

Sygnatura akt I Cupr 1585/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 30-01-2014 r.

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

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 30-01-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko K. B.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C upr 1585/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 sierpnia 2013 r. powód L. M. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego K. B. kwoty 1845 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony zawarły w dniu 27 lutego 2012 r. umowę sprzedaży bezpośredniej z klauzulą wyłączności dotyczącą stanowiącego własność pozwanego lokalu przy ul. (...) we W.. W związku z umową zostały wykonane szczegółowe zdjęcia lokalu zezwalające na jego identyfikację, umieszczone w wielu portalach internetowych i wydawnictwach powoda. Strony zastrzegły w umowie, że jeżeli w trakcie jej wynajmowania pozwany wynajmie lokal, będzie zobowiązany do zapłaty powodowi wynagrodzenia prowizyjnego w wysokości 123 % najmu. Zastrzeżono również, że powodowi przysługuje wynagrodzenie bezwarunkowo, niezależnie od sposobu pozyskania kontrahenta, chyba że nie wykona żadnej z umówionych czynności. Powód wywiązał się ze swoich obowiązków, tymczasem pozwany poinformował powoda, że wynajął lokal i poprosił o zwrot kluczy do mieszkania. Nie zapłacił jednak należności dochodzonej pozwem.

Nakazem zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym w dniu 10 października 2013 r. powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu pozwany K. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Pozwany nie kwestionował, iż powód wykonał obowiązki umowne, ale zarzucił, że łącząca strony umowa nie dotyczyła pośrednictwa w zawarciu umowy najmu. Powód nigdy nie poszukiwał dla pozwanego najemcy, a umowa najmu została zawarta bez jakiegokolwiek jego udziału. W tej sytuacji wynagrodzenie dochodzone pozwem dotyczyło usługi w ogóle nie zamówionej i nie wykonanej przez powoda. Klauzula umowna dotycząca wynagrodzenia prowizyjnego w związku z wynajmem była w tej sytuacji niedozwolona, a w konsekwencji nieważna. Pozwany zaprzeczył, ażeby była ona indywidualnie z nim uzgodniona.

Pozwany odmówił także ujawnienia zawartej umowy najmu, wskazując, że gdyby powód pośredniczył w zawarciu umowy najmu, treść takiej umowy byłaby mu znana.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 27 lutego 2012 r. pozwany K. B., działający jako zamawiający, zawarł z powodem L. M., działającym jako pośrednik, umowę pośrednictwa sprzedaży bezpośredniej z klauzulą wyłączności.

Powód zobowiązał się do dokonania czynności organizacyjno-marketingowych zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego własność powoda, w tym do sporządzenia oferty nieruchomości i wprowadzenia jej do programu (...), umieszczenia oferty w bazie ofert (...), prezentowania oferty na portalu internetowym (...).(...) .pl i innych portalach internetowych, prezentacji bazy ofert na targach nieruchomości, na których będzie brał udział, reklamy prasowej, współpracy z innymi agencjami obrotu nieruchomościami, przekazywania oferty klientom oraz udzielania zamawiającemu pomocy w mediacjach warunków umowy, celem doprowadzenia do realizacji transakcji.

Za wykonanie w/w czynności pozwany zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia prowizyjnego w wysokości 5 % ceny brutto ustalonej przez strony w umowie przedwstępnej Lu umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Strony zastrzegły, że pozwany nie zawrze innej umowy, mającej za przedmiot wykonanie czynności pośrednictwa objętych umową pomiędzy nimi, a złożenie oferty sprzedaży samodzielnie przez pozwanego będzie traktowana jak oferta złożona przez powoda.

Umowa została zawarta na czas określony, tj. do 31 grudnia 2012 r. W czasie trwania umowy powodowi przysługiwało ustalone w umowie wynagrodzenie bezwarunkowo i niezależnie od sposobu pozyskania kontrahenta, chyba że nie wykonał żadnej z umówionych czynności.

W umowie zastrzeżono także, że jeżeli pozwany wynajmie swoją nieruchomość, powodowi będzie przysługiwać wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 123 % jednomiesięcznego czynszu brutto ustalonego w zawartej umowie najmu.

(dowód: umowa z 27.02.2012 r. – k. 18)

Klauzula o wynagrodzeniu z tytułu wynajmu lokalu nie była z pozwanym indywidualnie uzgodniona.

(bezsporne)

Powód sporządził ogłoszenie o sprzedaży lokalu powoda, z opisem mieszkania i jego zdjęciami, a następnie umieścił je w serwisie (...) (...) .pl oraz jako ogłoszenie prasowe.

(dowód: wydruk strony (...) (...) .pl - k. 11, ogłoszenia prasowe i internetowe – k. 14-17, 50-54, 57-64)

Powód wykonał także inne czynności nałożone na niego umową.

(bezsporne)

W dniu 13 września 2012 r. pozwany poinformował powoda, że wynajął swoje mieszkanie i poprosił o zwrot kluczy do lokalu.

(dowód: mail z 13.09.2012 r. – k. 19)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie okoliczności faktyczne były pomiędzy stronami zasadniczo bezsporne. Spór dotyczył natomiast oceny, czy powodowi jako pośrednikowi należało się wynagrodzenie prowizyjne w związku z zawarciem przez pozwanego umowy najmu, w sytuacji, gdy umowa pośrednictwa dotyczyła wyłącznie sprzedaży tego lokalu. Zdaniem Sądu na tak postawione pytanie należało udzielić odpowiedzi przeczącej.

Zgodnie z art. 385³ pkt 22 kc w razie wątpliwości niedozwolonym postanowieniem umownym jest m.in. takie, które przewiduje obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania zobowiązania przez kontrahenta. Takim postanowieniem było postanowienie kwestionowane przez pozwanego. Powód twierdził w odpowiedzi na sprzeciw, że wynagrodzenie przysługiwało mu za samo wykonanie czynności organizacyjno-marketingowe pod warunkiem zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży lub najmu. Jednak umowa nie dotyczyła w ogóle czynności organizacyjno-marketingowych zmierzających do zawarcia umowy najmu. Określenie warunków wypłaty wynagrodzenia wskazywało, że będzie ono związane z pewnym rezultatem działania powoda w postaci znalezienia kontrahenta umowy sprzedaży, a nie z samym wykonaniem obowiązków pośrednika (por. § 3 umowy). Na taki rezultat skierowane były czynności powoda. Czynności te nie były związane z poszukiwaniem ewentualnego najemcy, wobec czego nie ma podstaw, ażeby znalezienie takiej osoby, zwłaszcza przez samego pozwanego, było warunkiem wypłaty wynagrodzenia prowizyjnego.

Z umowy łączącej strony wynikało wprost, że powód miał dokonać czynności zmierzających do sprzedaży lokalu, a następnie sporządził ogłoszenia o sprzedaży lokalu i w tej formie przedstawiał go osobom zainteresowanym kupnem. Nie sporządził natomiast ogłoszeń o wynajmie, do czego zresztą nie został zobowiązany umową. Ogłoszenia o sprzedaży nie były tożsame z ogłoszeniami o wynajmie, skoro umieszczano je wśród innych ogłoszeń o sprzedaży i bez proponowanej wysokości czynszu najmu. W tej sytuacji trudno uznać prezentowanie ofert sprzedaży za równoczesne prezentowanie ofert najmu w rozumieniu § 1 ust. 1 umowy, czynności organizacyjno-marketingowe zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży, nie są zaś tym samym, co takie czynności zmierzające do zawarcia umowy najmu. W tej sytuacji oczywistym jawi się wniosek, że w umowie zastrzeżono wynagrodzenie prowizyjne od czynności, których powód nie był w ogóle zobowiązany wykonać i oczywiście ich nie wykonał. W umowie zastrzeżono w jej § 5, że wynagrodzenie będzie się należało powodowi bez względu na sposób pozyskania kontrahenta, ale analiza użycia w umowie słowa „kontrahent” wskazuje, że dotyczyło ono wyłącznie kontrahenta umowy sprzedaży. I tak w § 1 ust. 3 umowy wskazano, że powód będzie przedstawiał ofertę zamawiającego potencjalnym kontrahentom. Skoro oferta dotyczyła wyłącznie sprzedaży, potencjalnym kontrahentem mogła być osoba zamierzająca zawrzeć właśnie taką umowę, a nie umowę najmu. Także w § 5 ust. 1 umowy słowo „kontrahent” użyto w odniesieniu do czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży. Wykładnia językowa umowy wskazuje zatem, że przez kontrahenta rozumiano osobę, która zawrze z pozwanym umowę sprzedaży lokalu.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że klauzula umowna, z której powód wywodził swoje roszczenie odpowiadała niedozwolonemu postanowieniu umownemu określonymu w art. 385³ pkt 22 kc i jako taka nie wiązała pozwanego stosownie do art. art. 385¹ § 1 kc. Pozwany zarzucił, że klauzula ta nie była z nim indywidualnie uzgodniona, a powód temu twierdzeniu nie zaprzeczył. Wobec tego fakt ten uznano za bezsporny na podstawie art. 230 kpc.

Należy także podkreślić, że klauzula wyłączności zawarta w umowie pomiędzy stronami nie dotyczyła zawierania umów najmu. Oczywiście powód mógł być zainteresowany, ażeby pozwany nie zawarł w okresie obowiązywania umowy pośrednictwa umowy najmu. W takim jednak wypadku powinien był wprost zamieścić postanowienie o nie wynajmowaniu przez pozwanego jego lokalu pod rygorem zastrzeżenia kary umownej. Pozwany wiedziałby wówczas, że ma wobec powoda określony obowiązek, którego naruszenie wiązać się będzie z konsekwencją finansową. W rozpoznawanej sprawie sytuacja była natomiast inna – powód zastrzegł sobie wynagrodzenie za czynności, których nie wykonywał. Czynności, które wykonał, nie zmierzały natomiast do rezultatu osiągniętego przez pozwanego.

Mając powyższe na uwadze, powództwo oddalono, jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądając na rzecz pozwanego zwrot kosztów zastępstwa prawnego i zwrot kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.