

Sygn. akt: I 1 C 1438/16 upr.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 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: st. sekr. sądowy Marta Bona

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2017 r. w Gdyni

sprawy z powództwa M. A.

przeciwko A. M.

o zapłatę

**I** zasądza od pozwanej A. M. na rzecz powoda M. A. kwotę 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 lipca 2016 r. do dnia zapłaty;

**II** zasądza od pozwanej A. M. na rzecz powoda M. A. kwotę 1.317,00 zł (jeden tysiąc trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1.200,00 (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

## UZASADNIENIE

Powód, M. A. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. M. kwoty 5000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6.7.2016r 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, następnie sprzedała nieruchomość osobie wskazanej wcześniej przez powoda i pomimo wezwania do zapłaty, pozwana nie wpłaciła na rzecz powoda należności wynikającej z par. 5 zawartej umowy, tj. wynagrodzenia w wysokości 5.000 zł, najpóźniej w dniu podpisania aktu notarialnego.

(pozew - k. 11-12v)

Nakazem zapłaty w dniu 26.10.2016r Sąd Rejonowy w Gdyni zasądził zgodnie z żądaniem pozwu

(nakaz zapłaty, k. 28)

W sprzeczności o w/w nakazu pozwana A. M. zarzuciła, iż żądanie pozwu jest bezzasadne, albowiem zobowiązanie nie istnieje, gdyż powódka nie doprowadziła do zawarcia umowy sprzedaży;

(sprzeciw - k.31-34)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 października 2015 r. pomiędzy Agencją (...) w G.- Filia w G.- M. A.-pośrednikiem w obrocie nieruchomościami,- a A. M. - zamawiającym, doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na czas nieokreślony na zasadach otwartej oferty, co oznaczało, że pośrednik nie będzie jedynym podmiotem dokonującym czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży w trakcie trwania umowy . Umowa przewidywała możliwość wypowiedzenia umowy z 3- miesięcznym okresem wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron.

Na podstawie tej umowy Agencja (...) w G.- Filia w G. zobowiązała się do znalezienia nabywcy nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonej w R. ,przy ul. (...),za cenę 210000 zł, przygotowania wszystkich dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy sprzedaży, 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 :

- 5.000 zł , płatne najpóźniej w dniu podpisania przez klienta umowy sprzedaży, również w wypadku zawarcia umowy sprzedaży w ciągu 6 miesięcy po rozwiązaniu umowy z osobą wskazaną przez pośrednika.

Klient, A. M., zobowiązała się, do wypłaty należnego wynagrodzenia.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa - k. 16-16v,

Agencja (...) w G.- Filia w G., w ramach zawartej z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dokonała prezentacji oferty A. M. klientowi M. K..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: oświadczenie ,k. 17,zeznania świadków: M. K., k. 62-63 , P. M., k. 64-65, ,J. N., k. 72-72v, zeznania stron, k.72v-74v na nośniku

W dniu lutym 2016r A. M. rozwiązała telefonicznie umowę pośrednictwa z dnia 29.10.2015r.

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: zeznania świadków: M. K., k. 62-63 , P. M., k. 64-65, ,J. N., k. 72-72v, zeznania stron, k.72v-74v na nośniku.

W dniu 2 marca 2016 r. nieruchomość została sprzedana M. K..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: odpis z księgi wieczystej, k.18-22, akt notarialny A 1591/2016 , k.36-42

W dniu 28 czerwca 2016 r Agencja (...) w G.- Filia w G. wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 5.000 zł , a w dniu 26 lipca 2016r wezwała do zapłaty należnej prowizji z tytułu realizacji umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 29.10.2015 r.

okoliczność bezsporna, a nadto wezwanie do zapłaty - k. 24

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: P. M. ,M. K., J. N. i stron, 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.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony w dniu 29.10.2015 r. zawały umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Poza sporem pozostawało również to, że w lutym 2016 r. A. M. wypowiedziała w/w umowę. Bezsporne jest także to, że powód zapoznał z ofertą sprzedaży w/w nieruchomości M. K., która potem, w dniu

2.3.2016r kupiła w/w nieruchomości, a więc spełniony został warunek wynikający z par. 8 umowy- jeżeli w ciągu pół roku od rozwiązania umowy nieruchomości zostanie sprzedana osobie wskazanej przez pośrednika, należy się mu wynagrodzenie obliczone wg zasad opisanych w par 5 umowy pośrednictwa.

Spór sprowadzał się do ustalenia czy pośrednik był uprawniony do żądania 5.000 zł wynagrodzenia zgodnie z par 5 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 5000zł opisane w par 5 umowy.

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 29.10.2015r.

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 powodzie 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 bezspornym w sprawie jest, że ze znajdującej się w aktach sprawy umowy pośrednictwa, dokumentu okazania nieruchomości oraz sprzedaży nieruchomości M. K., wynika, że nieruchomości została sprzedana osobie, której wcześniej okazano w/w nieruchomości w ramach realizacji umowy z pozwaną. Potwierdzają ten fakt, wynikający z dokumentów wszyscy świadkowie oraz strony. Z umowy pośrednictwa też wynika konkretna kwota należna za usługę- 5000 zł. Powód wykazał więc, jak zapracował na należność, której żąda. Powód przedstawił też fakturę za wykonaną usługę. Wobec zaprzeczenia zasadności żądania powoda przez pozwaną, 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 pozwana, która wypowiedziała umowę, następnie sprzedała nieruchomości w okresie pół roku od wypowiedzenia umowy / luty 2016 r wypowiedzenie, 2.3.2016r - sprzedaż/, osobie wskazanej przez powoda, jest zobowiązana do zapłaty kwoty 5000 zł wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości po myśli art. 5 i 8 łączącej strony umowy.

Wobec powyższego Sąd w pkt I wyroku na mocy par 5 i 8 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 wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy/ zasądził żadaną kwotę wraz z odsetkami.

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 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Pozwana przegrała niniejsze postępowanie w całości, a zatem Sąd obciążył ją powstałymi kosztami postępowania i w punkcie II wyroku zasądził kwotę 1317 zł od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego . Na zasądzoną kwotę składają się: kwota 1200,00 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 100 zł.