umowy i czasu jej trwania. Strony ustaliły również pozostałe koszty, jakie najemca miał ponosić.

Pozwana miała namyślić się, czy decyduje się na podpisanie umowy, zaś wynajmujący- przygotować się do ewentualnego wywieżenia mebli.

Dowód: -zeznania świadka M. M. (1), k. 39-40;

-przesłuchanie powoda K. S., k. 44-45;

-przesłuchanie pozwanej M. K., k. 45-46.

M. M. (1) pozostawał w stałym kontakcie z powodem, za wyjątkiem jednego lub dwóch dni.

Około dwa tygodnie po spotkaniu pozwana sama nawiązała kontakt z M. M. (1)- przyszła do wynajmowanego przez niego lokalu. Chciała się upewnić, czy nie zawarł on już umowy najmu lokalu z innym klientem. Tłumaczyła, że nie miała kontaktu z powodem. Aby ułatwić kontakt, strony wymieniły się numerami telefonów oraz adresami e-mailowymi.

Powód został powiadomiony przez M. M. (1) o spotkaniu oraz jego przebiegu.

Dowód: -zeznania świadka M. M. (1), k. 39-40;

-przesłuchanie powoda K. S., k. 44-45.

W dniu 7 sierpnia 2011 r. M. M. (1) zwrócił się do powoda o przesłanie wzoru umowy najmu.

W odpowiedzi, w dniu 8 sierpnia 2011 r., powód przesłał wzór wskazując, że konieczne było wpisanie w niej od kiedy była zawierana oraz kiedy następowały płatności. W załączniki miały zostać zawarte ustalenia co będzie w lokalu zrobione i na co wynajmujący wyrażał zgodę.

Wzór nie zawierał danych stron, albowiem ostatecznie okazało się, że umowę będzie zawierał mąż pozwanej, zaś z ramienia wynajmującego- A. M. (2), a także czasu trwania umowy i kwoty czynszu.

Dowód: -korespondencja mailowa z załącznikiem, k. 10-14;

-zeznania świadka M. M. (1), k. 39-40;

-przesłuchanie powoda K. S., k. 44-45.

W dniach 8- 9 sierpnia 2011 r. pozwana oraz M. M. (1) za pomocą korespondencji e- mailowej ustalali szczegóły odnośnie wyposażenia, oświetlenia oraz przeróbek najmowanego lokalu. Korespondencja została przesłana powodowi do wiadomości. Pozwana wiedziała, że powód znał treść korespondencji e- mailowej.

Dowód: -korespondencja mailowa, k. 21-23;

-zeznania świadka M. M. (1), k. 39-40;

-przesłuchanie pozwanej M. K., k. 45-46.

W dniu 11 sierpnia 2011 r. A. M. (2)- właścicielka lokalu przy ul. (...) zawarła z P. K.- mężem pozwanej- umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i balkonu o powierzchni 63 m². Czynsz najmu ustalony został na kwotę 1700 zł. Ponadto na najemcy spoczywał obowiązek comiesięcznego regulowania miesięcznych opłat eksploatacyjnych, których wysokość na dzień 9 sierpnia 2011 r. wynosiła 560 zł.

Umowa została podpisana w mieszkaniu pozwanej. Kopia umowy została przesłana powodowi.

Dowód: -umowa najmu z dnia 11.08.2011 r., k. 15-16;

-korespondencja mailowa, k. 23 o.;

-zeznania świadka M. M. (1), k. 39-40;

-przesłuchanie pozwanej M. K., k. 45-46.

W dniu 7 grudnia 2012 r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 2091 zł brutto, tj. 1700 zł netto tytułem wynagrodzenia za usługę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (V.(...)) Termin płatności faktury upływał po 7 dniach. Pozwana otrzymała fakturę w dniu 19 grudnia 2011 r.

Dowód: -faktura VAT z dnia 7.12.2011 r. z potwierdzeniem odbioru, k. 17-18.

Pismem z dnia 23 stycznia 2012 r., doręczonym w dniu 24 stycznia 2012 r., powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 2091 zł w terminie 7 dni.

W odpowiedzi pozwana odmówiła spełnienia świadczenia uznając przesłaną jej fakturę VAT za bezzasadną. Podała, że kwestionowała wykonanie usługi.

Dowód: -pismo z dnia 23.01.2012 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 17, 19;

-pismo z dnia 20.01.2012 r., k. 20.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny sprawy nie budził zasadniczych wątpliwości. Pozwana M. K. nie kwestionowała bowiem faktu związania umową pośrednictwa w najmie nieruchomości, jak również faktu obciążenia jej przez powoda K. S. kwotą 2091 zł tytułem wynagrodzenia za te usługi. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy powód w sposób należyty wykonał ciążące na nim obowiązki umowne, a w konsekwencji czy uprawniony był do domagania się z tego tytułu wynagrodzenia.

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych ustalonych na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, iż powód wykonał przyjęte na siebie w umowie z dnia 13 lipca 2011 r. obowiązki, a sformułowane przez niego żądanie zapłaty wynagrodzenia było usprawiedliwione tak co do zasady, jak i wysokości.

Zgodnie z treścią przepisu art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010, nr 102, poz. 651 j.t.) przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów: nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; nabycia

lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; innych umów, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia.

W myśl zaś łączącej strony umowy pośrednictwa powód zobowiązał się do wskazania obiektu najmu, skontaktowania stron oraz sporządzenia umowy najmu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności zaś zeznania świadka M. M. (1), jak i przesłuchanie samych stron, wskazywał, że powód wykonał wszystkie ciężące na nim obowiązki. Pozwana podała, iż o najętym lokalu dowiedziała się z ogłoszenia zamieszczonego przez powoda. Po podpisaniu umowy pośrednictwa, co mając na uwadze, iż lokal znajdował się w ofercie biura pośrednictwa nieruchomości jest obecnie standardową praktyką, powód okazał pozwanej oferowaną nieruchomość. Ogłoszenie zawierało bowiem jedynie nazwę ulicy, przy której był położony, bez wskazania numeru budynku, zatem jedynie powód mógł dokonać jego prezentacji. Zarzut pozwanej, jakoby to nie powód wskazał pozwanej lokal, lecz ona sama go wyszukała w internecie, należało zatem uznać za chybiony. Świadek M. M. (1) reprezentujący wówczas wynajmującego zaprzeczył przy tym, jakoby wcześniej znał pozwaną. Zeznał, że poznał ją podczas zaaranżowanego przez powoda spotkania. Zatem to powód okazał pozwanej lokal oraz skontaktował ją z wynajmującym. Jak zgodnie wskazały strony oraz świadek, na pierwszym spotkaniu, w obecności pośrednika, ustalono ostateczną wysokość czynszu najmu i pozostałych opłat obciążających najemcę, a także podstawowe kwestie dotyczące wyposażenia lokalu i dostosowania go do potrzeb pozwanej oraz wstępnie datę zawarcia umowy i czas jej trwania. Jak podał powód oraz potwierdził świadek M. M. (1), wysokość czynszu najmu, ze względu na zmianę przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na użytkowy, nie podlegała już wówczas negocjacji. Wprawdzie w umowie pośrednictwa wskazano, że czynsz najmu kształtował się na poziomie 1500 zł, jednakże jak podał powód, była to jedynie cena wstępna, ofertowa, na którą niewykluczone, że wynajmujący by przystał, gdyby lokal miał służyć na cele mieszkalne. Nadto w ogłoszeniu od samego początku wskazywany był czynsz najmu w wysokości 1700 zł. Po wstępnym ustaleniu warunków umowy powód przygotował jej wzór pomijając jedynie nazwy stron, jako że i po stronie najemcy i wynajmującego miały występować inne osoby, aniżeli podczas prezentacji lokalu, wysokość czynszu najmu oraz czas trwania umowy, gdyż, jak podał powód, kwestie te mogły ulec zmianie jeszcze przed samym podpisaniem kontraktu. Pozwana przyznała podczas przesłuchania, że wiedziała, że wzór umowy pochodził od powoda.

Powyższe, zdaniem Sądu, jednoznacznie wskazuje, że powód wykonał ciężące na nim obowiązki wynikające z umowy pośrednictwa. Okazał bowiem pozwanej lokal, skontaktował ją w tym samym dniu z wynajmującym oraz sporządził wzór umowy najmu.

Argumentację pozwanej, jakoby powód zobligowany był do uczestniczenia w negocjacjach stron odnośnie szczegółowych warunków umowy, w tym związanych z wysokością czynszu najmu oraz zaadaptowaniem lokalu, Sąd uznał za nietrafną. Wprawdzie w umowie pośrednictwa wskazano, że wszelkie negocjacje, w tym dotyczące cen, miały się odbywać w obecności pośrednika, a podpisanie umowy w siedzibę Agencji nieruchomości, jednakże powyższe, zdaniem Sądu, miało wyłącznie stanowić zabezpieczenie dla pośrednika przed nieuprawnionymi działaniami stron zmierzającymi do uniknięcia zapłaty wynagrodzenia za usługi. Nie stanowiło zatem o jego obowiązku, lecz o uprawnieniu. Nadto pośrednik mógłby co najwyżej przysłuchiwać się negocjacjom, nie mógłby jednak ich prowadzić. Z istoty umowy o pośrednictwo wynika bowiem, że rolą pośrednika nie jest reprezentacja stron umowy odpowiadająca w istocie działaniom pełnomocnika- w imieniu i na rzecz klienta, lecz jedynie przedsięwzięcie czynności zmierzających do zawarcia określonej umowy z kontrahentem spełniającym określone przez zamawiającego wymagania. Do czynności tych z pewnością można było zaliczyć przedstawienie odpowiedniej oferty, prezentacja lokalu, zaaranżowanie spotkania z wynajmującym oraz ewentualne przygotowanie wzoru umowy na podstawie danych ustalonych przez same strony. Na powodzie, wbrew twierdzeniom pozwanej, nie spoczywał zaś obowiązek negocjacji warunków tej umowy, w szczególności ceny z korzyścią dla jednej ze stron. Powyższe, wobec uzależnienia wysokości wynagrodzenia od wysokości tej ceny, byłoby nadto nielogiczne. Powód był jednak zaznajomiony z przebiegiem negocjacji, albowiem świadek M. M. (1) przesyłał mu do wiadomości treść korespondencji e- mailowej z pozwaną.

Nie potwierdziły się również zarzuty pozwanej, jakoby przez utrudniony kontakt z powodem, zmuszona była podjąć samodzielnie działania, które ostatecznie doprowadziły do zawarcia umowy. Świadek M. M. (1) zeznał bowiem, że przez cały okres negocjacji warunków umowy, za wyjątkiem jednego lub dwóch dni, utrzymywał kontakt z powodem. Potwierdzeniem powyższego jest między innymi korespondencja elektroniczna. Pozwana zaś nie wykazała, jakoby podjęła jakiegokolwiek działania zmierzające do skontaktowania się z powodem. On sam zaprzeczył, jakoby próbowała nawiązać z nim połączenia telefoniczne. Nadto przyznała, że nie wiedziała gdzie była siedziba biura powoda, a zatem nie podjęła nawet próby skontaktowania się z nim osobiście. W tym kontekście samodzielne podjęcie starań zmierzających do zawarcia umowy jawi się raczej jako próba sfinalizowania transakcji z pominięciem pośrednika.

Jako chybione należało również ocenić zarzuty pozwanej, że gdyby nie skontaktowała się z M. M. (1) osobiście, lokal zostałby wynajęty osobie trzeciej. Skoro bowiem powód oraz świadek byli związani umową pośrednictwa, powód wiedziałby, gdyby lokal miał zostać wynajęty innemu klientowi i mógłby w stosowny sposób zareagować. Ponadto, co należy podkreślić, świadek zeznał, iż kluczowe dla niego było pierwsze spotkanie z udziałem powoda, gdyż wówczas ustalono najważniejsze elementy umowy najmu, w tym wysokość czynszu, pozostałe zaś szczegóły, w ocenie świadka, nie wymagały obecności powoda, gdyż dotyczyły wyłącznie kwestii technicznych- wyposażenia oraz przeróbek w lokalu.

W tym zatem kontekście stwierdzić należało, że to w istocie działania podjęte przez pośrednika doprowadziły do zawarcia umowy najmu lokalu, wywiązał się on bowiem ze wszystkich nałożonych nań obowiązków. Z tego też względu Sąd uznał, że był on uprawniony do domagania się zapłaty wynagrodzenia w wysokości ustalonej w umowie najmu, tj. jednomiesięcznego czynszu najmu powiększonego o podatek VAT. Jako podstawę naliczenia wynagrodzenia należy przyjąć kwotę rzeczywiście ujętą w umowie najmu. Kwota wskazana w umowie pośrednictwa stanowiła, jak wskazano powyżej, jedynie czynsz ofertowy. Nadto ustalając wysokość wynagrodzenia strony nie odwoływały się do czynszu ofertowego z umowy pośrednictwa, lecz do czynszu najmu płatnego w dniu zawarcia umowy najmu. W istocie zatem przez „czynsz najmu” rozumiał czynsz wskazany w umowie ostatecznej- umowie najmu. Niekwestionowane było również, że obowiązek zapłaty czynszu spoczywał na pozwanej również w sytuacji, gdy umowa najmu została zawarta przez osobę jej bliską (męża). Powyższe wprost wynikało z umowy pośrednictwa.

Z tego też względu Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2091 zł ujętą w wystawionej jej fakturze VAT z dnia 7 grudnia 2011 r., tj. kwotę 1700 zł powiększoną o podatek VAT.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł na treści art. 481 k.c., z którego wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 15 grudnia 2011 r., tj. od dnia następnego po dniu płatności ujętym w fakturze VAT do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu. W myśl bowiem umowy pośrednictwa wynagrodzenie płatne było już w dacie podpisania umowy najmu, a zatem pozwana pozostawała już w opóźnieniu w dniu 12 sierpnia 2011 r.

Mając zatem na uwadze powyższe, w oparciu o przytoczone przepisy prawa, należało orzec, jak w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w przepisie art. 98 k.p.c., z którego wynika, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Do rozliczenia kosztów poniesionych przez powoda przyjęto kwotę 100 złotych tytułem opłaty stałej od pozwu, kwotę 600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W tym stanie rzeczy, o kosztach postępowania, należało orzec, jak w punkcie II wyroku.