

Sygn. akt III C 1029/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, III Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Alicja Przybylska
Protokolant:	Sekretarz sądowy Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2022 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko A. R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. R. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 5.062,14 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt dwa złote czternaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.347,40 zł (dwa tysiące trzysta czterdzieści siedem złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami, w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt III C 1029/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 września 2020 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od A. R. kwoty 5 062,14 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. podniosła, że w dniu 11 lutego 2020 roku strony zawarły umowę pośrednictwa w zbyciu działek numer (...), położonych w M. przy ul. (...). Na podstawie tej umowy A. R. zobowiązał się do zapłaty prowizji w kwocie 5 000 złotych brutto, w przypadku zawarcia umowy zbycia ww. działek na rzecz podmiotu skierowanego przez powódkę, przy czym pozwany zobowiązany był do zapłaty prowizji również w przypadku gdy umowa zbycia działek zostanie zawarta po rozwiązaniu umowy pośrednictwa. W dniu 13 maja 2020 roku powódka zawarła umowę o pośrednictwo w nabyciu działki nr (...) z T. S.. Tego samego dnia T. S. otrzymał od powódki numer działki będącej przedmiotem sprzedaży oraz nawiązał kontakt z A. R.. W dniu 14 maja 2020 roku A. R. w rozmowie telefonicznej z reprezentującą powódkę A. P. oświadczył, że nie jest zainteresowany pośrednictwem w sprzedaży działki nr (...), a następnie 15 maja 2020 roku przesłał wiadomość e – mailową, w której oświadczył, że wypowiada umowę pośrednictwa. W dniu 6 lipca 2020 roku pozwany zawarł z T. S.

umowę sprzedaży działki nr (...). Z tym dniem stało się wymagalne roszczenie powódki o zapłatę prowizji na podstawie § 3 ust. 1 umowy zawartej z pozwanym. Pozwany, pomimo wezwania do zapłaty nie wywiązał się z obowiązku zapłaty prowizji. Powód domaga się zatem zapłaty kwoty 5 000 złotych, do której doliczył odsetki ustawowe za opóźnienie skapitalizowane za okres od dnia 7 lipca 2020 roku do dnia 24 września 2020 roku w kwocie 62,14 złotych i domaga się zapłaty dalszych odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 5 062,14 złotych od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty.

W dniu 22 października 2020 roku Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 1660/20).

Pozwany A. R. zaskarżył nakaz zapłaty sprzeciwem, w którym wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu A. R. przyznał, że łączyła go z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, a także, że zawarł z T. S. umowę sprzedaży nieruchomości, która była przedmiotem umowy pośrednictwa. T. S. wyszukał ofertę sprzedaży nieruchomości na serwisie otodom.pl, zamieszczoną przez pozwanego i skontaktował się z pozwanym. Było to na początku maja, jeszcze przed zawarciem przez niego umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Już przy pierwszym spotkaniu T. S. wyraził zainteresowanie nabyciem działki i po zapoznaniu się z dokumentami dotyczącymi nieruchomości, oświadczył, że zawrze umowę sprzedaży nieruchomości, jeżeli pozwany wystąpi i dokonana zmiany warunków zabudowy. Na wniosek pozwanego warunki zabudowy działki zostały zmienione i doszło do zawarcia umowy sprzedaży. Wszystkie czynności związane z zawarciem umowy sprzedaży zostały wykonane przez pozwanego i A. S., bez udziału pośrednika. Pośrednik nie okazał nieruchomości T. S., ani nie przekazał mu danych kontaktowych do pozwanego. Numer ten T. S. znalazł na ofercie zamieszczonej przez pozwanego. Pozwany wypowiedział umowę pośrednictwa, ponieważ pośrednik nie wykazywał żadnej aktywności w poszukiwaniu potencjalnych nabywców. W tym stanie rzeczy pośrednikowi nie należy się wynagrodzenie.

Na skutek prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty stracił moc, zgodnie z przepisem art. 505 § 2 k.p.c. i sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. podtrzymała żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie na jej rzecz wskazanej w pozwie kwoty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 września 2020 roku oraz o zasądzenie na jej rzecz od A. R. kosztów procesu, obejmujących następujące koszty: opłatę od pozwu, koszty zastępstwa procesowego, opłatę skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego, koszty doręczenia korespondencji za pośrednictwem komornika sądowego w kwocie 112,10 złotych oraz koszty doręczenia przekazu pocztowego w kwocie 18,30 złotych.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powódka regularnie wykonywała czynności zmierzające do wyszukania potencjalnego nabywcy nieruchomości, czego przykładem są pobrania adresowe z programu (...), jak również dokonywane prezentacje nieruchomości. T. S. nie mógł odnaleźć ogłoszenia zamieszczonego przez pozwanego, ponieważ było ono prezentowane jedynie w marcu 2020 roku.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Niesporne, a nadto dowód:

- informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców KRS dot. (...) Spółki z o.o. w S. k. 9 – 12.

W dniu 11 lutego 2020 roku A. R. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowę o pośrednictwo w zbyciu nieruchomości, której przedmiotem były działki położone w M. przy ul. (...) o numerach ewidencyjnych (...).

Zgodnie z postanowieniem § 2 ust. 2 umowy A. R. (zamawiający) a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (pośrednik) przyjęła zlecenie podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy zbycia ww. działek za kwotę po 175 000 złotych każda, w szczególności:

- podanie informacji o ofercie zbycia nieruchomości do wybranych przez pośrednika środków masowego przekazu,
- poszukiwanie podmiotów, które wyrażą wolę nabycia nieruchomości w szczególności wśród kontrahentów pośrednika.

Pośrednik był uprawniony do przekazania innym podmiotom, które profesjonalnie zajmują się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami informację o tym, że nieruchomość określona w ust. 2 jest przeznaczona do zbycia.

Zgodnie z postanowieniem § 3 ust. 1 umowy uznaje się, że pośrednik wykonał zlecenie i przysługuje mu wynagrodzenie w wysokości określonej w niniejszym par. umowy w przypadku zawarcia umowy zbycia na rzecz podmiotu skierowanego także wtedy, gdy umowa zbycia zostanie zawarta po rozwiązaniu niniejszej umowy.

Zgodnie z postanowieniem § 3 ust. 2 umowy strony ustaliły wynagrodzenie pośrednika w kwocie 5 000 złotych brutto. Kwota wynagrodzenia została ustalona w drodze negocjacji z A. R., stąd też została dopisana w treści umowy odręcznie przez przedstawiciela pośrednika A. P. w obecności A. R..

Wynagrodzenie jest płatne w dniu zawarcia umowy zbycia nieruchomości, a w szczególności w dacie zawarcia umowy przedwstępnej.

Zgodnie z postanowieniami § 1 umowy, pojęcie:

- zbycie nieruchomości oznacza przeniesienie na inny podmiot praw do nieruchomości, a w szczególności własności nieruchomości i wyszczególnionych w umowie praw do rzeczy,
- umowa zbycia oznacza umowę, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości lub wyszczególnionych praw do rzeczy lub umowę przedwstępną zobowiązującą do zawarcia umowy zbycia lub sporządzenie protokołu uzgodnień dotyczącego nieruchomości,
- podmiot skierowany oznacza podmiot, który uzyskał informację o przeznaczeniu do zbycia nieruchomości określonej w umowie na skutek działań pośrednika.

Zgodnie z postanowieniem § 7 umowy, umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Dowód:

- umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami k. 13 – 14,
- zeznania świadka A. P. k. 84, 94.

Umowa o pośrednictwo w zbyciu nieruchomości została podpisana na terenie będących przedmiotem umowy działek. Egzemplarz umowy został okazany A. R. przed podpisaniem umowy. Zapoznał się on z jej treścią. Był skłonny zapłacić prowizję w kwocie 5 000 złotych brutto i taka kwota została odręcznie napisana przez A. P.. Umowa została podpisana po naniesieniu tej poprawki. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. A. R. nie odebrał swojego egzemplarza umowy.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. nie ma zwyczaju zawierania ze zbywcą nieruchomości umowy o pośrednictwo w jej zbyciu bez zastrzeżenia prowizji od sprzedającego. Możliwa jest bowiem taka sytuacja, że nabywca będzie miał zawartą umowę pośrednictwa z innym pośrednikiem i wówczas (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. nie otrzymałaby wynagrodzenia od kupującego.

Dowód:

- zeznania świadka A. P. k. 84, 94.

W ramach umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami pośrednik, poza zamieszczeniem oferty, przygotowuje komplet dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy, umawia notariusza i uczestniczy przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Dowód:

- zeznania świadka A. P. k. 84, 94.

W wykonaniu umowy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zamieściła oferty sprzedaży objętych umową działek na portalach specjalistycznych. Oferta zawierała zdjęcie nieruchomości, jej położenie, przeznaczenie, cenę sprzedaży wskazaną w umowie o pośrednictwa, tj. 175 000 złotych oraz informacje o wydaniu warunków zabudowy ze wskazaniem warunków, na jakich działka może być zabudowana.

W treści oferty wskazano dane kontaktowe (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oraz pośrednika A. P..

Oferta była pobierana przez innych pośredników w obrocie nieruchomościami oraz okazywana potencjalnym nabywcom.

Nieruchomość była położona atrakcyjnie, jednak miała pewne mankamenty: np. było konieczne wykonanie studni, warunki zabudowy dopuszczały zabudowanie działki w zbyt małym zakresie.

Dowód:

- oferta k. 23,

- pobrania adresowe (...) k. 76 – 78,

- przegląd ofert k. 79 – 82,

- zeznania świadka A. P. k. 84, 94,

- przesłuchanie pozwanego A. R. w charakterze strony k. 89 verte.

A. R., pomimo zawarcia umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, sam zamieszczał oferty sprzedaży nieruchomości na portalu otodom.pl., (...), sprzedajemy, allegro. Na ofertach zamieszczał zdjęcia nieruchomości, informacje o niej oraz wskazywał cenę sprzedaży 185 000 złotych. Nadto wskazywał kontakt do siebie.

Dowód:

- oferty sprzedaży nieruchomości k. 61 – 63,

- przesłuchanie pozwanego A. R. w charakterze strony k. 89 verte.

T. S. był zainteresowany zawarciem umowy sprzedaży działki budowlanej. Poszukiwał ofert na portalach specjalistycznych. Zainteresowała go działka numer (...) oferowana do sprzedaży przez A. R.. Znalazł zarówno ofertę zamieszczoną przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jak i ofertę zamieszczoną przez A. R..

Na podstawie ofert i zdjęć zlokalizował działkę i jej położenie.

W dniu 13 maja 2020 roku skontaktował się telefonicznie z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. pod numerem wskazanym w ofercie w sprawie sprzedaży ww. działki.

Dowód:

- zeznania świadka T. S. k. 84 verte.

W dniu 13 maja 2020 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zawarła z T. S. umowę o pośrednictwo w nabyciu nieruchomości, której przedmiotem były działki numer (...) położone w M. przy ul. (...).

Zgodnie z postanowieniem § 3 umowy uznaje się, że pośrednik wykonał zlecenie i przysługuje mu wynagrodzenie w wysokości określonej w niniejszym paragrafie w przypadku zawarcia przez zamawiającego lub podmiot skierowany umowy nabycia, także gdy zawarcie takiej umowy nabycia nastąpi po rozwiązaniu niniejszej umowy.

Zgodnie z § 3 ust. 2 strony ustaliły wynagrodzenie pośrednika w wysokości 6,15% ceny określonej w umowie nabycia w przypadku nieruchomości niezabudowanej, nie mniej niż 4 000 złotych brutto.

Wynagrodzenie jest płatne w dniu zawarcia umowy nabycia, a w szczególności w dacie zawarcia umowy przedwstępnej.

Dowód:

- umowa o pośrednictwo w nabyciu nieruchomości k. 15 – 16.

T. S. zdecydował się pojechać obejrzeć działkę natychmiast po podpisaniu umowy pośrednictwa, nie oczekując na okazanie mu działki przez pośrednika oraz udzielenie mu informacji o jej właścicielu.

Dowód:

- zeznania świadka T. S. k. 84 verte.

(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. poinformował A. R. za pomocą wiadomości sms – owej, że na terenie działki pojawi się osoba zainteresowana jej nabyciem.

Po otrzymaniu tej wiadomości A. R. zdenerwował się. Uważał, że takie załatwienie sprawy jest niezgodne z umową. Pośrednik powinien zawiadomić wcześniej o tym, że przyprowadzi osobę zainteresowaną nabyciem nieruchomości, przyjechać z tą osobą i pokazać jej działkę. Dlatego też zadzwonił do pośrednika i poinformował, że tak się nie robi.

Dowód:

- przesłuchanie pozwanego A. R. w charakterze strony k. 89 verte.

T. S. spotkał na działce A. R.. Poinformował go o tym, że jest zainteresowany nabyciem działki, o ile nastąpi zmiana warunków jej zabudowy, tj. będzie możliwe zabudowanie działki w większym zakresie, niż wynika to z dotychczasowych warunków. A. R. i T. S. wymienili się danymi kontaktowymi.

Dowód:

- zeznania świadka T. S. k. 84 verte,

- przesłuchanie pozwanego A. R. w charakterze strony k. 89 verte.

W dniu 14 maja 2020 roku A. R. zadzwonił do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. i poinformował, że nie jest już zainteresowany, aby pośrednik oferował do sprzedaży działkę numer (...).

Dowód:

- zeznania świadka A. P. k. 84, 94.

W dniu 15 maja 2020 roku A. R. przesłał do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oświadczenie o wypowiedzeniu w trybie natychmiastowym umowy sprzedaży działek nr (...). Oświadczenie to odnosiło się do umowy, którą zawarł w 2015 roku.

Dowód:

- wiadomość e – mailowa k. 22,

- przesłuchanie pozwanego A. J. w charakterze strony k. 89 verte.

T. S. poinformował A. P., że A. R. nie życzy sobie, aby w sprawie sprzedaży działki pośrednik brał jakikolwiek udział. Jemu samemu tak bardzo zależy na zawarciu tej umowy, że prosił aby pośrednik „nie mieszał się” do tej sprawy. Obawiał się bowiem, że udział pośrednika może spowodować, że A. R. odstąpi od zawarcia umowy.

Dowód:

- zeznania świadka A. P. k. 84, 94,

- zeznania świadka T. S. k. 84 verte.

Czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży działki numer (...) A. R. i T. S. przeprowadzili osobiście, bez udziału pośrednika. A. R. uzyskał zmianę warunków zabudowy działki, strony zgromadziły wymagane dokumenty i umówiły notariusza. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. nie był obecny przy zawarciu umowy sprzedaży.

Dowód:

- zeznania świadka A. P. k. 84, 94,

- zeznania świadka T. S. k. 84 verte.

W dniu 6 lipca 2020 roku A. R. zawarł z T. S. i jego małżonką umowę sprzedaży działki o numerze (...). Cenę sprzedaży ww. działki strony ustaliły na kwotę 118 000 złotych.

Dowód:

- umowa sprzedaży k. 17 – 20.

W dniu 6 sierpnia 2020 roku T. S. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. porozumienie, na mocy którego zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia za wykonanie umowy z dnia 13 maja 2020 roku w kwocie 4 500 złotych brutto.

Dowód:

- porozumienie k. 21,

- zeznania świadka T. S. k. 84 verte,,

- zeznania świadka S. S. k. 89.

Pismem z dnia 15 września 2020 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wezwała A. R. do zapłaty wynagrodzenia należnego pośrednikowi na podstawie § 3 umowy z dnia 11 lutego 2020 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, które na dzień sporządzenia pisma wynoszą 54,47 złotych.

A. R. odmówił zapłaty wynagrodzenia.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 15.09.2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania i wydrukiem ze strony operatora pocztowego – śledzenie przesyłek k. 24 – 25,

- przesłuchanie A. R. w charakterze strony k. 89 verte.

Odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone od kwoty 5 000 złotych od dnia 7 lipca 2020 roku do dnia 25 września 2020 roku wynoszą 62,14 złotych.

Dowód:

- kalkulator odsetek ustawowych k. 26.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka wywodzi obowiązek zapłaty wynagrodzenia z umowy z dnia 11 lutego 2020 roku, na podstawie której zobowiązała się, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami, do podjęcia czynności zmierzających do zawarcia umowy zbycia działek położonych w M. przy ul. (...) oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), a pozwany – do zapłaty wynagrodzenia za wykonanie umowy – definiowane jako zawarcie umowy zbycia ww. nieruchomości - w kwocie 5 000 złotych brutto.

Podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi przepis art. 179 b pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899), który stanowi, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów między innymi nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Zgodnie natomiast z przepisem art. 180 ust. 3 tej ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

W świetle treści cytowanego przepisu pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia pod warunkiem łącznego spełnienia dwóch przesłanek, a mianowicie istnienia ważnie zawartej umowy o świadczenie usług pośrednictwa oraz poprawnego wykonania usługi polegającej na stworzeniu warunków do zawarcia umowy pomiędzy zamawiającym usługę pośrednictwa, a kontrahentem – chyba że strony porozumiały się inaczej.

Pozwany wprawdzie przyznał, że zawarł z powódką w formie pisemnej umowę o pośrednictwo, z której strona powodowa wywodzi roszczenie, zaprzeczył jednakże, aby zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przez pośrednika umowy, rozumiane jako zawarcie umowy sprzedaży działek z osobą skierowaną przez pośrednika. W tym zakresie pozwany podniósł, że pośrednicy mogą okazywać należącą do niego nieruchomość osobom zainteresowanym jej nabyciem i podejmować czynności zmierzające do zawarcia umowy (kompletowanie dokumentów, umówienie notariusza, obecność przy zawarciu umowy), ale on „nie płaci żadnej prowizji”. Tak też było przy zawarciu umowy z powódką – zawarta w punkcie 3 ust. 2 adnotacja o prowizji w wysokości 6,15% ceny określonej w umowie zbycia

w przypadku nieruchomości niezabudowanej, została przekreślona przez A. P.. Jak twierdził pozwany, kwota 5 000 złotych brutto została dopisana przez A. P. bez jego wiedzy i zgody.

Stanowisko pozwanego, jakoby pośrednik zgodził się na zawarcie umowy bez zastrzeżenia sobie prawa do wynagrodzenia (prowizji), nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy i stoi w sprzeczności z charakterem umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Przesłuchana uzupełniająco w charakterze świadka A. P. zeznała, że na wniosek pozwanego przystała na ustalenie wysokości wynagrodzenia nie na zwyczajowo pobieraną stawkę 6,15% ceny sprzedaży nieruchomości niezabudowanej, lecz na kwotę 5 000 złotych brutto. Pozwany oświadczył bowiem, że tylko taką kwotę gotów jest zapłacić za pośrednictwo w sprzedaży wyszczególnionych w umowie działek. Dlatego też konieczne stało się dokonanie zmian w umowie. Z uwagi na fakt, że umowa była zawierana na terenie nieruchomości, nie było możliwości przygotowania treści umowy wskazującej jako wynagrodzenie kwotę 5 000 złotych brutto. Dlatego też zmiana treści umowy w tym zakresie została dokonana odręcznie i opatrzona parafą przez dokonującą zmiany A. P. i A. R.. A. R. zaakceptował fakt zmiany treści umowy w powyższy sposób i nie domagał się sporządzenia aneksu. W ocenie Sądu zeznania te są wiarygodne. Z cytowanego przepisu art. 179 b ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wynika, że umowa pośrednictwa jest umową odpłatną, a strony w granicach swobody umów wynikającej z art. 353¹ k.c., w umowie mogą określić zarówno sposób ustalenia wynagrodzenia, jak i jego wysokość. Przy pośrednictwie, wynagrodzenie zazwyczaj ustala się jako ułamek liczony od ceny sprzedaży własności, użytkowania wieczystego lub innego prawa do nieruchomości. Wskazać przy tym należy, że 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. Tym samym zawarcie umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez zastrzeżenia wynagrodzenia za wykonane usługi byłoby sprzeczne z jej charakterem. A. P. wyjaśniła, że powodowa spółka nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nieodpłatnie i nie zawiera umów, które nie przewidywałyby zapłaty przez właściciela nieruchomości wynagrodzenia w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby skierowanej przez powódkę. Mogłoby bowiem dojść do takiej sytuacji, że nabywcę nieruchomości reprezentowałby inny pośrednik i wówczas powódka nie otrzymałaby wynagrodzenia, pomimo tego, że to podjęte przez nią działania (np. zamieszczanie ofert) doprowadziłyby do zainteresowania się ofertą i w konsekwencji zakupu nieruchomości. Stanowisko to odpowiada zasadom doświadczenia życiowego. Pośrednik w obrocie nieruchomościami jest przedsiębiorcą, a zatem świadczenie usług w tym zakresie jest działalnością gospodarczą, tak więc ma charakter odpłatny. Uzasadnione jest zatem oczekiwanie, że za wykonanie objętych umową usług o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zastrzegane jest wynagrodzenie. Pozwany zeznał, że zawierał z innymi pośrednikami umowy, w których nie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia, jednakże żadnej takiej umowy nie przedłożył, nie wnioskował również, aby Sąd zwrócił się do tych pośredników o wydanie takich umów. Na pytanie swojego pełnomocnika przyznał natomiast, że nigdy nie sprzedał żadnej nieruchomości za pośrednictwem pośrednika, z którym miał zawrzeć umowę o pośrednictwo bez żadnego wynagrodzenia. Fakt natomiast poczynienia w dokumencie obejmującym treść umowy sporządzonej pismem komputerowym, zmian odręcznych, o ile są one akceptowane przez obydwie strony, nie czyni umowy nieważną. Dlatego też dla skuteczności zawartej umowy nie było konieczne sporządzenie aneksu. Treść umowy z dokonaną odręcznie poprawką nie budzi żadnych wątpliwości co do praw i obowiązków stron umowy. Fakt natomiast, jakoby taki aneks miał być sporządzony nie został przez pozwanego wykazany. Gdyby istotnie taki dokument miał być sporządzony i wydany pozwanemu, to niewątpliwie pozwany domagałby się jego wydania. Tymczasem jak wynika z jego zeznań w charakterze strony, pomimo że go nie otrzymał w krótkim okresie czasu, to nie zwracał się o jego wydanie. Takie zachowanie jednoznacznie wskazuje, że i pozwany nie miał wątpliwości co do skuteczności zawartej umowy z odręcznie poczynionymi zmianami jej treści. Każdy bowiem rozsądny człowiek, gdyby uważał, że odręczne adnotacje w umowie mogą budzić wątpliwości co do ważności umowy i zakresu wzajemnych praw i obowiązków stron umowy, domagałby się energicznie zawarcia umowy, w jego ocenie, w prawidłowej formie.

Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, że strona powodowa dowiodła skutecznego zawarcia z pozwanym umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i tym samym zobowiązania się przez pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za świadczone w tym zakresie usługi w przypadku wykonania zlecenia w kwocie 5 000 złotych brutto (§ 3 ust. 1 umowy). Wykonanie zlecenia zostało zdefiniowane przez strony jako zawarcie umowy zbycia objętych umową działek na rzecz podmiotu skierowanego przez pośrednika, przy czym prawo do wynagrodzenia przysługuje pośrednikowi również i wtedy, gdy do zawarcia umowy zbycia dojdzie po rozwiązaniu umowy pośrednictwa.

Decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia umowy przez kontrahentów umowy sprzedaży nieruchomości, jeżeli rzeczywiście w wyniku działań pośrednika doszło do zawarcia tej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04). W okolicznościach faktycznych sprawy niewątpliwie doszło do zawarcia umowy sprzedaży działki objętej umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami doszło, materiał dowodowy sprawy dał również podstawy do ustalenia w sposób nie budzący wątpliwości, że nabywca działki T. S. został skierowany przez powódkę.

Niesporne jest, że zarówno powódka w wykonaniu umowy pośrednictwa jak i sam pozwany zamieszczali na profesjonalnych portalach oferty sprzedaży przedmiotowych nieruchomości obejmujących zdjęcie nieruchomości, informacje o nieruchomości oraz dane kontaktowe. T. S., poszukując działki do nabycia, niewątpliwie zapoznał się nie tylko z ofertami złożonymi przez pozwanego, ale i również i przez powódkę. Świadczy o tym fakt, że po zainteresowaniu się działką w pierwszej kolejności skontaktował się z pośrednikiem – (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. i zawarł z tym podmiotem umowę pośrednictwa w nabyciu nieruchomości. Okoliczność ta wynika wprost z zeznań T. S. w charakterze świadka. Świadek ten wyraźnie zeznał, że najpierw skontaktował się z pośrednikiem i zawarł z nim umowę, a dopiero potem pojechał na działkę, gdzie spotkał się z pozwanym. Fakt zatem, że poinformował pozwanego, że ofertę sprzedaży działki znalazł na portalu internetowym nie przesądza o tym, że powódka nie miała żadnego udziału w skierowaniu kontrahenta do zawarcia umowy sprzedaży (umowy zbycia działki). T. S. zawarł umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z powódką i niezależnie od tego, czy sam odnalazł działkę na podstawie zdjęć, mógł uzyskać tam informacje o położeniu działki i jej numerze, co potwierdzają adnotacje zawarte w zawartej przez niego umowie pośrednictwa. T. S., pomimo tego, że jak zeznał wszelkie niezbędne informacje o położeniu i numerze działki znalazł samodzielnie, zdecydował się na załatwienie sprawy zakupu działki za pośrednictwem powódki o czym świadczy pierwszy telefon do tego podmiotu, a nie bezpośrednio do pozwanego, i zawarcie z powódką umowy pośrednictwa. Przeszkody do kontaktu z pośrednikiem nie stanowił fakt, że jak zeznał pozwany, zdjęcia prezentowane przez powódkę w ofercie były nieaktualne. Powyższe przesądza, że do wyszukania kontrahenta zainteresowanego nabyciem nieruchomości pozwanego doszło za pośrednictwem powódki.

Brak również podstaw do ustalenia, aby w okolicznościach faktycznych sprawy powódka nie wykonała umowy pośrednictwa z tego powodu, że nie uczestniczyła w przygotowaniu dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy, a w szczególności w procedurze zmiany warunków zabudowy, co było warunkiem nabycia nieruchomości przez T. S., nie umówiła notariusza i jej pracowni nie był obecny przy zawarciu umowy sprzedaży. Zgodnie z treścią przepisu art. 179 b przywołanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami czynności wykonywane przez pośrednika w obrocie nieruchomościami mają zmierzać do zawarcia umowy. O tym, czy umowa została wykonana, należy ocenić przy uwzględnieniu umownie określonych obowiązków i ogólnych kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 k.c. Przepis art. 179 b nie precyzuje, jakiego rodzaju mają to być czynności i nie stawia w tym zakresie żadnych ograniczeń. Należy zatem przyjąć, że mogą to być bardzo różne czynności zarówno takie, jak oferowanie nieruchomości klienta do sprzedaży, jak i wyszukiwanie nabywców, poszukiwanie nieruchomości dla konkretnych nabywców, negocjowanie warunków umów albo warunków zamiany nieruchomości, poszukiwanie potencjalnych najemców lub dzierżawców itp., jak i udostępnianie nieruchomości do oględzin, przygotowywanie stosownych protokołów, udział w spisaniu protokołów i umów, doradztwo w sprawie przyszłych umów i różnych nieruchomości, a także zawieranie w imieniu klienta umowy przedwstępnej lub składanie w jego imieniu oferty potencjalnym kontrahentom. Podkreślenia jednakże wymaga, że ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika w obrocie nieruchomościami następuje po ustaleniu treści danego stosunku zobowiązaniowego, w tym zakresu czynności pośrednika.

Modelowo wykonanie umowy pośrednictwa winno przebiegać tak jak to wskazał pozwany w zeznaniach złożonych w charakterze strony, a więc pośrednik powinien umówić z właścicielem nieruchomości termin jej oględzin i co najmniej okazać nieruchomość, a jeżeli było to treścią umowy lub też jest przyjęte w pracy danego pośrednika, również przygotować dokumenty niezbędne do zawarcia umowy, przygotować projekt umowy, umówić notariusza i być obecny przy zawarciu umowy. W okolicznościach konkretnej sprawy jednakże możliwe jest ustalenie, że do wykonania przez pośrednika umowy doszło pomimo tego, że wszystkie wynikające z umowy obowiązki nie zostały wykonane.

Świadek A. P. zeznała, że w ramach zawieranych umów o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, pracownicy powódki zamieszczają oferty na specjalistycznych portalach, okazują nieruchomości potencjalnym kontrahentom, a także przygotowują dokumenty niezbędne do zawarcia umowy, przygotowują projekt umowy, umawiają notariusza i uczestniczą zawarciu umowy. Takie też obowiązki powódka zobowiązana była wykonać na rzecz pozwanego na podstawie zawartej z nim 11 lutego 2020 roku umowy. W zakres obowiązków pośrednika nie wchodziło natomiast podejmowanie czynności w zakresie uzyskania decyzji w przedmiocie zmiany warunków zabudowy nieruchomości. Wykonywanie tego rodzaju czynności nie jest niewątpliwie czynnością zmierzająca do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ani też nie wynika wprost z treści zawartej przez stronę umowy. Stąd też fakt, że pośrednik nie świadczył pozwanemu żadnych usług w tym zakresie, nie może być poczytane za niewykonanie umowy.

Jak wynika z załączonych przez powódkę wydruków z systemu (...) oraz przeglądu ofert, powódka zamieszczała oferty sprzedaży nieruchomości pozwanego na specjalistycznych portalach, a także że nieruchomość była przedmiotem zainteresowania zarówno innych pośredników jak i potencjalnych nabywców. Jak przyznał pozwany, nieruchomość była okazywana.

Za niewykonanie umowy nie może być również poczytane i to, że pośrednik jedynie zawiadomił pozwanego o tym, że nieruchomość będzie oglądana przez osobę zainteresowaną jej nabyciem bez obecności pośrednika. T. S. był bowiem do tego stopnia zainteresowany nabyciem nieruchomości, że nie oczekiwał na termin, w którym działkę będzie mógł okazać mu pośrednik i natychmiast po podpisaniu umowy udał się na miejsce sam celem jej obejrzenia. Zważywszy na fakt, że jak zeznał pozwany, działki te oferuje do sprzedaży od 2015 roku, odstąpienie od modelowego zachowania pośrednika i obejrzenie nieruchomości wyłącznie przez potencjalnego klienta, który jest w wysokim stopniu zdecydowany nabyć nieruchomość, takie zachowanie pośrednika należy uznać za działanie w interesie pozwanego. Nieuczestniczenie natomiast pośrednika w dalszych czynnościach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, takich jak zgromadzenie dokumentów, sporządzenie projektu umowy i umówienie notariusza wynika z tego, że pozwany wypowiedział przedmiotową umowę i oświadczył, że nie życzy sobie, aby pośrednik brał udział w zawarciu umowy, nawet jako działający na podstawie umowy zawartej z T. S.. Pozwany zeznał, że było to spowodowane tym, że o przybyciu kontrahenta dowiedział się za pośrednictwem wiadomości sms – owej oraz że przy oględzinach nie będzie obecny przedstawiciel pośrednika. Pozwany nie chciał sprzedać nieruchomości, jeżeli w transakcji będzie brała udział powódka. T. S., bardzo zainteresowany nabyciem tej nieruchomości, zgodził się na to i zwrócił się do A. P., aby „nie mieszała się do zawarcia umowy”. Pośrednik uszanował wolę klienta w tym zakresie. Stanowisko strony pozwanej nie znajduje żadnego uzasadnienia ani w przepisach prawa, ani w zasadach współżycia społecznego. T. S. chciał obejrzeć nieruchomość jeszcze tego samego dnia, bezpośrednio po podpisaniu umowy, zrozumiałe jest zatem, że pośrednik mógł mieć umówione wcześniej inne czynności, których nie mógł odwołać, aby towarzyszyć T. S. w oględzinach nieruchomości. Jednocześnie nie mógł mu zabronić udania się na nieruchomość. Stąd informacja sms – owa o tym, że pojawi się osoba zainteresowana nabyciem nieruchomości była w tej sytuacji najwłaściwsza. Uzależnianie natomiast przez pozwanego zawarcia umowy z T. S. od rezygnacji przez niego z usług powódki należy ocenić jako sprzeczne z zasadami lojalności.

Niesporne jest, że w dniu 6 lipca 2020 roku pozwany zawarł z T. S. umowę sprzedaży nieruchomości objętej umową o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Reasumując powyższe rozważania, wskazać należy, że skoro pozwany sprzedał nieruchomość osobie skierowanej przez powódkę, to powódka nabyła prawo do wynagrodzenia w wynikającej z umowy wysokości, tj. 5 000 złotych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki żadaną kwotę 5 062,14 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty.

Na zasądzona kwotę składa się:

- należność główna w kwocie 5 000 złotych,

- odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone od kwoty 5 000 złotych od dnia 7 lipca 2020 roku do dnia 25 września 2020 roku w kwocie 62,14 złotych.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. 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. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02).

Termin płatności wynagrodzenia został oznaczony na dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a zatem, 6 lipca 2020 roku, skoro zatem pozwany nie spełnił świadczenia z tytułu zapłaty wynagrodzenia do 6 lipca 2020 roku, od dnia następnego pozostaje w opóźnieniu, co uzasadnia zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 7 lipca 2020 roku. Powódka uprawniona była zatem do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia od dnia 7 lipca do dnia 25 września 2020 roku i doliczenie kwoty 62,14 złotych do należności głównej, a następnie żądania zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zgodnie z art. 482 k.c.

Rozstrzygając sprawę Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedstawionych przez strony, które uznał za wiarygodne, albowiem nie zostały skutecznie zakwestionowane przez stronę przeciwną i nie naprowadzono wobec nich żadnych przeciwdowodów. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków A. P., S. S. i T. S., ponieważ znajdowały potwierdzenie w złożonych przez stronę powodową dokumentach. Podstawę ustaleń faktycznych w sprawie w zakresie okoliczności zawarcia umowy sprzedaży z T. S. stanowiły również zeznania pozwanego w charakterze strony. Sąd natomiast nie dał wiary zeznaniom pozwanego w charakterze strony co do tego, że umowa nie zobowiązywała go do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia za świadczone na jego rzecz usługi w zakresie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2022 roku Sąd oddalił wniosek pozwanego o zwrócenie się do (...) Spółki Akcyjnej w S. o nadesłanie połączeń pomiędzy numerem pozwanego i T. S. w okresie od dnia 1 maja 2020 roku do dnia 31 lipca 2020 roku i pominął dowód z tego dokumentu na okoliczność kontaktów pomiędzy ww. osobami, prowadzenia we własnym zakresie rozmów dotyczących zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powódka nie kwestionowała faktu odbywania tych rozmów, a T. S. kategorycznie zeznał, że najpierw skontaktował się z powódką, a potem spotkał się z pozwanym i nawiązał z nim kontakt. Kontakt z powódką nawiązał w dniu 13 maja 2020 roku, a następnie po wyjściu z siedziby powódki, spotkał pozwanego. Dalsze czynności związane z zawarciem umowy wykonywali osobiście, bez pośrednictwa powódki. Stąd też przeprowadzenie powyższego dowodu zmierzałoby jedynie do przedłużenia postępowania. Z tych samych przyczyn Sąd oddalił wniosek pozwanego o zwrócenie się do serwisu otodom.pl w sprawie zamieszczonego przez niego ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości w celu uzyskania informacji, czy i przez jaki okres ogłoszenie to było zamieszczone w serwisie oraz o wskazanie danych osobowych podmiotu, który zamieścił ogłoszenie i pominął dowód z tych dokumentów. T. S., któremu okazano ogłoszenia złożone przez pozwanego, zeznał, że poszukując nieruchomości do nabycia, znalazł jedno z tych ogłoszeń. Ogłoszenie to musiało zatem być zamieszczone w maju 2020 roku. Okoliczność ta zatem została wykazana zgodnie z twierdzeniami strony pozwanej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 2 347,40 złotych, na którą to kwotę, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c., składa się: opłata od pozwu w kwocie 400 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika powoda, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) na kwotę 1800 złotych, opłata skarbową od złożonego pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 złotych oraz koszty poniesione przez powódkę w związku z dokonaniem na rzecz pozwanego doręczenia odpisu nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu za pośrednictwem komornika sądowego: 112,10 złotych tytułem kosztów postępowania nieegzekucyjnego (postanowienie komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie Ł. P. z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie Kmn 68/21 k. 83 akt sprawy) oraz 18,30 złotych tytułem kosztów wykonania na rzecz pozwanego przekazu pocztowego kwoty 10 złotych celem ustalenia, czy pozwany zamieszkuje pod adresem wskazanym w pozwie (potwierdzenie przekazu k. 46 – 48 akt sprawy).