

Sygn. akt: I 1 C 1397/16 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny Sekcja d/s rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Kokowska-Kuternoga

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2017 r. w Gdyni

sprawy z powództwa T. K. (1)

przeciwko R. K.

o zapłatę

I utrzymuje w mocy wyrok zaoczny z dnia 08 marca 2017r. w całości;

II kosztami postępowania obciąża pozwanego.

UZASADNIENIE

Powód, T. K. (2), wniósł o zasądzenie od pozwanego R. K. kwoty 1267 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17.8.2016r do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany zawarł z powodem – pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Na podstawie tej umowy powód zobowiązał się do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powód wskazał, że w sposób należyty wywiązał się z umowy czego wyrazem były podejmowane przez niego czynności. Powód wyjaśnił, że pozwana wypowiedziała umowę ustnie, wycofując się ze sprzedaży nieruchomości osobie wskazanej wcześniej przez powoda i pomimo wezwania do zapłaty, pozwany nie wpłacił na rzecz powoda należności wynikającej z par. 7 ust 6 zawartej umowy, tj. wynagrodzenia w wysokości 1200 zł, najpóźniej w dniu podpisania aktu notarialnego. Ponadto powódka dochodzi kwoty 50 zł tytułem wywiązania się z umowy sprzedaży za cenę niższą niż oferowana – na podstawie par 7 ust 2 umowy oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu wydatków na podstawie par. 7 ust 9 oraz par 5 ust 14 umowy, razem 1267 zł

(pozew – k. 14--19)

Wyrokiem zaocznym w dniu 8.3.2017r Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził zgodnie z żądaniem pozwu

(Wyrok zaoczny, k. 76)

W sprzeciwie o w/w wyroku pozwany, R. K., zarzucił, iż żądanie pozwu jest bezzasadne, albowiem zobowiązanie nie istnieje, gdyż powódka nie doprowadziła do zawarcia umowy sprzedaży z braku staranności w wykonaniu umowy; pozwany nie złożył żadnych wniosków dowodowych na poparcie swego twierdzenia.

(sprzeciw – k.80-83)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 maja 2014 r. pomiędzy Biurem (...) w K. a R. K. – zamawiającym, doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na czas określony do 7.5.2015r na zasadach na wyłączność, co oznaczało, że pośrednik będzie jedynym podmiotem dokonującym czynności zmierzające do zawarcia umowy sprzedaży w trakcie trwania umowy . Umowa przewidywała możliwość odstąpienia od umowy zamawiającego za opłata 294 zł bez podania przyczyn.

Na podstawie tej umowy Biuro (...) w K. zobowiązało się do znalezienia nabywcy nieruchomości w postaci działki położonej w K. ,za cenę 49000 zł, przygotowania wszystkich dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży na koszt zamawiającego, ustalania z notariuszem dnia zawarcia umowy, do reprezentowania interesów zleceniodawcy wobec nabywcy.

Za czynności pośrednictwa wykonane na podstawie w/w umowy pośrednikowi przysługiwało wynagrodzenie w wysokości : 3 % ceny ofertowej 1470 zł , płatne w dwóch ratach:

- 20 % wynagrodzenia, czyli 294 zł najpóźniej w dniu rozwiązania umowy sprzedaży,

- 80 % wynagrodzenia, tj. 1176 zł zostanie zapłacone w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, zobowiązującej lub przeniesienia własności , jeśli nie zawierano wcześniej umowy przedwstępnej, zobowiązującej , również w wypadku zawarcia umowy sprzedaży w ciągu 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy z osobą wskazaną przez pośrednika.

Ponadto, w przypadku, gdy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie dojdzie bez winy obu stron, należy się tylko wynagrodzenie w wysokości 294 zł ,natomiast w przypadku, gdy z winy zamawiającego – przysługuje pośrednikowi wynagrodzenie w pełnej wysokości – 1470 zł.

W przypadku zmiany ceny ofertowej, wynagrodzenie pośrednika nie może być niższe niż 1200 zł, a jest liczone od nowo ustalonej ceny ofertowej. Ponadto, za wynegocjowanie podwyższenia ceny sprzedaży , za każdy 1000 zł , pośrednik dodatkowo otrzymuje 50 zł.

Klient, R. K., zobowiązał się, do wypłaty należnego wynagrodzenia. Żona R. B. K. udzieliła mu w dniu 8.5.2014r pełnomocnictwa do działania w jej imieniu w celu zbycia nieruchomości za pośrednictwem Biura (...) w K.

okoliczno ść bezsporna, a nadto umowa – k. 23-24v, pełnomocnictwo, k. 25

Biuro (...) w K., w ramach zawartej z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dokonało prezentacji oferty R. K. klientowi Ś. K. i doprowadziło do ustalenia terminu zawarcia umowy sprzedaży przed notariuszem.

okoliczno ść bezsporna, a nadto dowód: wydruki z portalu ogłoszeń, k. 32,33,34,35,36,37,43, zdjęcie ogłoszenia na działce, k. 38 oświadczenie ,k. 28,zeznania świadków: Ś. K. k. 73-74, H. K., k. 74-75, zeznania pozwanego k.97-99- wszystkie na nośniku

W dniu (...) syn pozwanego M. K. zwrócił się e-mailem do Biura (...) w K. z informacją, żeby obniżyć cenę do 39000 zł i dodanie słowa pilne w ogłoszeniu, co zostało zrobione przez pośrednika.

W dniu 16.3.2015r R. K. napisał e-maila do Biura (...) w K. z informacją, żeby podnieść cenę do 40000 zł, w związku z opłatami za infrastrukturę. W odpowiedzi na ten list, R. K. , został poinformowany przez Biuro (...) w K. , że jest kupiec Ś. K., który zapłaci kwotę 40000 zł .

W dniu 17.3.2015r R. K. odpowiedział, również e-mailowo, że posiada wypis z rejestru gruntów , wyrys z mapy ewidencyjnej, a decyzji pośredniczki pozostawia pobranie aktualnego wypisu i wyrysuj że posiadane dokumenty przekaze podczas podpisywania aktu notarialnego, podał tez numer swego konta bankowego , celem przelania ceny sprzedaży, ponadto wskazał, że prowizję i formę jej wpłaty uzgodni telefonicznie .

W dniu 7.4.2015r R. K. e-mailem , rozwiązał umowę pośrednictwa z dnia 7.5.2014r i zrezygnował ze sprzedaży działki Ś. K. , z powodu tego, że syn chce się budować na tej działce w przyszłości.

dowód: korespondencja e-mailowa ,k.48- 56 zeznania świadków: zeznania świadków: Ś. K. k. 73-74, H. K., k. 74-75, zeznania pozwanego k.97-99- wszystkie na nośniku

W dniu 18 października 2016 r Biuro (...) w K. wezwało do zapłaty należnej prowizji z tytułu realizacji umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 7.5.2014 r w wysokości :

- 1200 zł z tytułu przysługującego pełnego wynagrodzenia z par. 7 ust 6 umowy,
- 50 zł z tytułu wywiązania się z umowy sprzedaży nieruchomości za cenę wyższą niż cena ofertowa- par 7 ust .2 umowy,
- 17 zł z tytułu poniesionych kosztów wydania dokumentów dotyczących nieruchomości – par.7 ust 9 oraz par. 5 ust 1 pkt 14 umowy

wraz z ustawowymi odsetkami .

okoliczność bezsporna, a nadto wezwanie do zapłaty – k. 58

Sąd zważył, co następuje:

Ustalenia powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie w/w dowodów z dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, a także zeznań świadków: Ś. K. i H. K., których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony, a ich zeznania jako spójne ze sobą i niesprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, zostały uznane przez Sąd za wiarygodne w całości.

Zeznania pozwanego nie zasługują na wiarę w części, w której zeznał, że nie obniżał ceny nieruchomości, nie godził się na sprzedaż S. K. swej działki, a także w zakresie tego, że to żona podejmowała decyzje, a on je realizował, albowiem takie oświadczenia są sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci e-maili wymienianych przez niego z biurem powoda oraz z zeznaniami świadków. W aktach jest pełnomocnictwo od żony pozwanego do działania w jej imieniu w kontaktach z biurem powoda, a z e-maili i zeznań świadków wynika, że pozwany był w stałym kontakcie z biurem, nie miał uwag do ich pracy, był gotowy sprzedać działkę ostatecznie za 40000 zł S. K., zaś potem , w kwietniu 2015r zmienił zdanie, rozwiązał umowę z powodu decyzji rodzinnej, że działka pozostanie dla syna ; był gotów rozliczyć się z powodem w tym czasie/ por. e-mail z dnia 7.4.2015r/.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony w dniu 7.5.2014 r. zawały umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Poza sporem pozostawało również to, że w kwietniu 2015 r. R. K. wypowiedział w/w umowę. Bezsporne jest także to, że powód zapoznał z ofertą sprzedaży w/w nieruchomości Ś. K., która chciała kupić w/w nieruchomość za cenę 40000 zł , choć ostatnio oferowano 39000 zł, a więc spełniony został warunek wynikający z par. 7 ust 2 i 3 umowy- w przypadku zmiany ceny ofertowej, wynagrodzenie pośrednika nie może być niższe niż 1200 zł, a jest liczone od nowo ustalonej ceny ofertowej. Ponadto, za wynegocjowanie podwyższenia ceny sprzedaży , za każdy 1000 zł , pośrednik dodatkowo otrzymuje 50 zł.

Spór sprowadzał się do ustalenia czy pośrednik był uprawniony do żądania 1267 zł wynagrodzenia zgodnie z par 7 ust 1 pkt 3, par. 7 ust 2 i 3 umowy. W konsekwencji sporne było czy powód zasadnie domaga się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia za podjęte czynności pośrednictwa, a w szczególności czy należy się mu wynagrodzenie w kwocie 1267 zł opisane w par 7 umowy, a więc, czy wykonał swoje zobowiązanie, a umowa została rozwiązana z winy zamawiającego.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa.

Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zakres działania pośrednika był określony w umowie z dnia 7.5.2014r.

Należy wskazać, iż umowa pośrednictwa jest umową starannego działania a nie umową rezultatu. Zatem za sam fakt podejmowania przez pośrednika szeregu czynności zmierzających do pozyskania klienta należy się mu wynagrodzenie, co do zasady.

W myśl ogólnych zasad na powódzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, zaś na pozwanym obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jego wnioski o oddalenie powództwa.

W niniejszej sprawie powód dochodząc zapłaty wskazanej w pozwie kwoty i będąc reprezentowanym powinien był wykazać zasadność obciążenia pozwanego żadaną kwotą, charakter umowy jaka łączyła strony oraz jakie świadczenia w ramach tej umowy powinien pozwany ponosić na rzecz powoda. Zdaniem Sądu to powód, powinien ponosić wszelkie konsekwencje związane ze swoją niedokładnością, zaniedbaniem i niekonsekwencją. Mając na uwadze jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, a mianowicie obowiązku udowadniania faktów i twierdzeń przez stronę wywodzącą z tychże faktów skutki prawne, określoną w dyspozycji art. 6 k.c., Sąd uznał, iż to rzeczą powoda było dążyć do zgromadzenia i przedstawienia Sądowi należytego rodzaju dowodów. Wszelkie zatem zaniechania podejmowania takich działań przez powoda, jego ewentualne zaniedbania i przeoczenia, stanowią zarazem wyraz woli strony powodowej i pociągać muszą za sobą niekorzystne dla niej skutki procesowe.

Przechodząc do rozstrzygnięcia kwestii spornej. Otóż ze znajdującej się w aktach sprawy umowy pośrednictwa, dokumentu okazania nieruchomości oraz e-maili wynika jednoznacznie, że doszło do udanej próby sprzedaży nieruchomości Ś. K., za cenę ostatecznie wskazaną przez pozwanego, i że nieruchomość miała być sprzedana osobie, której wcześniej okazano w/w nieruchomość w ramach realizacji umowy z pozwanym. Potwierdzają ten fakt, wynikający z dokumentów wszyscy świadkowie oraz pozwany. Z umowy pośrednictwa też wynika konkretna kwota należna za usługę w różnych, określonych w umowie, okolicznościach. Powód wykazał więc, jak zapracował na należność, której żąda. Wobec zaprzeczenia zasadności żądania powoda przez pozwanego należy stwierdzić, że powód udowodnił swe roszczenie co do zasady i wysokości.

Powód dochodząc zapłaty wskazanej w pozwie kwoty wykazał zasadność obciążenia pozwanego wynagrodzeniem za swoje usługi, charakter umowy jaka łączyła go z pozwanym oraz jakie świadczenia w ramach tej umowy powinien pozwany ponosić na rzecz powoda. Wykazał także wysokość swego roszczenia. Mając na uwadze jedną z podstawowych zasad postępowania cywilnego, a mianowicie obowiązku udowadniania faktów i twierdzeń przez stronę wywodzącą z tychże faktów skutki prawne, określoną w dyspozycji art. 6 k.c., Sąd uznał, iż powód zgromadził i przedstawił Sądowi należytego rodzaju dowody na poparcie swoich twierdzeń w tym zakresie.

W tej sytuacji pozwany, który wypowiedział umowę, tuż przed sprzedażą z powodu tego, że ostatecznie zdecydował się ją zostawić synowi, a więc z powodów leżących po stronie pozwanego, jest zobowiązany do zapłaty kwoty 1200 zł wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości po myśli art. 7 ust 1 pkt 3 i 7 ust 2 i 3 łączącej strony umowy., albowiem propozycja ceny sprzedaży zaakceptowana przez kupującą była wyższa o 1000 zł od wcześniej, co powoduje, że powód miał prawo żądać podwyższenia wynagrodzenia o 50 zł. Ponadto powód żąda kwoty 17 zł wydatków na koszty wydania dokumentów, czego pozwany nie kwestionował, zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Przedstawiony przez pozwanego dowód w postaci decyzji administracyjnej nr RG- (...)30.3.2014 o wymierzeniu opłaty adiacenckiej ze względu na wzrost wartości nieruchomości, nie zmienia faktu, że pozwany zgodził się sprzedać działkę za 40000 zł, bo obowiązuje swoboda umów i w tym zakresie strony ustalają cenę sprzedaży i sami decydują jej wysokości stosownie do potrzeb rynku, na którym zamierzają dokonać transakcji.

Pozwany nie wykazał, że powódka nie dołożyła należytej staranności w wykonaniu umowy, ani tego, że umowa została rozwiązana bez jego winy, albowiem w korespondencji e-mailowej, załączonej jako dowód w tej sprawie, przyznał, że

postawił pośrednika w niezręcznej sytuacji rezygnując ze sprzedaży , tuż przed podpisaniem umowy i poczuwał się do rozliczenia z nim .

Wobec powyższego Sąd w pkt I wyroku na mocy art. 347. kpc :” Po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. Przepis art. 332 § 2 stosuje się odpowiednio.” I par 7 umowy pośrednictwa i art. 180 ust. 3 w/w ustawy w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c / § 1. 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.

§ 2. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzyciel jest oprocentowany według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy/

-utrzymał wyrok zaoczny z dnia 8.3.2017r w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 3 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Pozwany przegrał niniejsze postępowanie w całości, a zatem Sąd obciążył go powstałymi kosztami postępowania i w punkcie II wyroku zaocznego zasądził kwotę 317 zł od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego . Na zasądzoną kwotę składają się: kwota 900,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w/w wartości przedmiotu sporu do 5000 zł, kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, opłata od pozwu w wysokości 30 zł, a także opłata od sprzeciwu od wyroku zaocznego, która uiszczył pozwany w kwocie 30 zł.