

Sygn. akt I C 1036/17 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Protokolant: stażysta Aleksandra Skorynko

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko K. K.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej K. K. na rzecz powoda M. P. kwotę 3.771,58 zł (trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt jedne i 58/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 1.250 zł od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty i od kwoty 2.500 zł od dnia 26 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie umarza postępowanie;

III zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.017 (tysiąc siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Sygn. akt: I C 1036/17 upr.

UZASADNIENIE

Powód M. P. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej K. K. kwoty 5000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 2500 zł od dnia 20 grudnia 2016r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 2500 zł od dnia 4 lutego 2017r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powód zażądał zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie, powód wskazał, iż jest podmiotem profesjonalnie trudniącym się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Pozwana zgłosiła się do powoda w celu pośrednictwa w kupnie nieruchomości. W dniu 1 grudnia 2016r. strony zawarły umowę, na podstawie której powód zobowiązał się do wykonania czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna prawa własności nieruchomości na zasadzie świadczenia usług pośrednictwa. Pozwana zaś zobowiązała się do zapłaty łącznie 5000 zł za wykonanie umowy. Kwota ta miała być płatna etapowo, tj. pierwsza rata w wysokości 2500 zł miała być płatna po zawarciu przez pozwaną z osobą trzecią przedwstępnej umowy sprzedaży, natomiast druga po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży. W dniu 5 grudnia 2016r. pozwana zawarła przedwstępną umowę sprzedaży lokalu położonego w B., przy ul. (...), zaś w dniu 27 stycznia 2017r. zawarła umowę przyrzeczoną. Po zawarciu poszczególnych umów powód wystawił pozwanej dwie faktury VAT - każdą na kwotę 2500 zł - jednakże pozwana nie uiściła na jego rzecz ujętych w nich kwot. Powód podał, iż w związku z powyższym w dniu 13 lutego 2017r. wystosował do pozwanej wezwanie do zapłaty, a następnie w dniu 27 lutego 2017r. ostateczne wezwanie

przedsądowe. W odpowiedzi na wskazane pisma pozwana argumentowała, iż jest skłonna zapłacić na rzecz powoda jedynie kwotę 2500 zł.

Pismem z dnia 23 marca 2017r. powód ograniczył żądanie do kwoty 3750 zł, cofając powództwo co do kwoty 1250 zł. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz odsetek od tej kwoty od dnia 20 grudnia 2016r. do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 27 czerwca 2017 r. powód podtrzymał żądanie zapłaty kwoty 3750 zł, wskazując, że pozwana w dniu 20 marca 2017 r. dokonała na jego rzecz zapłaty kwoty 1250 zł. Domagał się także zasądzenia odsetek od kwoty 1250 zł od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty, odsetek od kwoty 2.500 zł od dnia wystawienia faktury korygującej, tj. od dnia 26 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1250 zł od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia 19 marca 2017 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że faktura dołączona do pozwu nr 3/01/2017, jako datę sprzedaży i wystawienia dokumentu, określa dzień 27 stycznia 2015r. Zdaniem pozwanej nie dotyczy ona umowy pośrednictwa nieruchomości z dnia 1 grudnia 2016r. Skoro nie wystawiono ważnej faktury, nie zaistniała wymagalność podstawy płatności. Pozwana dodała także, iż odsetki od drugiej raty winny być naliczane od dnia upłynięcia terminu płatności poprawnie wystawionej faktury. Pozwana nadmieniła również, iż w jej opinii usługa nie została wykonana przez powoda w całości, albowiem nie wykonał on wszystkich czynności wskazanych w umowie. Zdaniem pozwanej powód nie doprowadził do skontaktowania się pozwanej ze zbywcą lokalu, ani też nie zapewnił kompleksowej obsługi organizacyjnej transakcji. Pozwana wskazała, że kilkakrotnie zmianie ulegała wysokość opłat notarialnych, do poniesienia których pozwana była zobowiązana. Ostateczna kwota podana jej została dopiero w przeddzień transakcji. Powód nie sprawdził również dokumentacji i stanu prawnego nieruchomości, albowiem na dzień przez zawarciem umowy przeniesienia własności poinformował ją, iż nieruchomość objęta jest trzema księgami wieczystymi. Dodatkowo pozwana podniosła, iż bez jej zgody powód wyznaczył swoje zastępstwo do zawarcia przez pozwaną umowy. Ponadto akt notarialny nie był dostosowany do warunków umowy kredytowej, a powód nie był w stanie potwierdzić ostatecznego terminu jego podpisania. Pozwana podniosła również, iż powód nie poinformował jej, że w sąsiedztwie nieruchomości budowane są elementy obwodnicy. Zastrzeżenia pozwanej budziła również staranność przygotowanej dokumentacji oraz odmowa podjęcia przez powoda negocjacji ceny zakupu lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. P. prowadzi działalność gospodarczą w ramach (...) M. P. z siedzibą w O.. W ramach prowadzonej działalności powód profesjonalnie trudni się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

(besporne).

Pozwana K. K. zgłosiła się do powoda w celu pośrednictwa w kupnie nieruchomości na terenie O. i okolic, w którym docelowo miała zamieszkać jej siostra. Z lokali wyselekcjonowanych przez powoda siostra pozwanej wybrała lokal położony w B., przy ul. (...). Lokal ten znajdował się ofercie firmy konkurencyjnej.

Po obejrzeniu lokalu pozwana nie kwestionowała wynagrodzenia żądanego przez powoda za usługę.

(dowód: zeznania powoda k. 152 – 154, zeznania pozwanej k. 154 – 156).

W dniu 1 grudnia 2016r. strony zawarły umowę nr (...), na podstawie której powód zobowiązał się do wykonania czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna prawa własności nieruchomości na zasadzie świadczenia usług pośrednictwa. Zgodnie z § 1 pkt 2 umowy czynności te miały być realizowane w zależności od potrzeb, zgodnie z wiedzą i doświadczeniem P., poprzez:

- a) poszukiwanie nieruchomości zgodnie ze zgłoszonymi preferencjami Zamawiającego,
- b) dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości klientowi,

c) skontaktowanie Zbywcy i Zamawiającego w celu uzgodnienia przyszyłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach,

d) zapewnienie obsługi organizacyjnej transakcji, w tym sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości.

Zgodnie z § 2 umowy pozwana zobowiązała się do zapłaty łącznie 5000 zł za wykonanie przez powoda umowy.

Płatność wynagrodzenia powoda sprecyzowana została w § 3 umowy. Kwota ta miała być płatna etapowo, tj. pierwsza rata w wysokości 2500 zł miała być płatna w terminie 14 dni od zawarcia przez pozwaną z osobą trzecią przedwstępnej umowy sprzedaży. Druga zaś w terminie 7 dni od zawarcia przez pozwaną umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. Obie płatności miały być dokonane na podstawie faktur VAT wystawionych przez powoda.

(bezsporne; ponadto: umowa pośrednictwa kupna nieruchomości k. 13).

W toku negocjacji i oglądania lokalu powód nie mógł zapewnić pozwanej bezpośredniego kontaktu ze sprzedającym, albowiem firma pośrednicząca w sprzedaży, w której zasobach pozostawał przedmiotowy lokal, wymagała aby właściciel przebywał poza lokalem w trakcie prezentowania nieruchomości. W konsekwencji powyższego kontakt pozwanej ze zbywcą odbywał się za pośrednictwem powoda i pośrednika zbywcy.

Niejednokrotnie, w celu udania się do przedmiotowego lokalu, jak też uregulowania formalności z nim związanych, powód zapewniał pozwanej transport, przyjeżdżając po nią pod budynek, w którym zamieszkiwała jej siostra, a następnie ją tam odwożąc. Czynności tych nie przewidywała umowa łącząca strony i stanowiły one przejaw dobrej woli powoda.

W toku współpracy pozwana na dzień przed transakcją zwracała się z prośbą do powoda o wynegocjowanie niższej ceny sprzedaży lokalu, jednakże powód odradził pozwanej dalsze negocjacje, wskazując na atrakcyjność ustalonej dotychczas ceny i znaczne prawdopodobieństwo odstąpienia zbywcy od sfinalizowania umowy.

(dowód: zeznania powoda k. 152 – 154, zeznania pozwanej k. 154 – 156).

W dniu 5 grudnia 2016r. pozwana zawarła ze zbywcą M. B. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu położonego w B., przy ul. (...).

(dowód: umowa k. 18).

Powód dokonał niezbędnych ustaleń w zakresie stanu prawnego nieruchomości, w toku których ustalił, iż z nieruchomości będącą przedmiotem umowy sprzedaży związane są trzy księgi wieczyste: Kw nr (...), KW nr (...) oraz KW nr (...).

Powód ponadto poinformował pozwaną, iż między budynkiem a biegnącą obecnie obok niego drogą znajduje się rów melioracyjny, a wycinka drzew, która została przewidziana w przyszłości, ma na celu poprawę szlaków komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów.

(dowód: zeznania powoda k. 152 – 154).

W dniu 27 stycznia 2017r., w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), pozwana zawarła umowę sprzedaży tejże nieruchomości, zawierającą oświadczenie o ustanowieniu hipoteki. Podpisanie umowy zostało przełożone na późniejsze godziny popołudniowe, albowiem doradca finansowy pozwanej nie doprecyzował w umowie kredytowej kto jest uprawniony do naniesienia zapisu o ustanowieniu hipoteki na przedmiotowej nieruchomości. Wobec powyższego pozwana zmuszona była udać się do banku w celu ustalenia tejże okoliczności. Po poczynieniu niezbędnych ustaleń umowa zawarta została w dniu, na który przewidziane było uprzednio jej podpisanie, jednakże w późniejszych godzinach.

Notariusz nie pobrał taksy za dokonanie wpisu o ustanowieniu hipoteki.

Powód nie był obecny przy podpisaniu przez pozwaną umowy przyrzeczonej. Obecna była natomiast żona powoda, występująca w jego imieniu, która również trudni się pośrednictwem nieruchomościami.

Pozwana oraz zbywca nie potrafili porozumieć się co do pory przekazania nieruchomości, dlatego też za wiedzą pośredników ustalili, iż w tym zakresie porozumieją się we własnym zakresie.

(dowód: umowa k. 19 – 30, wydruki korespondencji elektronicznej k. 108 – 116, zeznania powoda k. 152 – 154, zeznania pozwanej k. 154 – 156).

W dniu 5 grudnia 2016r. powód wystawił pozwanej fakturę VAT nr (...), na kwotę 2500 zł, jednocześnie zakreślając jej termin płatności do dnia 19 grudnia 2016r. Następnie wystawił fakturę VAT nr (...), datowaną omyłkowo na dzień 27 stycznia 2015r., także na kwotę 2500 zł, z terminem płatności określonym na dzień 3 lutego 2015r. W związku ze wskazaną omyłką pisarską powód w dniu 26 czerwca 2017r. wystawił fakturę korygującą nr (...) na kwotę 2500 zł, z 7 – dniowym terminem płatności.

(dowód: faktury k. 11 – 12, 90 – 91, 107).

Pomimo upływu terminów płatności pozwana nie uiściła na rzecz powoda ujętych w fakturach kwot.

(okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 13 lutego 2017r. powód wystosował do pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 5000 zł w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. Następnie w dniu 27 lutego 2017r. skierował do pozwanej ostateczne wezwanie przedsądowe wzywające do uiszczenia wskazanej powyżej kwoty.

Pozwana nie uregulowała żądanej należności. W odpowiedzi na wskazane pisma deklarowała możliwość dokonania wpłaty na rzecz powoda jedynie kwoty wysokości 2500 zł.

(dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 14, ostateczne wezwanie do zapłaty k. 15 – 17, wezwanie k. 61 – 67, pisma k. 68 – 69, potwierdzenia nadania przesyłek k. 70, korespondencja elektroniczna k. 71 – 89, 117 - 122).

W dniu 20 marca 2017r. pozwana dokonała wpłaty na rachunek bankowy powoda w kwocie 1250 zł.

(dowód: potwierdzenie przelewu k. 35, zeznania pozwanej k. 154 – 156).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, jako w pełni zasadne, zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o przedłożoną przez strony umowę nazwaną umową pośrednictwa kupna nieruchomości oraz inne dokumenty prywatne stron, które nie były kwestionowane. Sąd oparł się ponadto na zeznaniach stron. Zasadniczo relacje wskazanych osób zasługiwały na uwzględnienie i miały oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Sąd miał przy tym na uwadze oczywiste zainteresowanie wynikiem sprawy słuchanych stron. W zasadniczej części rzutującej na ocenę zasadności powództwa w istocie zeznania stron były zbieżne.

Zgodnie z art. 353' k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Podstawą zatem roszczenia powoda był zapis § 2 umowy pośrednictwa kupna nieruchomości, zgodnie z którymi za wykonanie czynności ujętych w § 1 umowy (którego treść Sąd przytoczył powyżej) klient zobowiązany jest do zapłaty na rzecz pośrednika wynagrodzenia w kwocie 5000 zł (§ 2).

Wskazać należy, iż umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami aktualnie nie należy do katalogu umów nazwanych, ale w orzecznictwie ugruntował się pogląd, iż zastosowanie znajdą tu przepisy umowy agencyjnej, jako najbardziej zbliżonej do łączącego strony zobowiązania (tak wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 26.03.2013 r. w sprawie II Ca 120/13).

W myśl art. 758 § 1 i 2 k.c. przez umowę agencyjną przyjmujący zlecenie (agent) zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, do stałego pośredniczenia, za wynagrodzeniem, przy zawieraniu z klientami umów na rzecz dającego zlecenie przedsiębiorcy albo do zawierania ich w jego imieniu. Do zawierania umów w imieniu dającego zlecenie oraz do odbierania dla niego oświadczeń agent jest uprawniony tylko wtedy, gdy ma do tego umocowanie.

Stosownie do treści art. 758¹ k.c. jeżeli sposób wynagrodzenia nie został w umowie określony, agentowi należy się prowizja. Prowizją jest wynagrodzenie, którego wysokość zależy od liczby lub wartości zawartych umów. Jeżeli wysokość prowizji nie została w umowie określona, należy się ona w wysokości zwyczajowo przyjętej w stosunkach danego rodzaju, w miejscu działalności prowadzonej przez agenta, a w razie niemożności ustalenia prowizji w ten sposób, agentowi należy się prowizja w odpowiedniej wysokości, uwzględniającej wszystkie okoliczności bezpośrednio związane z wykonaniem zleconych mu czynności.

Jak wskazano powyżej w § 2 umowy łączącej strony ustalono wysokość należnego powodowi wynagrodzenia na 5000 zł. Wskazać należy, iż zgodnie z § 3 tejże umowy płatność tego wynagrodzenia ustalona została w dwóch częściach - każda po 2500 zł – przy czym pierwsza miała nastąpić w terminie 14 dni od zawarcia przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży, zaś druga w terminie 7 dni od zawarcia przez nią umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. Podkreślić jednocześnie należy, iż warunkiem koniecznym do domagania się przez powoda wypłaty przez pozwaną wynagrodzenia było wykonanie przez niego zobowiązań określonych w § 1 umowy.

Szczególnego podkreślenia wymaga, iż pozwana ostatecznie zawarła umowę przeniesienia prawa własności „wyszukanego” przez powoda lokalu w ramach prowadzonej przez niego działalności i na podstawie zawartej z pozwaną umowy, co było bezsporne w niniejszym postępowaniu.

W realiach niniejszej sprawy wskazać należy, iż powód niewątpliwie podjął czynności polegające na poszukiwaniu nieruchomości zgodnie ze zgłoszonymi preferencjami pozwanej oraz dokonywał w uzgodnionych z nią terminach prezentacji przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta nie była bowiem przez pozwaną kwestionowana a co więcej została przez nią przyznana zarówno w uzasadnieniu pozwu, jak i w zeznaniach złożonych przed Sądem.

Pozwana nie kwestionowała również ustalonych z powodem czynności, jakie miał podjąć w celu znalezienia odpowiadającego pozwanej lokal oraz zmierzających do sfinalizowania przez nią transakcji zakupu. Kwestionowała natomiast podjęcie przez powoda niektórych z należących do jego zadań czynności lub należyte ich wykonanie. Zdaniem pozwanej powód nie doprowadził do skontaktowania się przez nią ze zbywcą lokalu, ani też nie zapewnił kompleksowej obsługi organizacyjnej transakcji. Pozwana podnosiła również kilkakrotną zmianę wysokości opłat notarialnych, do których była zobowiązana. W jej ocenie powód nie sprawdził również dokumentacji i stanu prawnego nieruchomości, nie przykładał staranności do dokładności dokumentacji a także bez jej zgody wyznaczył swoje zastępstwo do zawarcia przez pozwaną umowy. Pozwana podniosła również, iż akt notarialny nie był dostosowany do warunków jej umowy kredytowej a ponadto powód nie poinformował jej, że w sąsiedztwie nieruchomości budowane są elementy obwodnicy. Zastrzeżenia pozwanej budziła także odmowa powoda do dalszych negocjacji w zakresie ceny zakupu nieruchomości. Tym samym pozwana kwestionowała wartość dokonanych przez powoda czynności a przez to wysokość dochodzonego przez powoda wynagrodzenia.

Powód konsekwentnie zaprzeczał argumentacji pozwanej podnosząc, iż rzetelnie i kompleksowo wywiązał się z warunków umowy, dlatego też domagał się wynagrodzenia za dokonane czynności.

Stosownie do treści art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., to na powódzie spoczywał ciężar udowodnienia wysokości wynagrodzenia należnego mu za wykonanie opisanych wyżej czynności pośrednika w obrocie nieruchomościami. W oparciu o zaferowany w sprawie materiał dowodowy należy w ocenie Sądu uznać, iż powód należycie wykazał słusność swojego żądania. Zdaniem Sądu nie sposób bowiem podzielić argumentacji pozwanej w zakresie zarzutów kierowanych do powoda, albowiem nie znajduje ona poparcia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom pozwanej nie sposób przypisać powodowi nienależyłą staranność w zakresie zorganizowania bezpośredniego kontaktu pozwanej ze zbywcą nieruchomości. Wskazać bowiem należy, iż niewykonanie tejże czynności nie wynikało z braku dostatecznego zaangażowania powoda, a wyłącznie było wynikiem polityki wewnętrznej firmy pośredniczącej, w zasobach której przedmiotowy lokal się znajdował. Firma ta wymagała bowiem, aby właściciel przebywał poza lokalem w trakcie prezentowania nieruchomości. Praktyka ta miała na celu zapobieżenie sprzedaży lokalu z pominięciem pośrednika. Dlatego też w konsekwencji powyższego kontakt pozwanej ze zbywcą musiał odbywać się za pośrednictwem powoda i pośrednika zbywcy. Należy przy tym wskazać, iż już po podpisaniu umowy – w związku z niemożnością porozumienia się przez pozwaną ze zbywcą co do pory przekazania nieruchomości - za wiedzą pośredników ustalili oni, iż w tym zakresie porozumieją się we własnym zakresie po uprzednim kontakcie telefonicznym. Podkreślenia wymaga, że powyższe stanowiło niewątpliwie ustępstwo ze strony powoda na rzecz pozwanej, albowiem odbyło się w sposób naruszający etykę pośrednika nieruchomości. Powód kierował się jednak tym, aby ułatwić pozwanej dalsze czynności związane z przejściem zakupionego lokalu. Trzeba też zaznaczyć, że powód w istocie kontaktował strony ze sobą, nawet jeśli odbywało się to poprzez pośredników.

Odnosnie zaś do odmowy powoda podjęcia negocjacji ceny zakupu lokalu wskazać należy, iż początkowo pozwana nie kwestionowała żądanej przez zbywcę kwoty sprzedaży. Dopiero w toku współpracy – a mianowicie bezpośrednio przed podpisaniem umowy - żądała od powoda wynegocjowania niższej ceny. Powód jednakże odradził takowe starania wskazując na atrakcyjność ustalonej dotychczas ceny i znaczne prawdopodobieństwo odstąpienia zbywcy od sfinalizowania umowy. W tym miejscu podkreślić należy, iż w treści zawartej z pozwaną umowy powód zobowiązał się do realizowania usług na rzecz pozwanej zgodnie z posiadaną wiedzą i doświadczeniem, na co pozwana przystała. Nie sposób zatem obecnie czynić powodowi zarzutów z tego, że odradził on pozwanej podjęcia pewnych starań, skoro zaufała ona jego doświadczeniu zawodowemu, w oparciu o które powód był w stanie przewidzieć, iż dalszy nacisk na zbywcę może doprowadzić do odmowy kontynuowania współpracy zmierzającej do nabycia przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości. Ponadto podkreślić należy, iż cena żądana przez zbywcę była ostateczna i nie podlegała zbitiu, o czym powód osobiście poinformował pozwaną.

W zakresie zaś podnoszonej przez pozwaną rzekomej niekompetencji powoda odnoszącej się do niemożności podania przez niego wysokości opłat notarialnych, które zobowiązana była uiścić po podpisaniu umowy przyrzeczonej, wskazać należy, iż dopiero okoliczności wynikłe w dniu podpisania aktu notarialnego umożliwiły ich ostateczne ustalenie. Należy mieć bowiem na względzie, iż wysokość opłat notarialnych reguluje sam notariusz, zaś pośrednik nie ma na nie żadnego wpływu. Ponadto dodania wymaga, że jeszcze w dniu, na który przewidziane było zawarcie przedmiotowej umowy, nie było wiadomo kto jest uprawniony do dokonania wpisu o ustanowieniu hipoteki na przedmiotowej nieruchomości. W przypadku gdyby obowiązek ten spoczywał na sporządzającym akt notariuszu, wówczas okoliczność ta niewątpliwie miałaby wpływ na zwiększenie taksy notarialnej. Podnieść jednakże należy, iż choć notariusz takowy zapis w sporządzonym przez siebie akcie poczynił, to jednak nie pobrał od pozwanej opłaty za dokonanie wpisu o ustanowieniu hipoteki.

Jednocześnie zdaniem Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw, aby także przypisywać powodowi winę za niedostosowanie aktu notarialnego do warunków umowy kredytowej pozwanej oraz w opóźnieniu podpisania umowy sprzedaży lokalu. Istotnego wskazania wymaga tu bowiem, iż podpisanie umowy zostało przełożone nie na inny, odległy dzień od uprzednio ustalonego, a jedynie na późniejsze godziny popołudniowe tego samego dnia. Okoliczność ta nie wynikała również z żadnych zaniedbań ani też żądań powoda, a wyłącznie z faktu, iż doradca finansowy pozwanej nie doprecyzował w umowie kredytowej kto jest uprawniony do dokonania wpisu o ustanowieniu hipoteki

na przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta uniemożliwiła także uprzednie przygotowanie przez notariusza umowy w ostatecznej jej wersji, a tym samym przedstawienie jej projektu pozwanej przez powoda jeszcze przed spotkaniem u notariusza. Dopiero po poczynieniu przez pozwaną - jako kredytobiorcę - niezbędnych ustaleń w siedzibie banku możliwe było podpisanie umowy ostatecznym jej kształcie.

Bezspornie powód nie był obecny przy podpisaniu przez pozwaną umowy przyrzeczonej. Niemniej jednak wskazać należy, iż nie miał takiego obowiązku a o ile taką pomoc zaoferował, to uczynił to, nie będąc do tego zobowiązanym warunkami umowy. W dniu podpisania umowy pozwana była jednak z osobą, która zastępowała powoda – i która jak wynika z twierdzeń powoda – także jest z zawodu pośrednikiem nieruchomości, wobec czego uzasadnionym jest przypuszczenie, że dysponuje odpowiednią wiedzą i doświadczeniem w niezbędnym pozwanej zakresie. Nadmienić również należy, iż pozwana wcześniej otrzymała informację o zastępstwie i w żaden sposób tego nie zanegowała.

Dodatkowo wskazania wymaga, iż prawdą jest, że niejednokrotnie - w celu udania się do przedmiotowego lokalu, jak też uregulowania formalności z nim związanych - powód zapewniał pozwanej transport przyjeżdżając po nią pod budynek, w którym zamieszkiwała jej siostra, a następnie ją tam odwożąc. Podkreślić jednakże należy, iż czynności tych nie przewidywała umowa łącząca strony i stanowiły one wyłącznie przejaw dobrej woli powoda.

Sąd za nietrafny uznał również zarzut jakoby powód nie zapoznał się ze stanem prawnym nieruchomości oraz dotyczącą go dokumentacją. W toku poczynionych ustaleń powód pozyskał bowiem wiedzę, iż z nieruchomością będącą przedmiotem umowy sprzedaży związane są trzy księgi wieczyste: Kw nr (...), KW nr (...) oraz KW nr (...), przy czym jedna z ksiąg dotyczy samego lokalu mieszkalnego, druga garażu, zaś trzecia do nieruchomości, przez którą przebiega droga prowadząca do garażu. Co niezmiernie istotne informacje te powód przekazał pozwanej jeszcze przed podpisaniem przez nią umowy ze zbywcą.

Zdaniem Sądu brak jest również podstaw, aby przyznać słusność twierdzeniom pozwanej odnoszącym się do rzekomego braku należytej dokładności w sporządzanych przez powoda dokumentach. Wprawdzie w fakturze VAT nr (...) powód omyłkowo wpisał jako datę wystawienia tego dokumentu dzień 27 stycznia 2015r., jednakże – jak sam przyznał – była to wyłącznie sporadyczna omyłka pisarska, po zauważeniu której powód w dniu 26 czerwca 2017r. wystawił fakturę korygującą. Nie sposób zatem przyjąć, aby jednorazowa pomyłka świadczyć mogła o braku staranności w prowadzeniu ogółu dokumentacji biurowej.

Dodatkowo zdaniem Sądu pozwana w żaden sposób nie wykazała, jakoby dokonując zakupu lokalu nie posiadała wiedzy w zakresie budowy drogi w bliskim sąsiedztwie budynku, a nawet jeśli tak było, to by okoliczność ta miała rzutować na zmniejszenie wynagrodzenia pośrednika. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zarówno pozwana, jak i jej siostra - która w owym lokalu miała zamieszkać – kilkakrotnie oglądały mieszkanie, a zatem nie sposób uznać, iż nie dostrzegły prac prowadzonych w zakresie budowy drogi. Nadto należy przyznać słusność twierdzeniom powoda, iż budowa tej drogi w żaden sposób nie rzutuje na wartość mieszkania ani nie wpłynie na komfort zamieszkiwania w nim. Zważyć bowiem należy, iż droga ta – wbrew twierdzeniom pozwanej - nie jest obwodnicą, a jedynie drogą dojazdową do obwodnicy, która według planów udostępniona będzie do ruchu z wyłączeniem pojazdów ciężarowych. Ponadto z zeznań powoda wynika, iż informował on pozwaną o planach wycinki drzew w pobliskim lesie w celu poprawy szlaków komunikacyjnych dla pieszych i rowerzystów.

Reasumując, powód wykonał wszystkie obowiązki wynikające z treści umowy łączącej strony, zaś podejmowane przez niego czynności znacznie wykraczały poza ramy tejże umowy, której ewentualne zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Pozwana oczekiwała natomiast od pośrednika czynności, które w żaden sposób nie mieściły się w treści umowy i które nie są standardowo wykonywane przez pośredników. Powód nie był wszak pełnomocnikiem pozwanej przy dokonywaniu wszelkich czynności dotyczących transakcji, w tym chociażby dotyczących samej treści umowy sprzedaży. Pozwana natomiast domagała się od powoda bardzo szerokiego działania, które nie było objęte treścią umowy.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, Sąd w punkcie I wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3771,58 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 1250 zł od dnia 20 grudnia 2016r. do dnia zapłaty i od kwoty 2500 zł od dnia 26 czerwca 2017r. do dnia zapłaty, uwzględniając tym samym żądanie pozwu w całości.

O roszczeniu odsetkowym orzeczono w całości zgodnie z żądaniem pozwu, mając na uwadze brzmienie art. 481 k.c.

Jako że pismem z dnia 23 marca 2017r. powód poinformował o dokonaniu przez pozwaną wpłaty w kwocie 1250 zł i o tą też kwotę ograniczył żądanie, na podstawie art. 355 § 1 kpc Sąd umorzył postępowanie co do kwoty uiszczonej przez pozwaną w toku procesu (pkt. II wyroku).

W pkt III wyroku, w oparciu o art. 98 kpc, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda zwrot całości poniesionych przez niego kosztów procesu. Koszty te wyniosły 1017 zł, na co składały się 100 zł opłata sądowa od pozwu, 900 zł tytułem wynagrodzenie pełnomocnika oraz 17 zł opłaty skarbowej.

SSR Katarzyna Blesińska-Kozłowska