

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 stycznia 2019 roku skierowanym przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. powód M. T. wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 150 000 zł tytułem odszkodowania za szkody będące konsekwencją wykonania zlecenia sprzedaży nieruchomości w sposób niezgodny z zapisami łączącej strony umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, zawartej w Ł. w dniu 14 marca 2018 roku, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Wniósł także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. (pozew k. 4-11)

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 marca 2019 roku pozwana (...) S.A. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że wskazany przez powoda podmiot (...) SA nie funkcjonuje w obrocie prawnym. Istnieje natomiast spółka pod firmą (...) SA w W.. Pozwana wskazała, że umowa, na której powód opiera swoje roszczenie została zawarta z (...) Sa w W., która jest odrębnym podmiotem od spółki pod firmą (...) SA. (odpowiedź na pozew k. 49-50)

W piśmie z dnia 19 kwietnia 2019 roku powód wniósł o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. w trybie art. 194 k.p.c. oraz nieobciążanie powoda kosztami zastępstwa procesowego na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W.. Sprostował omyłkę pisarską w nazwie pozwanego określonego jako (...) S.A. podając prawidłowe oznaczenie strony pozwanej, tj. (...) S.A. (pismo k. 71-73)

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2019 roku pełnomocnik pozwanej (...) S.A. oświadczył, że pozwana nie zawierała z powodem umowy, z której powód wywodzi swoje roszczenia. Zaprzeczył, by doszło do uznania roszczeń zgłoszonych w pozwie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. (stanowisko pełnomocnika pozwanej e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2019 roku 00.07.14-00.10.53)

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2019 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. w trybie art. 194 § 3 k.p.c. (postanowienie e-protokół rozprawy z dnia 5 czerwca 2019 roku 00.10.53)

W piśmie z dnia 18 czerwca 2019 roku powód wniósł o zasądzenie dochodzonej pozwem kwoty solidarnie od obu pozwanych podmiotów, tj. (...) S.A. z siedzibą w W. oraz (...) S.A. z siedzibą w W.. (pismo k. 101-102)

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 lipca 2019 roku pozwana (...) S.A. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej Spółki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł poniesionej tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwana podniosła, że powód nie wykazał istnienia żadnej z przesłanek uzasadniających powstanie po stronie pozwanej spółki obowiązku odszkodowawczego. (odpowiedź na pozew –k.106-113)

W piśmie procesowym z dnia 15 października 2019 r. powód podał, na czym jego zdaniem polega szkoda, której wyrównania się domaga. (pismo procesowe –k.131)

Na rozprawie w dniu 13 listopada 2019 roku powód zajął stanowisko, jak dotychczas. Pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do obu pozwanych.

(stanowiska stron e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 01.42.41-01.45.19)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 marca 2018 roku w Ł., pomiędzy powodem a pozwaną (...) S.A. z siedzibą w W. zawarta została umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nr (...) dotycząca domu jednorodzinnego położonego w Ł. przy ul. (...).

W tym samym dniu sporządzono aneks do umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości przekształcający ją w umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości na wyłączność (...) nr (...).

Na mocy umowy pozwana (...) S.A. zobowiązała się do wykonywania czynności reklamowych i marketingowych na rynku obrotu nieruchomościami na rzecz powoda oraz do wykonywania innych czynności umożliwiających powodowi zawarcie umowy sprzedaży przez potencjalnych nabywców nieruchomości, zainteresowanych jej nabyciem w związku z działaniami pozwanej lub członków sieci franczyzowej M..

Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawierała adnotację, zgodnie z treścią której wszyscy członkowie sieci franczyzowej M., w tym pozwana (...) S.A. jako zleceniobiorca, współpracujące w ramach Sieci F. M. działają w imieniu własnym i na własną rzecz, ponosząc wyłączną odpowiedzialność za swoje działania i zaniechania w związku z zawieraniem przez nich umowami z klientami. (umowa k. 15-16; aneks do umowy k. 17)

Sieć F. M. oznacza współpracujących ze sobą przedsiębiorców zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, którzy występują w obrocie prawnym jako samodzielne podmioty, świadczących te usługi pod marką (...), których współpraca została zorganizowana przez (...) S.A. z siedzibą w W., celem umożliwienia przedsiębiorcom będącym członkami Sieci F. M. oferowania usług związanych ze sprzedażą nieruchomości wedle wspólnie przyjętych zasad (I Definicje).

Powód jako zleceniodawca zobowiązany był do współpracy z pozwaną (...) S.A. jako zleceniobiorcą i agentami członków Sieci F. M. w celu doprowadzenia do sprawnego wykonania umowy pośrednictwa, w szczególności umożliwił dostęp do nieruchomości pozwanej (...) S.A. jako zleceniobiorcy i osobom pozyskanym przez zleceniobiorcę jako w celu prezentacji nieruchomości (VII pkt 1).

Powód oświadczył, że ponosi wszelką odpowiedzialność za zupełność i prawdziwość przekazanych informacji. Nadto zobowiązał się do bezzwłocznego, nie późniejszego niż w ciągu 3 dni informowania zleceniobiorcy o wszelkich zmianach w zleceniu oraz w danych kontaktowych (VII pkt 3).

Poprzez zlecenie zawarte w umowę pośrednictwa powód powierzył wykonanie tego zlecenia zleceniobiorcy oraz agentom członków Sieci F. M., co oznacza, że powód mógł oczekiwać, że Sieć F. M. i jej członkowie będą reklamować nieruchomość i świadczyć usługi potrzebne w celu umożliwienia powodowi zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (VIII pkt 1). (ogólne warunki umowy pośrednictwa w sprzedaży k. 16)

Z uwagi na dodatkowe zobowiązania zaciągnięte przez powoda jako zleceniodawcę, zleceniobiorca (...) S.A. zobowiązał się w okresie wyłączności przygotować ofertę nieruchomości zawierającą profesjonalne zdjęcia i plany, świadczyć usługi reklamowe i marketingowe nieruchomości z intensywnością przewyższającą przeciętny poziom świadczenia takich usług, w tym reklamować i promować nieruchomość na portalach internetowych, stronach internetowych, współpracujących pośredników i w okolicy profesjonalnego uznania, umieścić wyróżniającą się ofertę sprzedaży nieruchomości na stronie internetowej oraz w wewnętrznym systemie IT Sieci F. M., zapewnić, aby zleceniobiorca uczestniczył w negocjacjach oraz chronił interesy zleceniodawcy, na życzenie zleceniodawcy zobowiązał się umieścić na nieruchomości banner reklamowy, umieścić ofertę sprzedaży w witrynie okiennej lokalu oraz przedstawiać zleceniodawcy oferty kupna (pkt 4. aneksu).

Z zakresu usług świadczonych przez zleceniobiorcę w ramach umowy pośrednictwa wyłączono usługi doradztwa inwestycyjnego. (aneks do umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości k. 17)

Po podpisaniu umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz aneksu do niej, powód wraz z Ł. S. – przedstawicielem pozwanej, udali się na nieruchomość przy ul. (...) w Ł.. Po przybyciu na miejsce okazało się, że na nieruchomości doszło do awarii instalacji wodnej na I. piętrze. Woda zalała parter budynku. Nieruchomość nie była zamieszkiwana. Nie działało ogrzewanie. Nie wykonano wówczas fotografii nieruchomości ze względu na to, że nieruchomość nie nadawała się do prezentacji. Salon i łazienka były zalane wodą. Podwieszany sufit był zerwany. Przedstawiciel pozwanej (...) S.A. ustalił z powodem, że powód dokona naprawy sufitu i wtedy

zostaną zrobione zdjęcia. Powód dokonał naprawy sufitu i instalacji, uporządkował otoczenie i wtedy Ł. S. wykonał zdjęcia nieruchomości, które zostały umieszczone w systemie i przekazane do innych portali, z którymi pozwana współpracuje. Wykonano też rysunki i rzuty powierzchni budynku.

Cenę ofertowa nieruchomości jest wskazywana przez klienta agencji nieruchomości. Agenci mogą sugerować podwyższenie lub obniżenie ceny nieruchomości jeżeli odbiega ona od cen rynkowych.

Powód wykonał remont nieruchomości we własnym zakresie. Ł. S. nie uczestniczył w pracach remontowych i nie ustalał ich zakresu. Ł. S. sugerował powodowi zmianę koloru ścian w przestrzeni kuchennej – jadalnej. Ściany były pomalowane na kolor fioletowo – purpurowy, który wzbudza negatywne reakcje klientów. Ł. S. sugerował powodowi przemalowanie ścian na kolor bardziej neutralny, najlepiej biały.

(zeznania świadka Ł. S. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 00.05.30-00.30.47; zeznania świadka M. C. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 00.49.33-01.06.28; dowód z przesłuchania powoda e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 01.35.00-01.42.00)

W dniu 30 kwietnia 2018 r. powód ustalił z agentem pozwanego, że nieruchomość jest gotowa do sprzedaży po wykonanym remoncie. W tym samym Ł. S. umieścił na ogrodzeniu nieruchomości powoda baner reklamowy z informacją o sprzedaży nieruchomości i logo (...) S.A. (okoliczność bezporna, pozew –k.6)

Ogłoszenie dotyczące sprzedaży nieruchomości zostało umieszczone na portalu internetowym M.. Podano specyfikację nieruchomości. Cenę nieruchomości określono na kwotę 680 000 zł. Zamieszczono zdjęcia nieruchomości, plan rozkładu pomieszczeń, dane kontaktowe (...) S.A. (wydruk ze strony internetowej oferty sprzedaży, wydruk zdjęć nieruchomości k. 21-38)

Obsługą umowy z powodem zajmował się agent Ł. S.. W pewnym momencie pojawiła się klientka zainteresowana kupnem nieruchomości, pozwana podpisała z nią umowę o współpracy. Ł. S. pokazał nieruchomość klientowi, ponieważ dysponował kluczami. Powód nie był przy tym obecny. Ł. S. zorganizował spotkanie potencjalnych nabywców z powodem w biurze pozwanej w dniu 15 maja 2018 roku. Klient zaproponował wyjściową cenę do negocjacji w wysokości 580 000 zł. Powód nie zaakceptował tej ceny. Wstał, pożegnał się i opuścił biuro. Nie odniósł się do przedstawionej oferty sprzedaży. Do sprzedaży nieruchomości nie doszło. Przedstawiciele pozwanej wielokrotnie próbowali skontaktować się z powodem, żeby odniósł się do oferty kupna, ewentualnie przedstawił swoją, ale kontakt z powodem był utrudniony. Kilka dni później powód przyszedł do biura pozwanej i powiedział, że przedstawiciele pozwanej „ośmieszyli mu dom”. Przedstawicielom pozwanej nie udało się dowiedzieć o co dokładnie chodziło powodowi. (zeznania świadka Ł. S. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopad 2019 roku 00.21.38-00.30.47)

W dniu 23 maja 2018 roku agent pozwanej (...) S.A. Ł. S. wysłał do powoda wiadomość e-mail, w treści której poinformował go, że klienci którzy spotkali się z nim w biurze pozwanej 15 maja są zainteresowani kupnem nieruchomości przy ul. (...) w Ł. za cenę 580 000 zł w aktualnym stanie domu, bez dalszych nakładów finansowych ze strony powoda. (wydruk wiadomości e-mail k. 143)

W dniu 7 czerwca 2018 roku powód poinformował agenta pozwanej, że uważa, iż cena jego domu została znacznie zaniżona w stosunku do ceny sprzed 2 lat. Powód wskazał, że różnica cen przekracza 100.000 zł i zaproponował wycofanie ogłoszenia z internetu, ustalenie prawidłowej ceny nieruchomości, dodanie stosownych zdjęć podkreślających jej zalety i ponowne wystawienie nieruchomości do sprzedaży. (wydruk e-mail k. 153)

Powód w wiadomości z dnia 22 czerwca 2018 roku poinformował pozwaną (...) S.A., że cena ofertowa nieruchomości określona na kwotę 790 000 zł, na jaką dwa lata wcześniej pozwana wyceniła nieruchomość powoda, była ceną odpowiednią dla tej nieruchomości. Powód wskazał, że do kwoty tej należy doliczyć inflację i kwota ofertowa powinna wynosić 820 000 zł. (wydruk e-mail k. 152)

W dniu 26 czerwca 2018 roku powód wysłał do pozwanej (...) S.A. wiadomość e-mail, w treści której wskazał, że przesyła dwa pisma dotyczące skarg na agenta (...) S.A. W sprawie skarg odbył spotkanie z kierownikiem Oddziału (...) S.A. w W.. (wydruk e-mail k. 155; zeznania świadka Ł. S. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 00.30.47)

W trakcie trwania umowy pośrednictwa kontakt z powodem był utrudniony. (wydruk wiadomości e-mail k.144, 147; zeznania świadka Ł. S. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 00.21.38-00.30.47)

Pismem z dnia 23 października 2018 roku powód wypowiedział pozwanej (...) S.A. umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości numer (...) z dnia 14 marca 2018 roku oraz aneks do Umowy numer (...) z dnia 14 marca 2018 roku z uwagi na brak realizacji warunków umowy oraz długi termin obowiązywania umowy pośrednictwa na wyłączność. (wypowiedzenie k. 43-44)

Nieruchomość powoda położona w Ł. przy ul. (...) była kilka lat wcześniej w ofercie sprzedaży (...) S.A. W zasobach pozwanej pozostawały zdjęcia tej nieruchomości. Przy bieżącej ofercie sprzedaży wykorzystano część zdjęć nieruchomości z poprzednich lat. Dom był wówczas umeblowany. Przedstawiciele pozwanej uznali, że zdjęcia umeblowanego domu będą korzystniejsze dla wzbudzenia zainteresowania ofertą. (zeznania świadka Ł. S. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 00.30.47-00.39.35, zeznania świadka M. C. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 00:49:33-01:06:28)

Po rozwiązaniu umowy pozwana usunęła ofertę ze swojej strony internetowej. (zeznania świadka M. C. e-protokół rozprawy z dnia 13 listopada 2019 roku 00:49:33-01:06:28)

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowej pod numerem (...).

(...) S.A. z siedzibą w W. jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). (wydruk informacji z KRS k. 52-58, k. 59-69)

Powód podpisał umowę pośrednictwa z innym biurem nieruchomości w dniu 30 października 2018 roku. Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. została sprzedana w dniu 22 stycznia 2019 roku, za cenę 700 000 zł. (okoliczność bezsporna, pismo powoda z dnia 15 października 2019 roku (k. 131-132)).

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda w tej części, w której twierdził, że umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości była wykonywana nienależycie przez pozwaną. Powód niewątpliwie ma takie subiektywne odczucie, które prawdopodobnie skłoniło go do wniesienia niniejszego pozwu, jednak twierdzenia te pozostają w sprzeczności z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności z treścią zeznań świadków oraz treścią dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu strony pozwanej dotyczącego braku legitymacji procesowej biernej pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W..

Poza sporem jest, iż w dniu 14 marca 2018 roku powód zawarł umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz aneks do tej umowy z (...) S.A. z siedzibą w W..

Niewątpliwie jest również, że stroną ww. umowy oraz aneksu do umowy nie była (...) S.A. z siedzibą w W..

W rezultacie, powoda z pozwaną (...) S.A. z siedzibą w W. nie łączył żaden stosunek umowny, z treści którego powód mógłby wywodzić roszczenia odszkodowawcze, stanowiące podstawę faktyczną i prawną niniejszego powództwa.

Zarówno z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, jak również aneksu do niej, wynika, że umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawierała adnotację, zgodnie z treścią której wszyscy członkowie sieci franczyzowej M., w tym pozwana (...) S.A. jako zleceniobiorca, współpracujące w ramach Sieci F. M. działają w imieniu własnym i na własną rzecz, ponosząc wyłączną odpowiedzialność za swoje działania i zaniechania w związku z zawieraniem przez nich umowami z klientami. Zgodnie natomiast z definicją Sieci F. M. oznacza współpracujących ze sobą przedsiębiorców zajmujących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, którzy występują w obrocie prawnym jako samodzielne podmioty, świadczą te usługi pod marką (...), których współpraca została jedynie zorganizowana przez (...) S.A. z siedzibą w W., celem umożliwienia przedsiębiorcom będącym członkami Sieci oferowania usług związanych ze sprzedażą nieruchomości wedle wspólnie przyjętych zasad.

Samodzielności i niezależności każdego spośród pozwanych podmiotów nie wyłącza zapis umowy, zgodnie z którym poprzez zlecenie zawarte w umowie pośrednictwa powód powierzył wykonanie tego zlecenia zleceniobiorcy oraz agentom członków Sieci F. M.. Sposób wykonywania umowy zależy bowiem wyłącznie od woli stron danego stosunku umownego, a skoro w umowie nie zastrzeżono inaczej, pośrednik nieruchomości mógł przy wykonywaniu tej umowy korzystać z usług innych podmiotów. Powyższe nie oznaczało jednak, iż wykonawcy umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości stali się stronami umowy zawartej przez powoda z racji samego współuczestniczenia w jej wykonaniu. Stosownie bowiem do treści art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do ważności umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości wymagana jest forma pisemna pod rygorem nieważności. Skoro w przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia umowy pośrednictwa przez powoda z (...) S.A. przy zastosowaniu formy pisemnej wynikającej z bezwzględnie obowiązujących przepisów, uznać należało, iż wskazany podmiot nie jest legitymowany biernie do występowania w niniejszym procesie, skoro powód roszczenia swe wywodzi z zawartych w dniu 14 marca 2018 roku umowy pośrednictwa i aneksu do tej umowy. Powoda łączył bowiem stosunek umowny wyłącznie z pozwaną (...) S.A. z siedzibą w W..

Powyższe skutkowało oddaleniem powództwa w stosunku do (...) S.A. z siedzibą w W., o czym orzeczono, jak w punkcie 1. wyroku.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności powództwa wytoczonego w stosunku do (...) S.A. z siedzibą w W. wskazać należy na następujące argumenty przeważające za bezzasadnością argumentacji powoda prezentowanej zarówno w pozwie, jak i w dalszym toku postępowania.

Zawarta przez strony umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną, określoną i uregulowaną w przepisie art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.65 ze zm.) chociaż ustawą z dnia 13 czerwca 2013r. (Dz. U. 2013.829) przepis art. 179 ww. ustawy i przepis art. 180 w znacznej części zostały uchylone z dniem 1 stycznia 2014 r.

W orzecznictwie i piśmiennictwie podejmowane były próby bliższego scharakteryzowania umowy pośrednictwa. Sąd Najwyższy wyroku z dnia 24 września 2009 r. (IV CSK 138/09), wskazał że zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z samej ustawy, sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości; obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, następczo sposobności do zawarcia umowy”. Sąd Najwyższy zaznaczył, że oczywiście przy tak oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma umowa. Znajduje to też wyraz w art. 180 ust. 3 u.g.n., stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej. Umowa jest zatem podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, Lex 277297), przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek umowny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.).

Odrębna regulacja umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nie wyłącza zastosowania do jej uregulowań ogólnych zasad dotyczących skutków niewykonywania umów zawartych w art. 471 Kodeksu cywilnego. Stosownie

do treści tego przepisu 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. Stosownie natomiast do treści art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zasadności dochodzonego przez powoda roszczenia. Powód nie wykazał bowiem, a to na nim spoczywał ciężar dowodzenia w tym zakresie (art. 6 k.c.), że przedstawiciel pozwanej (...) S.A. swym niewłaściwym, bezprawnym czy też zawinionym zachowaniem doprowadził do nienależytego wykonania umowy pośrednictwa, zaś po stronie powoda doszło do powstania w związku z tym zachowaniem szkody. Podstawą czynienia ustaleń w tym zakresie należało uczynić miernik staranności oczekiwanej i wymaganej od dłużnika, będącego podmiotem profesjonalnym, świadczącym usługi w zakresie pośrednictwa nieruchomości przez swych wykwalifikowanych przedstawicieli.

W umowie z dnia 14 marca 2018 roku oraz aneksie do tej umowy zawartym w tym samym dniu szczegółowo wskazano, jakie obowiązki leżą po stronie pośrednika w sprzedaży nieruchomości. I tak w pierwotnej umowie wskazano, że pozwana (...) S.A. zobowiązuje się do wykonywania czynności reklamowych i marketingowych na rynku obrotu nieruchomościami na rzecz powoda oraz do wykonywania innych czynności umożliwiających powodowi zawarcie umowy sprzedaży przez potencjalnych nabywców nieruchomości, zainteresowanych jej nabyciem w związku z działaniami pozwanej lub członków sieci franczyzowej M..

Treść aneksu do ww. umowy zawierał doprecyzowanie obowiązków pozwanej wskazując na konkretne czynności, jakie winny być wykonane w ramach starannego działania i należytego wykonania umowy. Do obowiązków tych należało przygotowanie oferty nieruchomości zawierającej profesjonalne zdjęcia i plany, świadczenie usług reklamowych i marketingowych nieruchomości z intensywnością przewyższającą przeciętny poziom świadczenia takich usług, w tym reklamowanie i promowanie nieruchomości na portalach internetowych, stronach internetowych, współpracujących pośredników i w okolicy profesjonalnego uznania pozwanej, umieszczenie wyróżniającej się oferty sprzedaży nieruchomości na stronie internetowej oraz w wewnętrznym systemie IT Sieci F. M., zapewnienie, aby zleceniobiorca uczestniczył w negocjacjach oraz chronienie interesów zleceniodawcy, na życzenie zleceniodawcy umieszczenie na nieruchomości banneru reklamowego, umieszczenie oferty sprzedaży w witrynie okiennej lokalu, wreszcie przedstawienie zleceniodawcy oferty kupna.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by (...) S.A. w ramach wykonywania umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości nie dochował należytej staranności przewidzianej w art. 355 § 2 k.c.

Bezpośrednio po zawarciu umowy przedstawiciel pozwanej udał się na nieruchomość, która miała być przedmiotem sprzedaży. Pierwsze oględziny nieruchomości i jej ówczesny stan wyłączały możliwość wykonania aktualnych zdjęć nieruchomości, w efekcie czego w ogłoszeń umieszczono część zdjęć nieruchomości, które pozostawała wcześniej w zasobach pozwanej, a które prezentowały nieruchomość w stanie umeblowanym. Powód nie zastrzegł ani w umowie ani w aneksie do umowy, jakie zdjęcia mają zostać umieszczone w ogłoszeniu. Niewątpliwie, stan nieruchomości widoczny na zdjęciach, które pozwana miała w swoich zasobach, ukazywał tę nieruchomość w lepszym świetle, niż stan w którym była ona w dniu zawarcia umowy pośrednictwa. Działanie pozwanego w żaden sposób nie umniejszało więc szans na sprzedaż nieruchomości. Odnosnie remontu, ostateczna decyzja czy prace remontowe zostaną podjęte i wykonane należała do powoda, czego powód w toku postępowania nie kwestionował. Powód wskazuje, że tego samego dnia, w którym poinformował agenta pozwanej, że nieruchomość jest gotowa do sprzedaży po wykonanym remoncie (dnia 30 kwietnia 2018 roku) Ł. S. wywiesił na nieruchomości banery reklamowe z informacją o sprzedaży nieruchomości. Podjął zatem działania ukierunkowane na sprzedaż nieruchomości, w najszybszym możliwym terminie.

Ogłoszenie dotyczące sprzedaży nieruchomości zostało umieszczone na portalu internetowym M., zgodnie z treścią umowy. Powód twierdzi, że odnalazł w internecie ogłoszenie dotyczące należącej do niego nieruchomości w dniu 22

maja 2018 r. Sama okoliczność „odnalezienia” ogłoszenia w internecie w konkretnej dacie nie oznacza jednak, że dopiero w tym dniu ogłoszenie to pojawiło się. Powód tego nie udowodnił. Pozwany znalazł osobą zainteresowaną kupnem nieruchomości, potencjalny klient spotkał się z powodem w dniu 15 maja 2018 r. w biurze pozwanego. Zatem na pewno przed tą datą musiał on zapoznać się z ogłoszeniem o sprzedaży nieruchomości powoda. Należy wskazać, że to postawa powoda spowodowała, że do zakończenia transakcji nie doszło, bowiem opuścił on biuro pozwanego bez podjęcia merytorycznej dyskusji. Dodać należy, że powód w żaden sposób nie wykazał, aby to działanie pozwanej miało wpływ na proponowaną przez nabywcę cenę.

Wszystkie powyższe okoliczności faktyczne dowodzą, że (...) S.A. w prawidłowy, rzetelny i profesjonalny sposób wywiązywała się z zawartej z powodem umowy. Dołożyła należytej staranności przy wykonywaniu obowiązków, dochowując profesjonalizmu świadczonych usług i kompetencji. Podkreślenia bowiem wymaga, że umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości jest umową starannego działania, nie zaś umową rezultatu. Pozwana podjęła wszystkie kroki, do których była zobowiązana zmierzające do sprzedaży nieruchomości. Dodać należy, że powód jako zleceniodawca zobowiązany był do współpracy z pozwaną (...) S.A. w celu doprowadzenia do sprawnego wykonania umowy pośrednictwa. Z akt sprawy wynika, że przedstawiciele pozwanej mieli utrudniony kontakt z powodem, zarówno telefoniczny, jak i mailowy. Powód nie odbierał telefonów, na wysyłane wiadomości odpisywał z opóźnieniem. Powód zdaje się nie dostrzegać, iż zawarta z pozwaną umowa nakładała obowiązki nie tylko na pozwaną, ale również na niego. Reguły wykonywania zobowiązań określone w art. 354 § 1 i § 2 k.c. stanowią, że dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Jednakże stosownie do treści § 2 cyt. przepisu w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel, którym w niniejszym sprawie był powód.

Niezależnie od kwestii należytego wykonywania umowy przez pozwaną, trzeba wskazać, że powód w toku całego postępowania, nie tylko nie udowodnił, ale tak naprawdę nie wskazał, na czym polegała jego szkoda i dlaczego wyraża się akurat kwotą 150.000 zł. Nie wynika to z pozwu, wobec czego zarządzeniem z dnia 18 lipca 2019 r. sąd udzielił powodowi dodatkowego terminu na wskazanie powyższych okoliczności. W odpowiedzi na to zobowiązanie powód złożył pismo z dnia 15.10.2019 r., z którego w sposób oczywisty wynika, że powód nie poniósł żadnej szkody pozostającej w związku przyczynowym ze sposobem wykonywania umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości przez pozwanego.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd oddalił powództwo w stosunku do (...) S.A. z siedzibą w W..

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 k.p.c. Na koszty postępowania złożyły się koszty zastępstwa procesowego określone w oparciu o treść § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800). Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od powoda na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3. wyroku) i kwotę 5 417 zł na rzecz pozwanej (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. (pkt 4. wyroku.), powiększoną o kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Należy dodać, że w sprawie nie zachodziły przesłanki do zastosowania art. 102 KPC. Sąd z pewnością rozważałby możliwość nie obciążania powoda kosztami procesu w stosunku do (...) SA, gdyby powód cofnął pozew w stosunku do tego pozwanego, po tym jak pozwany wykazał, że nie posiada legitymacji biernej. Powód jednak popierał powództwo oczywiście bezzasadne w stosunku do tego pozwanego, co uzasadnia obciążenie go kosztami procesu, tak samo zresztą jak i w stosunku do drugiego z pozwanych. Okoliczność, iż obydwu pozwanych reprezentował ten sam pełnomocnik nie ma wpływu na rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Każdy z pozwanych jest odrębnym podmiotem i każdemu przysługuje odrębnie zwrot kosztów zastępstwa procesowego.