

Sygn. akt VIII C 120/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Wiśniewski

Protokolant: Anna Hrydziusko

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. H.

przeciwko M. N.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 25 stycznia 2013 r. powódka Z. H. domagała się zasądzenia od pozwanego M. N. kwoty 8.000 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP od dnia 29 marca 2012 r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając swoje żądanie, podała, że w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zawarła z pozwanym umowę pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). W dniu 28 marca 2012 r. pozwany zawarł przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości, a zatem na podstawie umowy pośrednictwa powódka uprawniona była do domagania się zapłaty prowizji w wysokości 2% wartości zbywanej nieruchomości. Pomimo kierowanych wezwań, pozwany nie spełnił świadczenia.

Na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2013 r. oraz w pisemnej odpowiedzi na pozew złożonej na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając, że umowa przedwstępna została przez niego jedynie parafowana, a strony miały dokonać na późniejszym etapie poprawek. Podniósł przy tym, że nie zostały wykonane zobowiązania wynikające z opisanej umowy, m.in. w zakresie zapłacenia zadatku. Zarzucił ponadto, iż powódka, która jest pośrednikiem zawarła następnie z pozwanym umowę przedwstępną występując jako właściciel nieruchomości, a zatem je zachowanie było niezgodne z zasadami etyki zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami, skoro interesy zleceniodawcy (pozwanego) oraz powódki były sprzeczne. Zarzucił również, iż zawierająca umowę pośrednictwa K. F. nie wykazała swojego umocowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Z. H. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) - home. Zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Siedzibą jej biura jest W., ul. (...).

Bezsporne.

W dniu 28 marca 2012 r. pozwany M. N. zawarł z powódką reprezentowaną przez K. F., umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

W ramach tej umowy powódka, jako zleceniobiorca, zobowiązała się podjąć wykonania dla pozwanego, jako zleceniodawcy, czynności organizacyjno-marketingowe zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Pozwany zamierzał nabyć przedmiotową nieruchomość.

Za wykonanie czynności będących przedmiotem umowy, w szczególności za wskazanie zleceniodawcy kontrahenta, zleceniodawca miał zapłacić zleceniobiorcy wynagrodzenie prowizyjne w wysokości 2% netto wartości zbywanej nieruchomości ustalonej w umowie sprzedaży (§ 3 ust. 1). Wynagrodzenie miało być płatne w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, jeśli taka była zawierana (§ 3 ust. 3). W przypadku uchybienia terminu zapłaty wynagrodzenia, zleceniodawca miał zapłacić zleceniobiorcy odsetki w wysokości 0,2% za każdy dzień opóźnienia (§ 3 ust. 5).

Dowód: umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 28.03.2012 r., k. 8-11.

W dniu 28 marca 2012 r. pozwany zawarł z powódką przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), na mocy której zobowiązał się nabyć przedmiotową nieruchomość na warunkach określonych w umowie. Cenę sprzedaży lokalu strony ustaliły na 375.000 zł, zaś cenę garażu jednostanowiskowego na 30.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później niż do dnia 1 czerwca 2012 r.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 28.03.2012 r., k. 12-13.

Pismem z dnia 3 września 2012 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty prowizji za usługi pośrednictwa w nabyciu nieruchomości przy ul. (...) w wysokości 8.000 zł w terminie do dnia 14 września 2012 r.

Dowód: pismo z dnia 3.09.2012 r., k. 14.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo było nieuzasadnione i podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010, nr 102, poz. 651 j.t.), pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów m.in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości (pkt 1). Za wymienione czynności zamawiający zobowiązany jest do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia (art. 180 ust. 4 u.g.n.).

Z istoty pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika zatem, że rolą pośrednika jest przedsięwzięcie czynności zmierzających do zawarcia przez zamawiającego określonej umowy z kontrahentem przez niego wyszukany przez pośrednika, spełniającym wymagania określone przez zamawiającego. Na skutek działań pośrednika umowę zawierają zatem osoby trzecie. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Powódka bowiem nie poszukiwała kontrahenta, z którym pozwany miałby zawrzeć umowę, skoro to ona miała być sprzedającym. Nie wykonała zatem żadnych czynności określanych jako pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Samo zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości nie świadczyło jeszcze, iż zaktualizowały się przesłanki uprawniające ją do domagania się zapłaty prowizji. Byłoby to możliwe jedynie w sytuacji, gdyby sprzedającym była osoba trzecia wyszukana przez powódkę.

Reasumując, stwierdzić należy, że pośrednikowi w obrocie nieruchomości nie należy się wynagrodzenie za czynności zmierzające do zawarcia przez zamawiającego umowy nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, jeżeli sam jest stroną tej umowy (art. 180 ust. 1 i 4 u.g.n.).

Mając na względzie powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd jak w punkcie I sentencji 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. Poniesione przez pozwanego koszty obejmowały zaś kwotę 1.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego przez radcę prawnego oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.