

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 2 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo A. D. przeciwko K. L. o zapłatę oraz orzekł o kosztach procesu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła powódka zaskarżając je w części oddalającej powództwo i zarzucając mu:

- niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych poprzez:
 - przyjęcie, że pozwana w sposób należyty wykonała zobowiązanie z umowy pośrednictwa, podczas gdy zaniedbania pozwanej spowodowały u powódki szkodę w wysokości dochodzonej pozwem;
 - pominięcie, że pozwana była świadoma, że w chwili podpisywania aktu sprzedaży mieszkania były w tym lokalu zameldowane inne osoby (przekazując powódce zaświadczenie o wymeldowaniu w dniu 23 czerwca 2010 r. M. C.);
 - oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie Ł. Z. na okoliczności związane z kupnem lokalu, w szczególności wykazanie osoby polecającej mu złożenie oświadczenia o niezameldowaniu innych osób w lokalu;
 - sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału polegającą na przyjęciu, że:
 - Sąd skierował do Urzędu Miasta Ł. wniosek o udzielenie informacji o dacie wymeldowania S. P. z adresu ul. (...), a nie z adresu B. 7 m. 18;
 - zameldowanie w lokalu M. C. do 23 czerwca 2010 r. nie stanowiło przeszkody do sprzedaży przez powódkę lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł. w sytuacji, gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że potencjalny kupiec zrezygnował po uzyskaniu informacji o zameldowaniu osób trzecich w lokalu;
 - pozwana doprowadziła do sporządzenia aktu notarialnego zakupu lokalu nr (...) przy ul. (...) zawierającego oświadczenie Ł. Z. o tym, że w lokalu nikt nie jest zameldowany, w sytuacji, gdy na niej ciążył obowiązek zabezpieczenia bezpieczeństwa przeprowadzanej transakcji;
 - powódka nie udowodniła szkody wynikającej z obowiązku wydania na dzień 25 maja 2010 r. lokalu określonego w akcie notarialnym, w sytuacji, gdy bezspornym jest, że fakt zameldowania w lokalu na dzień 23 czerwca 2010 r. M. C. spowodował odstąpienie od transakcji kupna J. P., co wynika z zeznań świadka W. K.;
 - nieuzasadnionym jest żądanie zapłaty 5.000 zł tytułem zwrotu uiszczonej na rzecz pozwanej prowizji, w sytuacji gdy pozwana nie dołożyła minimum staranności, aby umowa nie naraziła powódki na nieuzasadnioną szkodę;
 - powódka nie poinformowała pozwanej o zamiarze nabycia lokalu przy ul. (...) ani o okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej nabycia tego lokalu, ani nie zostało to wskazane w umowie pośrednictwa, co zwalnia pozwaną z odpowiedzialności za szkodę w wysokości 20.000 zł, w sytuacji gdy powódka nie miała takiego obowiązku;
 - naruszenie art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie wykazała związku przyczynowego między niewykryciem przez pozwaną, iż w dacie zawarcia umowy w spornym lokalu była zameldowana M. C., a powstaniem szkody, w sytuacji gdy z aktu notarialnego umowy przedwstępnej zakupu lokalu przy ul. (...) i braku możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej, wynika poniesienie przez powódkę szkody w wysokości 20.000 zł, do czego by nie doszło, gdyby J. P. nie zrezygnował z zakupu lokalu przy ul. (...);

-naruszenie art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że zachowanie pozwanej nacechowane niestarannością i złą wolą w zakresie łączącej strony umowy nie stanowi naruszenia zasad współżycia społecznego i w tym zakresie korzysta z ochrony prawa cywilnego.

W oparciu o powyższe zarzuty, apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Wbrew zarzutom apelującej Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych co do istotnych w sprawie okoliczności, m.in. treści zobowiązania pozwanej określonego umową o pośrednictwo z dnia 29 kwietnia 2010 r. i jego wykonania, a także zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Przy czym, Sąd Okręgowy nie mógł ocenić zasadności zarzutu apelującej błędnego oddalenia przez Sąd Rejonowy wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka Ł. Z., jako że apelująca nie złożyła w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenia co do postanowienia Sądu Rejonowego oddalającego ten wniosek, co jest warunkiem kontroli instancyjnej takiego postanowienia (art. 380 k.p.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego, zastrzeżenia apelującej co do ustalonego w sprawie stanu faktycznego stanowią w istocie zwykłą polemikę.

W żaden sposób nie da się bowiem wywieść z zebranego w sprawie materiału dowodowego, że pozwana wiedziała o zameldowaniu M. C. w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Ł. na dzień zawarcia umowy sprzedaży tego lokalu, tj. w dniu 11 maja 2010 r. Z pewnością nie świadczy o tym zaświadczenie z Urzędu Miasta Ł. z dnia 23 czerwca 2010 r., gdyż nie zostało wykazane, że zostało ono uzyskane przez pozwaną do chwili zawarcia ww. umowy.

Z powyższego zaświadczenia wynika, że M. C. zameldowana była w przedmiotowym lokalu do dnia 23 czerwca 2010 r. Z pozostałego materiału dowodowego sprawy wynika natomiast, że potencjalny nabywca ww. lokalu J. P. zlecił biuru (...) poszukiwanie lokalu dopiero w dniu 7 lipca 2010 r., a więc już po wymeldowaniu wszystkich lokatorów z lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Nie jest przy tym tak, jak wskazuje apelująca, że J. P. współpracował z ww. biurem przed 7 lipca 2010 r., o czym świadczyć ma karta klienta załączona do apelacji. Przede wszystkim, dowód ten został powołany przez apelującą zbyt późno, co uniemożliwia jego ocenę przez Sąd Okręgowy. Dowód ten istniał bowiem już w toku postępowania przed Sądem Rejonowym oraz dotyczył okoliczności już wówczas przez apelującą podnoszonych, a więc nie było przeszkód, aby zgłosić wniosek o przeprowadzenie tego dowodu na wcześniejszym etapie postępowania (art. 381 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe, nie można przyjąć, jak tego chce apelująca, że zameldowanie w ww. lokalu M. C. do dnia 23 czerwca 2010 r., stanowiło przeszkodę do jego sprzedaży J. P. w lipcu 2010 r., czyli po jej wymeldowaniu.

Zasadnie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że brak jest związku przyczynowego między działaniem pozwanej, a niezawarciem przez powódkę umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu przy ul. (...), oddalając w konsekwencji roszczenie powódki o odszkodowanie.

Odnośnie zaś obowiązków pozwanej wynikających z zawartej umowy pośrednictwa z dnia 29 kwietnia 2010 r., to podstawowym jej obowiązkiem było podjęcie czynności faktycznych zmierzających do zakupu przez powódkę lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, tzw. „kojarzenie kontrahentów”. Pozwana nabywała prawo do wynagrodzenia, jeżeli w wyniku wykonanych przez nią czynności, powódka zawrze ww. umowę. Z chwilą zawarcia przez powódkę rzeczony umowy, obowiązki pozwanej jako pośrednika zostały wykonane.

Wprawdzie należy mieć również na uwadze, że zgodnie z obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy pośrednictwa art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U. Nr 261, poz. 2603), pośrednik jest zobowiązany do wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Jak zeznała pozwana, sprawdzała ona czy właściciel nieruchomości zaoferowanej powódce do sprzedaży był tam zameldowany. Tym samym podjęła ona działania wynikające nie tyle z umowy, co z zasad wynikających ze standardów zawodowych. Nawet gdyby zaś przyjąć, że pozwana nie zweryfikowała dokładnie danych o stanie zameldowania dotyczącego tego lokalu (pomijając okoliczność zameldowania tam M. C. do dnia 23 czerwca 2010 r.), narażając się na to, że wprowadziła w błąd powódkę, to i tak w sprawie niniejszej, o czym była mowa powyżej, powódka nie wykazała, że poprzez to zaniedbanie poniosła szkodę majątkową.

W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle zgromadzonych w aktach sprawy dowodów, nie budzi żadnych wątpliwości, że pozwana wykonała ciężące na niej zobowiązania wynikające z zawartej umowy o pośrednictwo z dnia 29 kwietnia 2010 r. (doprowadzając do zawarcia przez powódkę umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł., przy ul. (...)), a zatem przysługuje jej z tego tytułu wynagrodzenie. Stąd też oddaleniu podlegało również roszczenie powódki o zwrot kwoty 5.000 zł tytułem uiszczonej na rzecz pozwanej prowizji.

W konsekwencji powyższego, uznać należy podniesione przez apelującą zarzuty za niezasadne.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwaną w tym postępowaniu złożyło się wynagrodzenie jej pełnomocnika w osobie adwokata, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461).