

Sygn. akt I C 138/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Marek Gajdecki

Protokolant Paulina Gordziejonok

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. Ż.**

przeciwko **G. T. i R. T.**

o zapłatę

I. oddała powództwo w całości.

II. zasądza od powódki W. Ż. solidarnie na rzecz pozwanych G. T. i R. T. kwotę 1.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 138/12

UZASADNIENIE

Powódka W. Ż. w pozwie wniesionym w dniu 08 czerwca 2011 r. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych G. T. i R. T. kwoty 8.588,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zawarł z pozwanymi umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Powódka wskazała, że przedstawiła nieruchomości pozwanych M. Ż. (1) i Ł. Ż., w wyniku czego pozwani zawarli z nimi umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Powódka podała, że w uwagi na niemożność uzyskania kredytu Ł. Ż. odstąpił od umowy, jednakże w późniejszym czasie w trakcie badania ksiąg wieczystych okazało się, że pozwani celem obejścia zapisów umowy pośrednictwa zawarli umowę sprzedaży nieruchomości z rodzicami Ł. Ż., którzy następnie przenieśli prawo własności nieruchomości na Ł. i M. Ż. (1). Powódka wskazała, że pozwani nie zapłacili należnej prowizji.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 05 sierpnia 2011 r. w sprawie sygn. akt I Nc 2348/11 Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze uwzględnił powództwo w całości (k. 31).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 36-42) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości wskazując, że po odstąpieniu przez Ł. Ż. od umowy przedwstępnej w październiku 2010 r., zawarli w lutym 2011 r. umowę sprzedaży nieruchomości z rodzicami Ł. Ż. – A. i A. małżonkami Ż., przy czym nie były im znane dalsze plany nabywców co do nieruchomości. Nadto pozwani podnieśli, że zgodnie z § 5 umowy pośrednictwa prowizja przysługuje pośrednikowi

w sytuacji zawarcia umowy z osobą wskazaną przez pośrednika, natomiast osobą wskazaną przez pośrednika była M. Ż. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Strony w dniu 04 października 2010 r. zawarły umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości – domu w zabudowie bliźniaczej położonego w J. przy ul. (...), którego właścicielem byli pozwani.

okoliczność bezsporna

Cena sprzedaży została określona w § 4 umowy w wysokości 360.000,00 zł, przy czym za wykonana usługę pośrednictwa powódka miała otrzymać prowizję w wysokości 2,4 % (zawierającą 22 % podatku VAT) wartości przedmiotu transakcji, nie mniej jednak niż 3.660,00 zł, płatnej najpóźniej w dniu podpisania umowy notarialnej.

Zgodnie z § 5 umowy w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości samodzielnie przez właściciela nieruchomości, jego pośrednika lub osobę bliską w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami osobie wskazanej przez pośrednika w okresie do 18 miesięcy po wygaśnięciu umowy właściciel nieruchomości zobowiązany jest zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie określone w § 4 umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

dowód : umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 04 października 2010 r. k. 7-8

Po podpisaniu umowy L. S. – pracownik biura pośrednictwa nieruchomości powódki okazała przedmiotową nieruchomość klientom biura M. Ż. (1) i Ł. Ż.. W prezentacji uczestniczyli rodzice M. Ż. (1).

Po obejrzeniu nieruchomości pozwanych Ł. i M. Ż. (1) wyrazili zainteresowanie zakupem nieruchomości. Po uzyskaniu wstępnej weryfikacji kredytowej Ł. i M. Ż. (1) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży z pozwanymi.

Po dokładnej weryfikacji kredytowej okazało się jednak, że Ł. i M. Ż. (1) nie posiadają zdolności kredytowej umożliwiającej zakupienie nieruchomości. W związku z tym Ł. Ż. poinformował R. T. o odstąpieniu od umowy. O tym fakcie zostało również poinformowane biuro pośrednictwa powódki. Po odstąpieniu od umowy przedwstępnej przez Ł. Ż. jego ojciec A. Ż. (1) śledził ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

dowód : zeznania świadków L. S. k. 55.0-56, M. Ż. (2) k. 54.0-55, K. Ż. k. 55-55.0, R. J. k. 79-80, Ł. Ż. k. 62-63, A. Ż. (1) k. 56-57

W lutym 2011 r. pozwani R. T. i G. T. sprzedali swoją nieruchomość A. Ż. (1) i A. Ż. (2) – rodzicom Ł. Ż., którzy z kolei w drodze darowizny przenieśli prawo własności nieruchomości na Ł. Ż..

okoliczność bezsporna

Powódka po uzyskaniu informacji o dokonanych czynnościach prawnych obciążyła pozwanych fakturą VAT nr (...) z dnia 09.05.2011 r. na kwotę 8.588,80 zł.

Pismem z dnia 17 maja 2011 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zapłaty powyższej kwoty w terminie do dnia 25 maja 2011 r.

dowód : faktura VAT nr (...) z dnia 09.05.2011 r. k. 9, pismo z dnia 17 maja 2011 r. k. 10

Sąd zważył co następuje :

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ustalonym stanie faktycznym istotnym była interpretacja § 5 umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 04 października 2010 r., a zatem czy zapis ten nakładał na pozwanych obowiązek uiszczenia na rzecz powódki prowizji

wobec przeniesienia prawa własności na rzecz A. i A. małżonków Ż.. Poza drobnymi różnicami stan faktyczny w zakresie dokonanych czynności faktycznych i prawnych był bowiem co do zasady bezsporny między stronami.

W ocenie Sądu brak było podstaw aby uznać, że tak sformułowany zapis § 5 umowy zobowiązywałby pozwanych do zapłacenia kwoty żądanej w pozwie. Niewątpliwie bowiem ani A. Ż. (1), ani też A. Ż. (2) nie byli klientami biura powódki, jak również ani powódka, ani żaden z jej pracowników nie oferowali im nieruchomości będącej własnością pozwanych. Brak jest natomiast podstaw aby zapis ten interpretować w inny sposób i traktować jako błędny. Należy mieć bowiem na uwadze, że to powódka jest profesjonalistą na rynku obrotu nieruchomościami i leży to w zakresie świadczonych usług, a zatem to w jej interesie leży aby tak formułować zapisy w istocie wzorca umowy aby nie budziły one wątpliwości.

Posiłkowo odnieść można tutaj także przepisy Tytułu III Kodeksu cywilnego dotyczące wzorca umownego, gdzie art. 385 § 2 zd. 1 k.c. stanowi, że wzorzec umowny powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały, zaś zgodnie z art. 385 § 2 zd. 2 k.c. postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta. Nawet zatem, gdyby nawet przyjąć, że zapis § 5 umowy pośrednictwa zawartej między profesjonalnym usługodawcą a konsumentem mogłyby nasuwać wątpliwości (co nie ma miejsca w niniejszej sprawie), to i tak należałoby je interpretować na korzyść pozwanych.

W zakresie materiału dowodowego Sąd przyznał co do zasady walor wiarygodności zeznaniom świadków. Walor prawdziwości Sąd przydał również dowodom z dokumentów, z których dowód przeprowadzono.

Reasumując zatem, na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego powództwo należało uznać za niezasadne w całości.

Wobec oddalenia powództwa w całości, o kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.