

Sygn. akt: I 1 C 672/15 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2016 r.

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

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Piotr Jędrzejewski |
| Protokolant: | st. sekr. sądowy Maja Żyrek |

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2016 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. i E. P.

przeciwko R. B.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego R. B. solidarnie na rzecz powodów J. P. i E. P. kwotę 6.260 zł (sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego R. B. solidarnie na rzecz powodów J. P. i E. P. kwotę 1.467 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powodowie J. P. i E. P. wnieśli o solidarne zasądzenie od pozwanego R. B., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) w G., kwoty 6.260,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 31 lipca 2008 r. zawarli z pozwanym, reprezentowanym przez H. C. posiadającą licencję zawodową pośrednika, umowę pośrednictwa w nabyciu (kupnie) nieruchomości, której przedmiotem była działka pod budynek jednorodzinny, zlokalizowany w R. k. G., gmina W.. Powodowie wskazali, że zgodnie z umową pośrednik zobowiązał się m. in. do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i obciążeń na rzecz osób trzecich oraz skompletowania dokumentów niezbędnych do realizacji transakcji. Na mocy zawartej umowy pośrednik zajął się sprawdzeniem stanu prawnego nieruchomości, zorganizował niezbędne dokumenty i przygotował umowę. Powodowie wyjaśnili, że w wyniku działań pozwanego w dniu 10 września 2008 r. podpisali przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości oraz wpłacili 10% ceny nieruchomości. Następnie w dniu 28 października 2008 r. podpisali warunkową umowę sprzedaży, w której w § 1 znajduje się informacja o braku obciążeń w dziale III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości oraz, że posiada ona swobodny dostęp do drogi publicznej. Umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości została podpisana w dniu 13 listopada 2008 r., zatem powodowie uregulowali cenę i zapłacili pośrednikowi pełne wynagrodzenie wynikające z umowy. Nadto powodowie wyjaśnili, że niecałe dwa lata później, we wrześniu 2010 r., okazało się, że droga stanowiąca działkę o nr (...) i wiodąca do nabytej działki jest drogą prywatną a nie publiczną. Powodowie wskazali, że z tego względu niemożliwe było nawet rozpoczęcie działań zmierzających

do uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż nie był spełniony podstawowy warunek – dostęp do drogi publicznej. Powodowie wyjaśnili, że z uwagi na fakt, że właściciele nieruchomości stanowiącej drogę zażądali jej wykupienia przez powodów, wystąpili oni z wnioskiem do Sądu o stanowanie służebności drogi koniecznej. W dniu 12 listopada 2014 r., w sprawie o sygn. akt I Ns 714/14, została zawarta ugoda, na mocy której powodowie uzyskali służebność drogi koniecznej przechodu i przejazdu na w/w nieruchomości po zapłacie jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 2.700,00 zł. Zdaniem powodów z uwagi na niezgodność stanu faktycznego z wyraźnym zapisem w umowie sprzedaży pod warunkiem „o swobodnym dostępie do drogi publicznej” pozwany wprowadził powodów w błąd, wykonując przez to zawartą przez siebie umowę w sposób nienależyty. Powodowie wskazali, iż podstawowym obowiązkiem profesjonalnego pośrednika obrotu nieruchomościami jest sprawdzenie całości stanu prawnego nieruchomości, a niewystarczające jest zapytanie sprzedawcy o stan prawny nieruchomości, na czym pozwany w niniejszej sprawie poprzestał. Powodowie wskazali, że w chwili obecnej są pozbawieni możliwości wykonania większości inwestycji związanych z posiadaną przez nich działką nr (...), tj. doprowadzenia wody, kanalizacji, oświetlenia utwardzenia nawierzchni i in, zaś prace te są nieodzowne do otrzymania pozwolenia na budowę. Gdyby pozwany należycie wywiązał się z wiążącej go umowy i poinformował powodów o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości – do zakupu przedmiotowej nieruchomości przez powodów nigdy by nie doszło. Powodowie wyjaśnili również, że na wysokość szkody wyrządzonej przez pozwanego z tytułu nienależytego wykonania umowy składają się następujące kwoty poniesione przez powodów w związku z postępowaniem w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej: 2.700,00 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, 150,00 zł tytułem wynagrodzenia adwokata za poradę prawną, 3.000,00 zł tytułem wynagrodzenia adwokata za prowadzenie sprawy, 200,00 zł tytułem opłaty sądowej, 150,00 zł tytułem opłaty za uzyskanie niezbędnych dokumentów ze Starostwa Powiatowego w W., 60,00 zł tytułem opłaty wieczystoksięgowej za odpis zwykły dwóch ksiąg wieczystych.

(pozew – k. 2-3v. i 7-8)

Pozwany R. B. - w odpowiedzi na doręczony mu w dniu 13 kwietnia 2015 r. pozew - wniósł o oddalenie powództwa w całości. Nadto pozwany wniósł o przyznanie Towarzystwa (...) S.A. z uwagi posiadania przez pozwanego w okresie od 9 lipca 2008 r. do 8 lipca 2009 r. obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, powodowie zjawili się w biurze pozwanego będąc zainteresowani zakupem nieruchomości gruntowej w R., gmina W., nr 98/26. Pozwany wskazał, że podczas podpisywania umowy pośrednictwa powódka poinformowała H. C., że są zainteresowani tylko działką nr (...). Pozwany wskazał, że strony ustaliły, że jeżeli dojdzie do zakupu działki nr (...) wówczas obniżone zostanie wynagrodzenie pierwotne określone na kwotę 2,5% netto do wysokości 1% ceny nieruchomości. Powód wyjaśnił, że strony ustaliły, że w odniesieniu do działki nr (...) do obowiązków pośrednika należeć będzie: skontaktowanie powodów ze sprzedającym, wynegocjowanie ceny do 300.000,00 zł (cena ofertowa wynosiła 358.000,00 zł) oraz sprawdzenie księgi wieczystej nieruchomości. Pozwany wskazał, że innych usług w zakresie pośrednictwa powodowie sobie nie życzyli wskazując, że powód wie wszystko o tym terenie. Pozwany wyjaśnił, że według informacji uzyskanych od powodów działka miała być lokatą kapitału, dla celów rekreacyjnych i uprawiania warzyw. Pozwany podkreślił, że zbadanie nieruchomości pod kątem jej warunków zabudowy, czy dostępu do drogi publicznej nie było objęte przedmiotem usług pośrednika. Pozwany nadto wskazał, że oświadczenie o swobodnym dostępie do drogi publicznej, które znalazło się w treści aktu notarialnego umowy warunkowej i umowy przeniesienia własności zostało złożone przez (...). Pozwany wskazał, że jeśli oświadczenie to nie było zgodne z prawdą i wskutek tego doszło po stronie powodów do wymiernej szkody, wówczas stroną, do której winno być wysunięte żądanie jest S. P., a nie pośrednik. Pozwany wskazał, że w związku z tym, że nie występują przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie pośrednika, powództwo jest całkowicie bezzasadne i winno zostać oddalone.

(odpowiedź na pozew – k. 50-53, zwrotne potwierdzenie odbioru przesyłki zawierającej odpis pozwu – k. 48)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie J. i E. P. w 2008 r. zainteresowali się ogłoszeniem sprzedaży działki nr (...) w R., wystawionym przez RB NIERUCHOMOŚCI z siedzibą w G..

okoliczność bezsporna, a nadto zeznania powódki J. P. – zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:35:43-01:01:32, zeznania powoda E. P. - zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 01:01:41-01:13:49

W dniu 31 lipca 2008 r. pomiędzy R. B., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą RB NIERUCHOMOŚCI z siedzibą w G., reprezentowanym przez H. C. (pośrednikiem) a J. P. i E. P. (zamawiającymi) doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w nabyciu (kupnie) nieruchomości. Zgodnie z treścią spisanej umowy zamawiający zlecili a pośrednik zobowiązał się do dokonywania dla zamawiających czynności zmierzających do nabycia nieruchomości, tj. działki pod budynek jednorodzinny, w R., gminie W.. Zamawiający zobowiązali się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 2,5%+VAT ceny nabycia nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku dojścia do realizacji transakcji dotyczącej wskazania adresowego – działki nr (...) w R. - prowizja zostanie obniżona do 1% ceny nieruchomości.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa pośrednictwa w nabyciu (kupnie) nieruchomości – k. 9-10, wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej – k. 41, 42-43, zeznania powódki J. P. – zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:35:43-01:01:32

Na mocy zawartej umowy pośrednik zobowiązał się do: wyszukania nieruchomości, ustalenia ceny oraz warunków transakcji, ustalenia jej stanu prawnego i obciążeń na rzecz osób trzecich, skompletowania dokumentów niezbędnych do realizacji transakcji, ustalenia terminu przedwstępnej umowy sprzedaży i/lub umowy sprzedaży, bezpłatnego doradztwa kredytowego, obecność pośrednika podczas podpisywania przedwstępnej umowy sprzedaży i/lub umowy sprzedaży.

dowód: umowa pośrednictwa w nabyciu (kupnie) nieruchomości – k. 9-10, zeznania powódki J. P. – zapis protokołu rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:35:43-01:01:32

Pośrednik okazał zamawiającym działkę nr (...) w R.. W tym czasie dojazd do działki wiódł przez nieutwardzoną drogę, a z sąsiednich działek zaledwie dwie były zabudowane. Następnie pośrednik zorganizował spotkanie zamawiających z właścicielami przedmiotowej działki – S. P. i I. K..

okoliczność bezsporna, a nadto zeznania świadka H. C. zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:05:57 - 00:34:00, zeznania świadka S. P. – zapis rozprawy z dnia 10 lutego 2016 r. – 00:00:47- 00:11:32, zeznania powódki J. P. – zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:35:43-01:01:32, zeznania powoda E. P. - zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 01:01:41-01:13:49

Realizując umowę pośrednik również zajął się organizacją dokumentów, przygotowaniem umowy, organizacją spotkań u notariusza, oraz sprawdzeniem stanu prawnego nieruchomości w prowadzonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej. Fakt dostępu przedmiotowej nieruchomości do drogi publicznej pośrednik ustalił na podstawie przedstawionej przez sprzedających decyzji z dnia 17 października 2000 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz po obejrzeniu działki i sąsiednich nieruchomości.

okoliczność bezsporna, a nadto zeznania świadka H. C. zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:05:57 - 00:34:00, zeznania świadka S. P. – zapis rozprawy z dnia 10 lutego 2016 r. – 00:00:47- 00:11:32, zeznania powódki J. P. – zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:35:43-01:01:32, decyzja z dnia 17 października 2000 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu – k. 114-114v.

W dniu 10 września 2008 r. pomiędzy I. K. i S. P. (sprzedającymi) a J. P. - działającą w imieniu własnym oraz męża E. P. (kupującymi) doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości – działki rolnej niezabudowanej nr 98/26, położonej w gminie W., wieś – Ł., dzielnica R. za cenę 275,00 zł.

okoliczność bezsporna, a nadto przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości – k. 15-15v.

W dniu 28 października 2008 r. pomiędzy S. P., działającym w imieniu własnym oraz I. K., a J. P. i E. P. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Ł., stanowiącej działkę nr (...), oznaczonej sposobem korzystania „grunty orne”, obszaru 1.782 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w G. z siedzibą w P. nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej z mocy art. 3 ust. 4 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Podczas zawierania umowy sprzedający m. in. oświadczył, że przedmiotowa nieruchomość posiada swobodny dostęp do drogi publicznej.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa sprzedaży pod warunkiem Rep. A nr 6023/2008 – k. 16-17, zeznania świadka S. P. – zapis rozprawy z dnia 10 lutego 2016 r. – 00:00:47- 00:11:32

Wobec nie skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej prawa pierwokupu, w dniu 13 listopada 2008 r. pomiędzy S. P., działającym w imieniu własnym oraz I. K., a J. P., działającą w imieniu własnym oraz męża E. P., doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Ł., stanowiącej działkę nr (...), oznaczonej sposobem korzystania „grunty orne”, obszaru 1.782 m², dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i ustanowienia hipoteki. Podczas zawierania umowy strony oświadczyły, że stan faktyczny i prawny nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz wpisy w prowadzonej dla niej księdze wieczystej nie uległy zmianie oraz, że wszystkie ich oświadczenia i zapewnienia złożone w umowie sprzedaży pod warunkiem z dnia 28 października 2008 r. są nadal aktualne i podtrzymują je w całości.

okoliczność bezsporna, a nadto umowa przeniesienia prawa własności nieruchomości i ustanowienia hipoteki Rep. A nr 6322/2008 – k. 19-22, odpis zwykły z księgi wieczystej z dnia 7 lutego 2014 r. – k. 11-14

Podczas ubiegania się w 2010 r. przez J. P. i E. P. o pozwolenie na budowę na zakupionej działce nr (...), okazało się, że działka ta nie ma dostępu do drogi publicznej, zaś dotychczasowa „droga” stanowi działkę prywatną należącą do Z. B. i B. B..

okoliczność bezsporna, a nadto zeznania powódki J. P. – zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 00:35:43-01:01:32, zeznania powoda E. P. - zapis rozprawy z dnia 4 listopada 2015 r. – 01:01:41-01:13:49, odpis zwykły z księgi wieczystej z dnia 7 lutego 2014 r. – k. 23-29

W dniu 12 listopada 2014 r. pomiędzy J. P. i E. P. a Z. B. i B. B. doszło do zawarcia przed Sądem Rejonowym w Wejherowie, w sprawie o sygn. akt I Ns 714/14, ugody w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Zgodnie z zawartą ugodą Z. B. i B. B. ustanowili na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w Ł. – R. stanowiącej działkę nr (...) służebność drogi koniecznej przechodu i przejazdu na całej szerokości stanowiącej drogę działki (...), począwszy od południowo zachodniej granicy działki (...) do działki (...) stanowiącej ulicę (...). Za ustanowienie służebności J. P. i E. P. zobowiązali się zapłacić jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 2.700,00 zł.

okoliczność bezsporna, a nadto wypis z protokołu zawierający ugodę – k. 30

W związku z prowadzonym postępowaniem sądowym o ustanowienie służebności drogi koniecznej przed Sądem Rejonowym w Wejherowie, sygn. akt I Ns 714/14, J. P. i E. P. ponieśli następujące koszty:

- 150,00 zł tytułem wynagrodzenia adwokata za poradę prawną,
- 3.000,00 zł tytułem wynagrodzenia adwokata za prowadzenie sprawy,
- 200,00 zł tytułem opłaty sądowej od wniosku,
- 150,00 zł tytułem opłaty za uzyskanie niezbędnych dokumentów ze Starostwa Powiatowego w W.,
- 60,00 zł tytułem opłaty wieczystoksięgowej za odpis zwykły dwóch ksiąg wieczystych.

okoliczność bezsporna, a nadto paragon fiskalny – k. 33, potwierdzenie przelewu – k. 37, wniosek o ustanowienie służebności – k. 38, pokwitowania – k. 39

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności w kwocie 2.700,00 zł J. P. i E. P. zapłacili Z. B. i B. B. w dniu 19 listopada 2014 r.

okoliczność bezsporna, a nadto potwierdzenie przelewu – k. 35, 36

Sąd zważył, co następuje:

Ustalenia powyższego stanu faktycznego Sąd dokonał na podstawie w/w dowodów z dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, albowiem powyższe dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu, jak również nie były również kwestionowane przez strony.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd jedynie częściowo (w w/w zakresie) oparł się na zeznaniach świadka H. C.. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka, aby zakres obowiązków pośrednika w niniejszej sprawie w rzeczywistości był inny niż zapisano w treści umowy pośrednictwa z dnia 31 lipca 2008 r. Zeznania świadka w tym zakresie stoją w sprzeczności z treścią samej umowy pośrednictwa oraz zeznaniami powodów.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się również na zeznaniach świadka S. P., które uznał za wiarygodne w całości.

Dla ustalenia stanu faktycznego istotne znaczenie miały zeznania powódki J. P., którym Sąd dał wiarę w całości. Zeznania powódki znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym w postaci dokumentów oraz zeznaniach powoda E. P..

Sąd oparł się również na zeznaniach powoda E. P., którym dał wiarę w całości. Zeznania powoda znajdowały potwierdzenie w materiale dowodowym w postaci dokumentów oraz zeznań powódki J. P..

Dla ustalenia stanu faktycznego mało przydatne okazały się zeznania pozwanego R. B., albowiem pozwany nie uczestniczył bezpośrednio przy zawieraniu umowy pośrednictwa oraz przy podejmowaniu innych czynności pośrednictwa w niniejszej sprawie. Ponadto Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, aby zakres obowiązków pośrednika był inny niż zapisano to w umowie pośrednictwa.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że strony łączyła umowa pośrednictwa w nabyciu (kupnie) nieruchomości. Poza sporem pozostawało również to, że w wyniku działań pośrednika powodowie zakupili działkę nr (...) w Ł..

Spór sprowadzał się do ustalenia umówionego zakresu czynności pośrednika oraz ustalenia czy pośrednik w sposób należyty wykonał ciężące na nim obowiązki pośrednictwa. Sporne było również to, czy na skutek działań pośrednika powodowie ponieśli szkodę.

W ocenie Sądu powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż Sąd na rozprawie w dniu 6 lipca 2015 r. na podstawie art. 505⁴ § 1 k.p.c. oddalił wniosek pozwanego o przypozwanie Towarzystwa (...) S.A. jako niedopuszczalny w postępowaniu uproszczonym.

Odnosząc się również do zarzutu strony powodowej jakoby pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – radcę prawnego – złożył do Sądu odpowiedź na pozew bez dołączenia potwierdzenia nadania tego pisma pełnomocnikowi strony przeciwnej, należy wskazać, iż Sąd uznał, że strona pozwana wprawdzie złożyła odpowiedź na pozew z naruszeniem art. 132 § 1 i 2 k.p.c., jednakże w ocenie Sądu skutecznie.

Zgodnie z art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w wersji obowiązującej przed 23 sierpnia 2013 r., pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Zgodnie z ust. 3 w/w przepisu zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. 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.

Przechodząc do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należało ustalić zakres czynności pośrednika.

Należy wskazać, iż w § 2 umowy pośrednictwa z dnia 31 lipca 2008 r. wymieniono czynności pośrednika, wśród których znajduje się m. in. obowiązek ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Pozwany twierdził zaś, iż jedynymi obowiązkami pośrednika, na podstawie umowy pośrednictwa z dnia 31 lipca 2008 r., były: skontaktowanie powodów ze sprzedawcą działki (...) w Ł. oraz prowadzenie negocjacji w zakresie ceny przedmiotowej nieruchomości. Pozwany na potwierdzenie swojego stanowiska zaoferował jedynie zeznania świadka H. C. - reprezentującej pozwanego przy zawieraniu przedmiotowej umowy pośrednictwa i przy podejmowaniu wszelkich czynności pośrednika w tej sprawie. Należy wskazać, że ani pozwany, ani świadek H. C. nie potrafili wyjaśnić, dlaczego w umowie z dnia 31 lipca 2008 r. nie uczyniono dodatkowego zapisu, tak jak w przypadku zmiany wysokości prowizji, o zmianie zakresu czynności pośrednika. W ocenie Sądu zeznania pozwanego oraz w/w świadka, w tym zakresie, nie zasługiwały na uwzględnienie, albowiem nie zostały potwierdzone żadnym innym dowodem, a nadto pozostawały w sprzeczności z zapisem umowy pośrednictwa oraz zeznaniami powodów, którym Sąd dał wiarę w całości. Tym samym pozwany nie wykazał, aby rzeczywisty zakres czynności pośrednika był inny niż wynikało to z § 2 umowy pośrednictwa.

W tej sytuacji Sąd przyjął, iż zakres obowiązków pośrednika w niniejszej sprawie został określony w § 2 umowy pośrednictwa z dnia 31 lipca 2008 r. i obejmował również obowiązek ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Zdaniem Sądu ustalenie stanu prawnego nieruchomości polega nie tylko na określeniu czy na nieruchomości nie ciążyą prawa osób trzecich, ograniczenia w rozporządzaniu ani inne obciążenia czy długi, co można ustalić w oparciu o odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, ale również na zbadaniu w planie zagospodarowania przestrzennego czy do danej nieruchomości jest dojazd i na jakiej podstawie prawnej.

Należy wskazać, że pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Ponadto pośrednik jest zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje swe czynności.

W niniejszej sprawie świadek H. C. wskazywała na to, że działając w imieniu pozwanego dokonała ustalenia stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, twierdząc, że zgodnie z umową nie była do tego zobowiązana, w oparciu o treść księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, otrzymaną od sprzedawcy decyzję z dnia 17 października 2000 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, twierdzenia właściciela oraz po obejrzeniu przedmiotowej działki i sąsiednich nieruchomości.

W ocenie Sądu działania H. C., będącej licencjonowanym pośrednikiem, w zakresie ustalania stanu prawnego nieruchomości były niewystarczające. Zdaniem Sądu bardzo nieprofesjonalnym było zachowanie pośrednika w niniejszej sprawie, który na podstawie zbadania, że do przedmiotowej nieruchomości da się dojechać oraz że tą samą drogą dojeżdżają mieszkańcy dwóch sąsiednich działek - przyjął, iż droga dojazdowa do przedmiotowej nieruchomości jest drogą publiczną. Pośrednik nie zbadał natomiast na jakiej podstawie sąsiedzi korzystają z przedmiotowej drogi - czy z uwagi na to, że jest to droga publiczna czy może korzystają ze służebności drogi koniecznej. Nadto nie stanowi usprawiedliwienia dla zachowania profesjonalnego pośrednika to, iż informację o publicznym charakterze

drogi dojazdowej uzyskał od sprzedawcy. Potwierdzenia tego faktu nie mogła stanowić również decyzja z 2000 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzyskana od sprzedawcy, gdyż – po pierwsze – umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości była zawierana 8 lat później i stan prawny nieruchomości mógł ulec zmianie, po drugie – z treści tej decyzji nie wynika jednoznacznie charakter tej konkretnej drogi, zaś zapis ma charakter ogólny.

Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany 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.

W ocenie Sądu pośrednik w obrocie nieruchomościami w niniejszej sprawie w sposób nienależyty wykonał ciążący na nim obowiązek sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, a tym samym naraził powodów – w związku z zakupem przedmiotowej nieruchomości – na szkodę. W następstwie nienależytego wykonania przez pośrednika ciążących na nim obowiązków powodowie ponieśli dodatkowe koszty związane z wszczęciem i prowadzeniem postępowania sądowego o ustanowienie służebności drogi koniecznej oraz z jej ustanowieniem w łącznej kwocie 6.260,00 zł. W ocenie Sądu należy zgodzić się z twierdzeniem powodów, że gdyby pośrednik w obrocie nieruchomościami wykazał się profesjonalizmem i w sposób należyty wykonał ciążące na nim obowiązki umowne, pozwani nie ponieśliby szkody w kwocie 6.260,00 zł, zatem zachodzi ewidentny związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy nieprofesjonalnym działaniem pośrednika w niniejszej sprawie a szkodą poniesioną przez powodów.

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.p.c. orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., § 6 pkt 4 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 348 ze zm.), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyniki procesu. Powodowie wygrali niniejsze postępowanie w całości, a zatem Sąd zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej solidarnie na rzecz powodów zwrot kosztów procesu w kwocie 1.467,00 zł. Na zasądzoną kwotę składają się: kwota 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwota 250,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu i kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.