

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny sekcja do spraw rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym, w składzie:

Przewodniczący:	S.S.R. Justyna Supińska	
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Czapiewska	

po rozpoznaniu w dniu 05 lipca 2016 roku w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.**

przeciwko **I. S.**

o zapłatę

I. z powództwa głównego:

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. rzecz radcy prawnego K. J. kwotę 738 złotych (siedemset trzydzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej I. S. z urzędu;
3. w pozostałym zakresie kosztami procesu obciąża powoda (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. uznając je za uiszczone.

II. z powództwa wzajemnego:

1. zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz powódki I. S. kwotę 10 000 złotych (dziesięć tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 14 listopada 2014 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz powódki I. S. kwotę 300 złotych (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów sądowych;
3. zasądza od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz radcy prawnego K. J. kwotę 1 476 złotych (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce I. S. z urzędu.

III. nakazuje ściągnąć od powoda – pozwanego wzajemnie (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1 411,69 złotych (jeden tysiąc czterysta jedenaście złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 kwietnia 2014 roku złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od pozwanej I. S. kwoty 4 400,70 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż posiada on wierzytelność w stosunku do pozwanej I. S., powstałą z tytułu umowy pośrednictwa zakupu nieruchomości zawartej z pozwaną w dniu 10 marca 2012 roku. Umowa ta ustalała zasady wykonywania czynności zmierzających do pośrednictwa zakupu nieruchomości, zaś po jej wykonaniu powód, wystawił na rzecz pozwanej fakturę VAT z odroczonym terminem płatności tytułem należnego mu wynagrodzenia. Powód wskazał nadto, iż pozwana nie wywiązała się z przyjętego na siebie zobowiązania i nie zapłaciła wymagalnych należności zgodnie z umową i wystawioną fakturą VAT. Na kwotę dochodzoną niniejszym pozwem składa się: kwota 3 505,50 złotych tytułem niezapłaconej faktury VAT o numerze (...) oraz kwota 895,20 złotych tytułem naliczonych odsetek ustawowych.

Powód wyjaśnił również, iż na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. doszło do połączenia przez przeniesienie całego majątku spółki (...) Spółki Akcyjnej na spółkę (...) Spółkę Akcyjną, zgodnie z uchwałami podjętymi przez nadzwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy (...) Spółki Akcyjnej oraz (...) Spółki Akcyjnej z dnia 18 sierpnia 2011 roku. Ponadto w dniu 12 marca 2014 roku nastąpiła zmiana nazwy powoda (...) Spółka Akcyjna na (...) Spółka Akcyjna.

Uwzględniając żądanie pozwu w całości, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin – Zachód w Lublinie w dniu 25 kwietnia 2014 roku wydał w sprawie o sygn. akt VI Nc-e 515610/14 nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 roku referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie, wobec skutecznego złożenia przez pozwaną I. S. sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, przekazał rozpoznanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gdyni.

Po przekazaniu sprawy tutejszemu Sądowi, powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. podtrzymał swoje żądanie, wnosząc i wywodząc, jak dotychczas.

W odpowiedzi na pozew pozwana I. S. domagała się oddalenia powództwa, zgłaszając zarzut niewywiązania się przez powoda z obowiązków zawartych w umowie pośrednictwa kupna mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. i kwestionując żądanie pozwu zarówno co do zasady, jak i wysokości.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż powód nie dokonał sprawdzenia stanu prawnego mieszkania, które pozwana zamierzała kupić, przez co transakcja nie doszła do skutku. W dniu podpisania umowy przedwstępnej, na spotkaniu u notariusza, okazało się, że jest jeszcze jeden spadkobierca mieszkania, mieszkający w Australii, wobec czego mieszkanie nie mogło zostać sprzedane. Strony podpisały jedynie warunkową umowę przedwstępną, obowiązującą przez rok czasu, której koszty poniosła pozwana. Zaistniałe okoliczności, w tym w szczególności niepewna sytuacja prawna mieszkania, które pozwana zamierzała kupić, zmusiły pozwaną do wycofania się ze sprzedaży jej mieszkania przy ulicy (...) i w związku z tym zwrotu potencjalnym nabywcom zadatku w wysokości 10 000 złotych. Pozwana wskazała nadto, iż po upływie roku czasu warunkowa umowa przedwstępna wygasła, bowiem w dalszym ciągu nie udało się zakończyć spraw spadkowych i wyjaśnić sytuacji prawnej mieszkania numer (...) przy ulicy (...). Złożona powodowi w dniu 19 kwietnia 2012 roku propozycja pozwanej dotycząca rozliczenia kwestii finansowych wynikających z zawartej umowy pośrednictwa, w tym w szczególności wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, pozostała bez odpowiedzi.

Jednocześnie pozwana I. S. wystąpiła przeciwko powodowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. z powództwem wzajemnym żądając od niego zapłaty kwoty 10 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wzajemnego pozwana – powódka wzajemna I. S. wskazała, iż kwoty tej domaga się z tytułu poniesionych kosztów zwrotu zadatku w związku z koniecznością wycofania się z zawartej umowy przedwstępnej

sprzedaży własnego mieszkania, tj. mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G.. Pozwana – powódka wzajemna wskazała nadto, iż przyczyną takiego stanu rzeczy był brak wywiązania się przez powoda – pozwanego wzajemnego z umowy pośrednictwa kupna nieruchomości – mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. polegający w szczególności na niedokonaniu sprawdzenia przez pośrednika obrotu nieruchomościami stanu prawnego mieszkania, co ostatecznie doprowadziło do tego, że zamierzona transakcja nie doszła do skutku i w konsekwencji czego pozwana – powódka wzajemna zmuszona została do odstąpienia od umowy sprzedaży jej mieszkania i zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. w piśmie procesowym z datą prezentaty „dnia 12 grudnia 2014 roku” oświadczył, iż podtrzymuje swoje dotychczasowe żądanie, zaprzeczając jakoby pozwanej przed zawarciem umowy przedwstępnej nie był znany stan prawny nabywanej nieruchomości, nadto wskazując, iż w jego ocenie okoliczność ta, w szczególności kwestia własności nieruchomości, w żaden sposób nie wpłynęła na podjętą przez pozwaną I. S. decyzję dotyczącą zawarcia umowy przedwstępnej, która to umowa w dniu 13 kwietnia 2012 roku została przez strony zawarta. Ponadto powód wskazał, iż w jego ocenie nie zaistniał związek pomiędzy działaniami powoda w ramach wykonywania przez niego umowy pośrednictwa kupna nieruchomości na rzecz pozwanej a poniesioną przez nią rzekomą szkodą, zaś pozwana nie wykazała ani faktu zaistnienia szkody, ani jej związku z działaniami powoda, ani też jej wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

I. S. zainteresowana kupnem mieszkania numer (...) położonego przy ulicy (...) w G., którego ogłoszenie sprzedaży zamieszczone zostało przez pośrednika (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. (poprzednika prawnego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.), skontaktowała się ze wskazanym wyżej pośrednikiem nieruchomości w celu uzyskania szczegółów tej oferty.

zeznania pozwanej – powódki wzajemnej I. S. – protokół rozprawy z dnia 09 lipca 2015 roku – k. 187-188 akt (zapis cyfrowy 00:04:10 do 00:19:40) oraz protokół rozprawy z dnia 05 lipca 2016 roku – k. 281-282 akt (zapis cyfrowy 00:04:50 do 00:12:48)

W dniu 10 marca 2012 roku pomiędzy I. S. a pośrednikiem – (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. (poprzednikiem prawnym (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.), doszło do zawarcia umowy pośrednictwa kupna nieruchomości o numerze (...), na podstawie której I. S. zleciła pośrednikowi wykonanie czynności zmierzających do nabycia określonej nieruchomości, tj. spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania numer (...) położonego przy ulicy (...) w G..

Zgodnie z § 2 umowy, do obowiązków pośrednika należało m.in. zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji, w tym sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Stosownie zaś do § 3 i § 4 umowy strony ustaliły, iż za wykonanie czynności, o których mowa w umowie, klient zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 2,46% ceny transakcji nieruchomości brutto, przy czym pierwsza część wynagrodzenia w wysokości 50% wynagrodzenia zostanie zapłacona w terminie 7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika.

umowa pośrednictwa o numerze (...) – k. 24 akt

Podczas ustaleń prowadzonych z pośrednikiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W., I. S. otrzymywała zapewnienia od przedstawicieli pośrednika, że stan prawny mieszkania został sprawdzony.

W związku z decyzją I. S. o zakupie przedmiotowej nieruchomości, pośrednik podjął czynności zmierzające do podpisania umowy.

zeznania pozwanej – powódki wzajemnej I. S. – protokół rozprawy z dnia 09 lipca 2015 roku – k. 187-188 akt (zapis cyfrowy 00:04:10 do 00:19:40) oraz protokół rozprawy z dnia 05 lipca 2016 roku – k. 281-282 akt (zapis cyfrowy 00:04:50 do 00:12:48)

Termin podpisania umowy przenoszącej spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. ustalony został na dzień 13 kwietnia 2012 roku. Umowa ta miała zostać podpisana przed notariuszem A. T. prowadzącą kancelarię notarialną w G..

zeznania świadka J. C. – k. 141-142 akt, zeznania świadka I. J. (1) – zapis cyfrowy – k. 262 akt oraz tłumaczenie przysięgłe na podstawie zapisu audio/video – k. 267-269 akt, zeznania pozwanej – powódki wzajemnej I. S. – protokół rozprawy z dnia 09 lipca 2015 roku – k. 187-188 akt (zapis cyfrowy 00:04:10 do 00:19:40) oraz protokół rozprawy z dnia 05 lipca 2016 roku – k. 281-282 akt (zapis cyfrowy 00:04:50 do 00:12:48)

W dniu 13 kwietnia 2012 roku w kancelarii notarialnej stawiała się I. J. (1) – jako sprzedająca, która w celu finalizacji transakcji przyjechała wraz ze swoją siostrą D. H. ze Szwecji oraz I. S. – jako kupująca. Na spotkaniu obecni byli również przedstawiciele pośrednika i ojciec I. J. (2) C.. Obie strony – zarówno sprzedająca, jak i kupująca, były przygotowane na ostateczną sprzedaż i kupno mieszkania w tym dniu.

Z uwagi na ujawnioną dopiero przed notariuszem A. T. informację o braku przeprowadzenia postępowania spadkowego po zmarłej matce I. J. (1) – współwłaścicielce mieszkania oraz po zmarłym bracie I. J. (1), do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości nie doszło.

zeznania świadka J. C. – k. 141-142 akt, zeznania świadka I. J. (1) – zapis cyfrowy – k. 262 akt oraz tłumaczenie przysięgłe na podstawie zapisu audio/video – k. 267-269 akt, zeznania pozwanej – powódki wzajemnej I. S. – protokół rozprawy z dnia 09 lipca 2015 roku – k. 187-188 akt (zapis cyfrowy 00:04:10 do 00:19:40) oraz protokół rozprawy z dnia 05 lipca 2016 roku – k. 281-282 akt (zapis cyfrowy 00:04:50 do 00:12:48)

Mimo powyższego, jako, że I. S. była zdecydowana na kupno tego mieszkania, aby zabezpieczyć możliwość dokonania tej transakcji w przyszłości, w dniu 13 kwietnia 2012 roku przed notariuszem A. T., strony I. J. (1) i I. S. zdecydowały się zawrzeć przedwstępną warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem było spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), przysługujące I. J. (1) oraz jej zmarłej matce D. F. w udziałach w wysokości po 1/2 części.

Zgodnie z treścią zawartej umowy I. J. (1) zobowiązała się sprzedać I. S. wskazane wyżej spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu, pod warunkiem uzyskania stwierdzenia nabycia przez nią spadku po matce D. F. w postaci prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego lub aktu poświadczenia dziedziczenia.

W treści umowy strony oświadczyły, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć do dnia 31 maja 2013 roku

przedwstępną warunkową umowę sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 roku (Rep. A nr 1371/201, notariusz A. T., G.) – k. 78-79v akt

W dniu 12 kwietnia 2012 roku (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wystawił fakturę VAT o numerze (...) na kwotę 3 505,50 złotych z tytułu I raty prowizji należnej w związku z zakupem na rynku wtórnym mieszkania przy ulicy (...) w G., w której jako nabywcę wskazał I. S..

faktura VAT – k. 26 akt

Pismem z dnia 17 maja 2012 roku I. S. poinformowała pośrednika (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W., iż wobec zaistniałych okoliczności, nie wywiązał się on ze swoich obowiązków wynikających z zawartej umowy pośrednictwa. Ponadto wniosła o wstrzymanie zapłaty pierwszej części wynagrodzenia do czasu ostatecznego wyjaśnienia sytuacji prawnej nieruchomości, umożliwiającej zawarcie umowy sprzedaży.

pismo – k. 77 akt

Pismem z dnia 18 grudnia 2012 roku podmiot działający na zlecenie (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. wezwał I. S. do zapłaty kwoty 3 505,50 złotych z tytułu niezapłaconej faktury VAT o numerze (...) wraz z odsetkami od tej kwoty.

wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania – k. 27-29 akt

W terminie wskazanym w treści przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 13 kwietnia 2012 roku, tj. w terminie do dnia 31 maja 2013 roku, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

niesporne

W dniu 30 grudnia 2011 roku I. S. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży stanowiącego jej własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Na poczet wykonania wskazanej wyżej umowy I. S. otrzymała od kupującej zadatek w wysokości 10 000 złotych.

Z uwagi na niemożność zakupu przez I. S. mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. w dniu 13 kwietnia 2012 roku, a tym samym brak możliwości finalizacji transakcji sprzedaży jej mieszkania w terminie do dnia 15 czerwca 2012 roku, aneksem z dnia 23 maja 2012 roku przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 30 grudnia 2011 roku dotycząca mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. została rozwiązana i w tym samym dniu I. S. zwróciła kupującej zadatek w podwójnej wysokości, tj. w kwocie 20 000 złotych.

zeznania pozwanej – powódki wzajemnej I. S. – protokół rozprawy z dnia 09 lipca 2015 roku – k. 187-188 akt (zapis cyfrowy 00:04:10 do 00:19:40) oraz protokół rozprawy z dnia 05 lipca 2016 roku – k. 281-282 akt (zapis cyfrowy 00:04:50 do 00:12:48), umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 30 grudnia 2011 roku – k. 103-104 akt, aneks rozwiązujący umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 23 maja 2012 roku – k. 105 akt, potwierdzenie dokonania przelewu zwrotu zadatku w podwójnej wysokości z dnia 30 maja 2012 roku – k. 106 akt

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych, nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary, tym bardziej, że nie były one kwestionowane w zakresie ich mocy dowodowej przez żadną ze stron.

Ustalenia powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał także na podstawie dowodu z zeznań świadków: J. C., A. T. i I. J. (1) oraz dowodu z przesłuchania pozwanej I. S..

Odnosząc się do zeznań świadków i oceniając w pierwszej kolejności zeznania świadka J. C., Sąd uznał, iż świadek ten zeznawał w sposób logiczny, konsekwentny i spójny przez co brak było podstaw do odmowy dania tym zeznaniom wiary. Sąd oparł się na tych zeznaniach przede wszystkim w zakresie, w jakim świadek potwierdził, iż spotkanie u notariusza A. T. w dniu 13 kwietnia 2012 roku miało odbyć się w celu podpisania ostatecznej umowy sprzedaży mieszkania numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), że pozwana I. J. (1) była na to przygotowana, także finansowo oraz w zakresie okoliczności braku podpisania na tym spotkaniu umowy przenoszącej własność tego mieszkania na pozwaną, jak i okoliczności towarzyszących zawarciu ostatecznie przez strony przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży. Sąd miał przy tym na względzie, iż świadek ten jest osobą najbliższą dla pozwanego (ojciec) i jako taki jest bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy na korzyść pozwanej, co samo w sobie jednakże nie mogło prowadzić do zdyskredytowania jego zeznań, zwłaszcza w sytuacji, gdy jego zeznania znajdowały potwierdzenie w innych zgromadzonych w sprawie dowodach – zeznaniach świadków I. J. (1) i A. T., a powód nie przedstawił dowodów na poparcie swoich przeciwnych twierdzeń.

W odniesieniu do zeznań świadka A. T. – notariusza, przed którym, sporządzona zostać miała umowa sprzedaży mieszkania numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) oraz sporządzona została ostatecznie jedynie przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży tej nieruchomości, Sąd uznał je za wiarygodne i oparł się na nich w zakresie niezbędnym dla przedmiotowego rozstrzygnięcia, zwłaszcza co do wskazywanych przez tego świadka przyczyn niemożności sporządzenia przez niego umowy sprzedaży, tj. przyczyn o charakterze prawnym przejawiających się w braku przeprowadzenia postępowania spadkowego po współwłaścicielce mieszkania będącego przedmiotem tej umowy.

Oceniając zeznania świadka I. J. (1), Sąd uznał, iż zeznania te są spójne, logiczne i znajdują odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym, wobec czego Sąd dał im wiarę w całości. Świadek ten jako strona umowy potwierdziła, iż jej przyjazd ze Szwecji związany był z wyznaczonym terminem podpisania u notariusza umowy przenoszącej spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania numer (...) położonego w G. przy ulicy (...) na pozwaną, jak również to, że nie była wcześniej informowana przez pośrednika o konieczności przeprowadzenia postępowania spadkowego po zmarłej matce. Nadto, co więcej wskazywała ona, że okazywała wcześniej posiadane przez nią dokumenty przedstawicielowi powoda i uzyskała zapewnienie, że są wystarczające do sprzedaży mieszkania.

Odnosząc się do zeznań pozwanej I. S., Sąd uznał, iż wobec tego, że pozwana zeznawała w sposób logiczny i konsekwentny, a nadto jej zeznania korelowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach niniejszej sprawy, brak było podstaw do odmowy dania wiary tym zeznaniom. Sąd oparł się na nich nie tylko w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia powództwa głównego, ale na ich podstawie poczynił również ustalenia w zakresie powództwa wzajemnego, w szczególności co do przyczyn rozwiązania umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży mieszkania stanowiącego własność pozwanej i obowiązku zwrotu przez pozwaną zadatku w podwójnej wysokości.

W ocenie Sądu powództwo główne nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie – w zakresie powództwa głównego – poza sporem pozostawało, iż powoda (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. i pozwaną I. S. łączyła umowa pośrednictwa kupna nieruchomości zawarta w dniu 10 marca 2012 roku, na podstawie której pozwana zleciła pośrednikowi wykonanie czynności zmierzających do nabycia mieszkania numer (...) położonego przy ulicy (...) w G.. Strony nie kwestionowały również tego, iż z zapisu tej umowy wynikało, iż obowiązkiem powoda było sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Spór między stronami sprowadzał się więc przede wszystkim do ustalenia, czy – wobec zarzutów skierowanych przez pozwaną, a dotyczących w szczególności braku wywiązania się przez powoda z obowiązku sprawdzenia sytuacji prawnej nieruchomości, czego konsekwencją było zawarcie jedynie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży, powód uprawniony był do obciążenia pozwanej obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za wykonane czynności w zakresie pośrednictwa.

Łącząca strony umowa pośrednictwa jest umową nazwaną, która w dacie zawarcia umowy (tj. dnia 10 marca 2012 roku) była uregulowana w art. 179 – 183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (obecnie – tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 ze zmianami). Zgodnie z treścią art. 179 ust. 1 tej ustawy – pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby 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 niż określone w punkcie 1 – 3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Zgodnie z ust. 3 powyższego przepisu zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W myśl ust. 4 przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zgodnie z ust. 5, określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Przechodząc do rozstrzygnięcia kwestii spornych w niniejszej sprawie, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z § 2 umowy pośrednictwa kupna nieruchomości łączącej strony – do obowiązków pośrednika należało: przedłożenie ofert sprzedaży nieruchomości, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości klientowi, skontaktowanie zbywcy nieruchomości i klienta w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach, zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji, w tym sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Stosownie zaś do § 3 i § 4 umowy – za wykonanie czynności, o których mowa w umowie, klient zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 2,46% ceny transakcji nieruchomości brutto, przy czym pierwsza część wynagrodzenia w wysokości 50% wynagrodzenia zostanie zapłacona w terminie

7 dni od dnia zawarcia przez klienta umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na podstawie faktury VAT wystawionej przez pośrednika.

Z ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie wynikało, że w dniu 13 kwietnia 2012 roku przed notariuszem A. T. prowadzącą kancelarię notarialną w G., stały się I. J. (1) i pozwana I. S. wraz z przedstawicielami powoda celem zawarcia umowy przenoszącej na pozwaną spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Nie było wątpliwości, iż spotkanie to było wynikiem czynności podjętych przez pośrednika – powoda, tj. było przez niego zorganizowane, po wcześniejszym zaprezentowaniu przez jego przedstawiciela oferty sprzedaży mieszkania pozwanej i jej zaakceptowaniu. Jednocześnie, bezsporne pozostawało, iż w czasie tego spotkania nie mogło, z przyczyn prawnych, dojść do zawarcia oczekiwanej umowy, stąd strony zdecydowały się zawrzeć przedwstępną warunkową umowę sprzedaży, której przedmiotem było zobowiązanie się do zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...), przysługującego w tamtej chwili I. J. (1) oraz jej zmarłej matce D. F. w udziałach w wysokości po 1/2 części, przy czym zawarcie takiej umowy obwarowano warunkiem uzyskania postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia, jak również ograniczono terminem zawarcia umowy przyrzeczonej – do dnia 31 maja 2013 roku.

Biorąc pod uwagę całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, należy wskazać, iż powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wprawdzie podjął pewne czynności, do których zgodnie z umową był zobowiązany (np. przedłożenie oferty sprzedaży nieruchomości, dokonanie prezentacji tej nieruchomości), niemniej jednak nie dopełnił ciężącego na nim obowiązku sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, co w szczególności polegało na braku ustalenia, czy i komu, poza I. J. (1), przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Jak bowiem wynikało z zeznań świadka I. J. (1), nie było wątpliwości, iż świadek ten była jedynie współuprawnionym co do tego mieszkania wraz ze swoją zmarłą matką D. F., o czym pośrednik był poinformowany, jak również, że dotychczas postępowanie spadkowe po zmarłej nie było przeprowadzone. Nadto, jak wskazała świadek, po okazaniu posiadanych przez nią dokumentów, wśród których nie było ani postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ani aktu poświadczenia dziedziczenia po jej matce – współuprawnionej z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, uzyskała zapewnienie od pośrednika, że wszystko jest w porządku, że „wszystko jest gotowe, trzeba tylko przyjść i podpisać”. W niniejszej sytuacji, w ocenie Sądu, uzasadnione jest oczekiwanie od powoda – zawodowego pośrednika w obrocie nieruchomościami, elementarnej wiedzy prawniczej w zakresie następstwa prawnego po zmarłym właścicielu nieruchomości. Oczywiście wymaganie od pośrednika ustalania kręgu spadkobierców byłoby zbyt daleko idące, ale zdaniem Sądu takiego charakteru nie ma wymagania, aby chcący sprzedać nieruchomość nabytą w spadku legitymował się prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku czy aktem poświadczenia dziedziczenia, jako jedynymi dokumentami poświadczającymi jego prawo z tytułu dziedziczenia wobec osób trzecich. Nie domaganie się powyższych dokumentów, a wręcz mimo ich braku zapewnianie stron, że wszystko jest w porządku i można zawrzeć umowę i organizowanie spotkania w tym celu u notariusza, stanowi w ocenie Sądu rażące naruszenie należytej staranności wymaganej od pośrednika i musi prowadzić do wniosku, iż obowiązki ciężące na pośredniku nie zostały przez niego prawidłowo wykonane, stąd też nie należy mu się z tego tytułu wynagrodzenie.

Nadto, zgodnie z treścią zawartej umowy I. J. (1) zobowiązała się sprzedać I. S. wskazane określone spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, pod warunkiem uzyskania stwierdzenia nabycia przez nią spadku po matce D. F. w postaci prawomocnego postanowienia sądu lub aktu poświadczenia dziedziczenia. W treści umowy strony oświadczyły, że umowę przyrzeczoną zobowiązują się zawrzeć do dnia 31 maja 2013 roku.

Powiązanie powyższego warunku z terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wskazuje, że zastrzeżenie warunku nastąpiło pod skutkiem rozwiązującym, co oznaczało, że zobowiązanie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wygasa, jeżeli do dnia 31 maja 2013 roku, tj. ustalonego przez strony terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, I. J. (1) nie uzyskałaby prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku czy aktu poświadczenia dziedziczenia po współuprawnionej – matce D. F..

W związku z tym, że powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., wbrew ciążącemu na nim rozkładowi w zakresie ciężaru dowodu określonym w art. 6 k.c., nie wykazał, ażeby w wyznaczonym terminie doszło do ziszczenia się warunku w postaci uzyskania prawomocnego postanowienia sądu lub aktu poświadczenia dziedziczenia, czego konsekwencją byłaby istniejąca umowa przedwstępna sprzedaży (do dnia 31 maja 2013 roku), przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży uległa rozwiązaniu, a zatem brak jest podstaw do domagania się zapłaty połowy prowizji w terminie 7 dni od dnia zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Jak już bowiem wskazano, w związku z nieziszczeniem się warunku w określonym terminie, umowa ta ulega rozwiązaniu, a zobowiązanie się stron do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży do dnia 31 maja 2013 roku, wygasło.

Odnosząc się zaś do powództwa wzajemnego, zdaniem Sądu, zasługiwało ono na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z treścią art. 471 k.c. dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Kwestia winy uregulowana jest zaś w art. 472 k.c., zgodnie z którym dłużnik odpowiedzialny jest co najmniej za zachowanie należytej staranności (czyli winę w postaci niedbalstwa).

A zatem, zgodnie z treścią art. 6 k.c. wskazującego rozkład ciężaru dowodu w procesie cywilnym, dla zaistnienia odpowiedzialności powoda – pozwanego wzajemnie (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., konieczne było wykazanie przez pozwaną – powódkę wzajemną I. S. wystąpienia trzech przesłanek: niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, szkody oraz normalnego związku przyczynowego między szkodą a naruszeniem więzi zobowiązaniowej przez powoda – pozwanego wzajemnie.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie miał wątpliwości, iż w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do nienależytego wykonania umowy przez pośrednika w postaci rażącego naruszenia przez powoda – pozwanego wzajemnie wymaganej od niego należytej staranności przejawiającego się w zaniedbaniach w zakresie ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Rozważania w tym przedmiocie zawarte zostały w powyższej części uzasadnienia.

Sąd nie miał też wątpliwości, iż pozwanej – powódce wzajemnej I. S. – co do zasady – przysługiwało roszczenie o naprawienie szkody wynikającej z nienależytego wykonania zobowiązania przez powoda – pozwanego wzajemnie. Szkada została przez pozwaną – powódkę wzajemną I. S. określona na kwotę 10 000 złotych, gdyż jak pozwana – powódka wzajemna wskazywała – z uwagi na niemożność zakupu przez nią mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. w dniu 13 kwietnia 2012 roku, a tym samym brak możliwości finalizacji transakcji sprzedaży jej mieszkania w terminie do dnia 15 czerwca 2012 roku, aneksem z dnia 23 maja 2012 roku przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 30 grudnia 2011 roku dotycząca jej mieszkania numer (...) przy ulicy (...) w G. została rozwiązana, w związku z czym zwróciła ona kupującej zadatek w podwójnej wysokości, tj. w kwocie 20 000 złotych. Nie było też wątpliwości, iż zadatek w tej wysokości został przez pozwaną – powódkę wzajemną zwrócony.

Kolejną przesłankę – wymogu adekwatnego związku przyczynowego wprowadza art. 361 § 1 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do odszkodowania podnosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Oceniając cały zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd doszedł do przekonania, że pozwana – powódka wzajemna I. S. działająca w zaufaniu do profesjonalnego pośrednika – powoda – pozwanego wzajemnie i przekonana, że wszystko jest przez niego sprawdzone, zaś stan prawny nieruchomości nie budzi wątpliwości i pozwala na jej nabycie w dniu 13 kwietnia 2012 roku, miała prawo oczekiwać, że taka umowa zostanie w tym dniu zawarta, zaś po nabyciu przez nią spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w G. nie byłoby przeszkód, by pozwana – powódka wzajemna zawarła w terminie do dnia 15 czerwca 2012 roku umowę sprzedaży swojego mieszkania przy ulicy (...). Z uwagi jednakże na to, że jak ustalił Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, powód – pozwany wzajemnie (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wykonał obowiązki wynikające z umowy pośrednictwa, tj. sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości, z naruszeniem należytej staranności, w konsekwencji umowa sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w G. w dniu 13 kwietnia 2012 roku nie mogła być zawarta w tym terminie, a w dalszej konsekwencji pozwana –

powódka wzajemna I. S. nie mogła również dotrzymać terminu sprzedaży jej mieszkania, co spowodowało konieczność odstąpienia od umowy i zwrot zadatku w podwójnej wysokości. Jak wskazywała bowiem pozwana – powódka wzajemna, w sytuacji gdy zdecydowałaby się jednak na sprzedaż swojego mieszkania (przy ulicy (...)) pozostałaby z małym dzieckiem bez dachu nad głową i co więcej – potencjalni nabywcy jej mieszkania nie zgadzali się na wydłużenie terminu zawarcia umowy sprzedaży, czy wydania nieruchomości. Niewątpliwie zatem działanie pozwanej – powódki wzajemnej (odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży jej mieszkania) było spowodowane nie dojściem do skutku nabycia spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w G. w dniu 13 kwietnia 2012 roku, a to z kolei było konsekwencją naruszenia obowiązków z umowy pośrednictwa przez powoda – pozwanego wzajemnie, mimo zapewnień z jego strony, że wszystko będzie gotowe, podczas gdy w rzeczywistości stan prawny lokalu uniemożliwiał finalizację umowy.

Powyższe więc prowadziło do przyjęcia przez Sąd, iż pomiędzy nieprawidłową realizacją przez powoda – pozwanego wzajemnie (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w G. obowiązków pośrednictwa w nabyciu nieruchomości przez pozwaną – powódkę wzajemną a szkodą w postaci obowiązku zwrotu przez pozwaną – powódkę wzajemną zadatku w podwójnej wysokości jako konsekwencji rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży jej lokalu, istnieje adekwatny (normalny) związek przyczynowy, mając również na uwadze swoiste powiązanie obu transakcji.

Mając na względzie powyższe rozważania, wyrokiem z dnia 08 lipca 2016 roku – z powództwa głównego – na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 179 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy przez strony, obecnie – tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 1774 ze zmianami) w zw. z § 3 i § 4 umowy pośrednictwa kupna nieruchomości z dnia 10 marca 2012 roku, Sąd powództwo to oddalił. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 623) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 punkt 3 w zw. z § 2 punkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) i zasądził od powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. rzecz radcy prawnego K. J. kwotę 738 złotych tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej I. S. z urzędu, zaś w pozostałym zakresie kosztami obciążył powoda i uznał je za uiszczone.

Natomiast z powództwa wzajemnego, na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 481 k.c. Sąd zasądził od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz powódki I. S. kwotę 10 000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za okres od dnia 14 listopada 2014 roku do dnia zapłaty. O kosztach procesu w tym zakresie Sąd rozstrzygnął w oparciu o treść art. 113 § 1 ustawy z dnia 25 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 623) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 punkt 4 w zw. z § 2 punkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490) i zasądził od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz powódki I. S. kwotę 300 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz zasądził od powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. rzecz radcy prawnego K. J. kwotę 1 476 złotych tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej I. S. z urzędu.

Nadto, na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 25 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 623) Sąd nakazał ściągnąć od powoda – pozwanego wzajemnie (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1 411,69 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa jako wynagrodzenie tłumacza przysięgłego przyznane prawomocnymi postanowieniami z dnia 03 lutego 2016 roku (kwota 1 238,30 złotych, k. 247 akt) i z dnia 01 czerwca 2016 roku (kwota 173,39 złotych, k. 276 akt).

SSR Justyna Supińska