

Sygn. akt I 1 C 638/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni

Wydział I Cywilny - Sekcja d.s. rozpoznawanych w postępowaniu uproszczonym

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzanna Stefaniuk-Muczyńska

Protokolant: sekr. Magdalena Czapiewska

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa: **H. J.**

przeciwko: **A. M.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej A. M. na rzecz powódki H. J. kwotę 5.040 zł 27 gr (pięć tysięcy czterdzieści złotych dwadzieścia siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2667 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka H. J. wniosła pozew, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej A. M. kwoty 5.040,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i zwrotu kosztów procesu. Swoje roszczenie powódka wywiodła z zawartej między stronami umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości wskazując, iż pozwana nie wypłaciła części należnego powódce wynagrodzenia za wykonanie umowy.

Na kwotę żadaną pozwem składały się: kwota 5.000 zł dochodzona tytułem nieuiszczonej części wynagrodzenia oraz kwota 40,27 zł, stanowiąca równowartość naliczonych przez powódkę odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych od dnia 16 stycznia 2016 r., tj. od dnia, w którym upłynął termin płatności należności głównej, do dnia 26 lutego 2016 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, powołując się na złożone powódce oświadczenie o potrąceniu kwoty 5.000 zł - przysługującej pozwanej od powódki tytułem odszkodowania w związku z nienależytym wykonaniem umowy przez powódkę -z objętym żądaniem pozwu wynagrodzeniem powódki. Pozwana podniosła bowiem, że powódka wskutek niezachowania należytej staranności oraz bez poszanowania interesu pozwanej zaproponowała kupującej sprzedaż mieszkania pozwanej za kwotę 405.000 zł (wraz z umeblowaniem), mimo iż ostatecznie cena sprzedaży mieszkania umeblowanego została ustalona między stronami procesu na kwotę 410.000 zł. Nadto, według twierdzeń pozwanej, powódka wprowadziła nabywczynię w błąd co do powierzchni mieszkania poprzez zawyżenie jego metrażu o powierzchnię przynależnej piwnicy (1,5 m²), co spotkało się z późniejszymi pretensjami nabywczyni względem pozwanej.

Zdaniem powódki pozwana – nienależycie informując nabywców nieruchomości tak co do jej metrażu jak i wyposażenia – doprowadziła do szkody w majątku pozwanej, którą ta ostatnia wyceniła na kwotę 5 000 zł, tj. w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy uzgodnioną z pełnomocnikiem pozwanej ceną sprzedaży mieszkania, a tą zaproponowaną nabywczyni przez powódkę.

Wobec treści art. 505¹ kpc niniejsza sprawa rozpoznana została w postępowaniu uproszczonym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 listopada 2016 r. H. J., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...), w imieniu której działał pracownik – pracująca w biurze od ok. 1 m-ca N. L. oraz A. M., reprezentowana przez pełnomocnika – D. K. (1) zawarły umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w G..

bezsporne, a nadto: wydruk z (...) k. , umowa pośrednictwa sprzedaży – k. 32-33 akt, upoważnienie dla D. K. (1) – k. 34 akt;

Na podstawie niniejszej umowy firmie (...) zlecone zostało wykonanie czynności zmierzających do sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości, za które A. M. zobowiązała się do zapłaty wynagrodzenia w wysokości 2,5% brutto ceny transakcyjnej nieruchomości, w przypadku jej sprzedaży klientowi przedstawionemu przez pośrednika.

Wynagrodzenie to, jak ustalono w par. 4 umowy, miało być płatne bądź w całości w dniu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości lub umowy przedwstępnej sprzedaży bądź w dwóch transzach – 50% płatne w dniu podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, 50% płatne w dniu podpisania umowy sprzedaży nieruchomości.

bezsporne, a nadto: umowa pośrednictwa sprzedaży – k. 33 akt

W ramach prowadzonych przez H. J. działań promocyjnych oferta sprzedaży nieruchomości została zamieszczona na stronie internetowej z zaznaczeniem następujących informacji: metraż nieruchomości – 50,5 m², cena – 430.000 złotych. Tak przedstawioną ofertą zainteresował się P. C., którego matka A. C., poszukiwała mieszkania.

W ofercie otrzymanej przez A. C. od pracownika powódki zostało wskazane, że sprzedawane mieszkanie ma 50,5 m² oraz że cena ofertowa to 430.000 zł i że mieszkanie jest wyposażone.

dowód: zeznania świadka P. C. – protokół rozprawy z dnia 16.08.2016 r. 01:05:22; zeznania świadka A. C. – protokół rozprawy z dnia 16.08.2016 r. 01:26: (...)

Metraż mieszkania określony w umowie pośrednictwa sprzedaży został podany przez pełnomocnika powódki i z tak podanym metrażem opis oferty sprzedaży mieszkania został umieszczony w ogłoszeniu internetowym, bez uprzedniego zweryfikowania tych danych w oparciu o zapis w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości.

Wiedzę o tym, że rzeczywisty metraż mieszkania jest mniejszy o powierzchnię pomieszczenia przynależnego, tj. komórki N. L. uzyskała dopiero po sprawdzeniu stanu nieruchomości w księdze wieczystej, której numer został jej przekazany przez pełnomocnika pozwanej już pierwszej prezentacji mieszkania A. C. i jej synowi, która to prezentacja miała miejsce w dniu 30 listopada 2015 r.

Dane uwidocznione w tej księdze, w zakresie metrażu oferowanego do sprzedaży mieszkania – wynoszącego bez piwnicy 49 m² - zostały wprowadzone do systemu elektronicznego prowadzonego w biurze powódki (z którego dane eksportowane są na portale internetowe) w dniu 1 grudnia 2015 r. o godz. 7:06.

H. J. nie poinformowała osobiście A. C. o błędnie wskazanym metrażu mieszkania w ofercie otrzymanej od N. L..

dowód: zeznania świadka N. L. – k. 98; słuchanie powódki w charakterze strony – k. 113v.

Podczas drugiego spotkania w mieszkaniu powódki z ramienia pośrednika obecny był zastępujący N. L. T. C., któremu towarzyszył D. K. (1).

okoliczności bezsporne

Zainteresowana zakupem nieruchomości A. C. zleciła swojemu synowi P. C. podjęcie negocjacji w sprawie ceny mieszkania.

Maksymalną ceną, jaką A. C. gotowa była uiścić za zakup oferowanej przez pozwaną nieruchomości była kwota 405.000 zł. Początkowo na zakup mieszkania chciała przeznaczyć kwotę 400.000 zł.

Zarówno P. C. jak i D. K. (1) prowadzili negocjacje wyłącznie za pośrednictwem firmy (...). Sami między sobą na ten temat nie rozmawiali.

D. K. (1) przekazał pracownicy powódki, że ostatecznie powódka zgadza się sprzedać mieszkanie za cenę 410.000 zł z meblami, bądź 405.000 zł bez mebli. N. L. przekazała mu, że kupująca zdecydowała się na zakup mieszkania z meblami. D. K. (1) był przekonany, że z uwagi na zakup mieszkania z meblami, cena na którą przystała nabywczyni to 410.000 zł.

Dopiero podczas spotkania u notariusza w dniu 10 grudnia 2015 r., umówionego przez powódkę w celu podpisania umowy przedwstępnej zakupu mieszkania, okazało się, że A. C. chce nabyć mieszkanie z meblami, ale za cenę 405.000 zł oraz że jej wola zakupu mieszkania za tę cenę z meblami została przedstawiona pracownicy powódki N. L. oraz że pracownica ta przekazała jej synowi P. C., że pozwana zgodziła się na kwotę 405.000 zł.

Nabywczyni nie chciała zgodzić się na zwiększenie ceny, podnosząc że w sytuacji, w której okazuje się, że mieszkanie ma mniejszy metraż o 1,5 m² byłaby wówczas stratna ok. 12.000 zł. O mniejszym metrażu nabywczyni oraz jej syn dowiedzieli się bowiem dopiero po przeczytaniu na ten temat informacji przez notariusza w dniu 10 grudnia 2015 r.

A. C., gdyby wiedziała o tym, że cena zakupu przedmiotowego mieszkania bez mebli wynosi 405.000 zł mogłaby się na jego kupno nie zdecydować.

dowód: zeznania świadka D. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 16.08.2016 r.; 00:28:26-00:50:20; zeznania świadka P. C. – protokół rozprawy z dnia 16.08.2016 r. 01:05:22-01:21:51, a w szczególności nagranie: 01:01:36-01:01:48; 01:04:10; 01:09:36; zeznania świadka A. C. – protokół rozprawy z dnia 16.08.2016 r. 01:33:39-01:38:25, w szczególności nagranie: 01:25:58; 01:26:57; 01:27:27; 01:27:48; 01:28:33; 01:29:30; 01:33:38; przesłuchanie pozwanej słuchanej w charakterze strony – k. 99-100, protokół rozprawy z dnia 30.09.2016 r.; 00:28:57-00:50:17

W dacie zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania uzgodniona przez strony umowy cena sprzedaży wyniosła 405.000 zł i obejmowała mieszkanie w pełni wyposażone. Dopiero podczas drugiego spotkania nabywczyni i jej syna z pełnomocnikiem powódki nabywczyni przekazała, że powódka może zabrać z mieszkania niemające dla niej wartości meble w postaci: łóżka z sypialni, stołu z krzesłami z kuchni, pufy, firanek. W mieszkaniu pozostało jednak wyposażenie salonu obejmujące meble wypoczynkowe – kanapa i dwa fotele, stolik, komodę, telewizor.

dowód: zeznania D. K. (1) – protokół rozprawy z dnia 16.08.2016 r. 01:05:22, protokół rozprawy z dnia 25.11.2016 r. – k. 112v; przesłuchanie pozwanej słuchanej w charakterze strony – k. 99-100

W dniu 15 stycznia 2016 r. A. C. oraz pozwana zawarły umowę sprzedaży należącego pozwanej mieszkania za cenę 405.000 zł.

okoliczności bezsporne, nadto dowód: umowa sprzedaży – k. 36-42

Podobne mieszkania do mieszkania pozwanej (a więc z garażem i komórką lokatorską) w dacie zawarcia umowy sprzedaży miały cenę rynkową wynoszącą ok. 7.500 zł za m². Mieszkanie powódki zostało sprzedane z 8.265 zł za

m². Mieszkanie powódki znajdowało się w położonym na Osiedlu (...) budynku z lat 90-tych, nie było apartamentem, jednak czystym i zadbanym mieszkaniem.

dowód: słuchanie powódki w charakterze strony – k. 114-114v,

Wysokość wynagrodzenia powódki, po uwzględnieniu ceny sprzedaży mieszkania wynoszącej 405.000 zł – odpowiadała kwocie 10.125 zł. Do dnia orzekania pozwana uiściła na rzecz powódki jedynie kwotę 5.125 zł

okoliczności bezsporne

W piśmie z dnia 25 stycznia 2016 r. pozwana złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu z przysługującą powódce wierzytelnością (z tytułu brakującej części jej wynagrodzenia w wysokości 5.000 zł) wierzytelności pozwanej obejmującej stratę, jaką pozwana poniosła w związku z niewłaściwym wywiązaniem się przez powódkę z obowiązków wynikających z umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, a którą to stratę pozwana wyceniła na 5.000 zł. Pozwana wskazała, że niewłaściwe działanie powódki polegało na tym, że pomimo że ustalona pomiędzy nią a powódką cena sprzedaży mieszkania wynosiła 410.000 zł za pełnym umeblowaniem, ewentualnie 405.000 zł bez mebli; to jednak kupujący przekazali jej, że powódka przedstawiła im cenę sprzedaży jako 405.000 zł z umeblowaniem, na którą ostatecznie została ustalona cena transakcji. Ponadto powódka nie poinformowała kupującej, że metraż mieszkania wynoszący 50,6 m² uwzględnia powierzchnię piwnicy przynależnej do lokalu. W sytuacji zaś gdy pozwanej zależało na jak najszybszym zbyciu lokalu nie mogła pozwolić sobie na dalsze poszukiwanie nabywcy, a kupująca nie zgodziła się na ofertę inną niż przedstawiona przez powódkę, z uwagi na zawyżenie metrażu mieszkania.

dowód: pismo pozwanej z dnia 25.01.2016 r. – k. 52

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, których zarówno autentyczność, jak i prawdziwość w zakresie twierdzeń w nich zawartych, nie budziła wątpliwości Sądu, a zatem brak było podstaw, by odmówić im wiary, tym bardziej, że nie były one kwestionowane w zakresie mocy dowodowej przez żadną ze stron.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na dowodzie z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków A. C. i P. C., którym dał wiarę w całości, oraz przesłuchanych w sprawie stron, których zeznania także ocenił jako wiarygodne, poza tą częścią zeznań powódki, w której twierdziła ona, że jej pracownicy przekazali nabywczyni prawdziwe i prawidłowe informacje o metrażu i cenie mieszkania. Okoliczności tych ani P. C. ani A. C. bowiem nie potwierdzili. Zeznania świadków A. C. i P. C. w ocenie Sądu zasługiwały zaś w tym zakresie na wiarygodne, gdyż treść ich zeznań była logiczna i spójna, zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Świadkowie ci nie zasłaniaли się niepamięcią, a nadto jako osoby nie zainteresowane wynikiem rozstrzygnięcia zeznawali bez intencji zatajenia niekorzystnych dla nich zdarzeń.

Jako wiarygodne Sąd ocenił także zeznania świadka D. K. (1), mając na względzie, iż podczas uzupełniającego przesłuchania świadek ten wyjaśnił przyczyny, dla których pierwotnie zeznał, iż pozwana nie zabrała ze sprzedawanego mieszkania żadnych mebli.

Zeznania T. C. nie stanowiły podstawy czynienia przez Sąd ustaleń faktycznych w sprawie, gdyż większości pozostały w tym zakresie nieprzydatne. Świadek wielu okoliczności nie pamiętał, zaś w zakresie jego twierdzeń o przekazaniu nabywczyni informacji o treści oferty w zakresie ceny i metrażu Sąd uznał te twierdzenia za niewiarygodne. W tej części stały one bowiem w sprzeczności z zeznaniami pozwanej, świadka D. K. (2) oraz A. i P. C., którzy zgodnie twierdzili, że zarówno różnice w cenie, jak i metrażu zostały ujawnione dopiero w czasie wizyty u notariusza umówionej w celu podpisania umowy przedwstępnej. Sąd miał też na względzie, że świadek twierdzenia o przekazaniu nabywczyni aktualnych danych oferty opierał nie na pamięci okoliczności tego zdarzenia (nie pamiętał bowiem nawet o tym czy strony rozmawiały o meblach, czy też jaka była cena sprzedaży), ale na przekonaniu, że ofertę z danymi do wglądu, bo takie oferty miał zawsze przy sobie.

Zeznaniom świadka N. L. Sąd dał wiarę, poza tą częścią, w której zeznała ona, że wie od kolegi, który był na drugim spotkaniu na którym dokonano kolejny raz prezentacji mieszkania, że przekazał on klientom informację o zamianie metrażu mieszkania, gdyż w tej części stały one w sprzeczności z zeznaniami pozwanej, świadka D. K. (2) oraz A. i P. C., którzy jak już to wyżej wskazano, zgodnie twierdzili, że zarówno różnice w cenie, jak i metrażu zostały ujawnione dopiero w czasie wizyty u notariusza umówionej w celu podpisania umowy przedwstępnej.

W świetle tak ustalonego stanu faktyczne sprawy Sąd uznał, iż żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało bowiem, iż strony postępowania łączyła umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej, na podstawie której powódka zobowiązała się do podjęcia czynności zmierzających do jej sprzedaży, pozwana zaś – do zapłaty wynagrodzenia określonego w umowie, w przypadku sprzedaży tejże nieruchomości klientowi przedstawionemu jej przez powódkę. W niniejszej sprawie nie budziło również wątpliwości, iż na skutek działań promocyjnych powódki pomiędzy pozwaną a A. C. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem umowy stron, co zaktualizowało roszczenie powódki o zapłatę kwoty 10.125 złotych, zgodnie z postanowieniami umowy.

Zważywszy, iż pozwana odmówiła wypłacenia powódce drugiej transzy wynagrodzenia, wskazując, iż na skutek nienależytego wykonania umowy przez powódkę poniosła szkodę, której wysokość wyceniła na 5.000 zł i którą to wierzytelność potrąciła z wierzytelnością powódki, wskutek czego wierzytelność o zapłatę kwoty dochodzonej pozwem wygasła - spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do ustalenia, czy potrącenie, o którym mowa powyżej było skuteczne, a więc czy powódka wyrządziła w majątku pozwanej szkodę podlegającą naprawieniu, czy też – zgodnie z żądaniem pozwu – miała prawo do zapłaty wynagrodzenia w pełnej wysokości, a zarzut wygaśnięcia roszczenia, był chybiony.

Oceniając zgłoszony przez pozwaną zarzut wygaśnięcia wierzytelności powódki, jako nieskuteczny Sąd miał na względzie, iż stosownie do treści art. 361 §1 kodeksu cywilnego zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła oraz że zgodnie z § 2 przywołanego przepisu w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządziło. Powyższe pozwala wskazać na trzy przesłanki konstytuujące odpowiedzialność odszkodowawczą dłużnika, które nadto muszą zaistnieć łącznie, tj. 1. wystąpienie zdarzenia, z którym system prawny łączy czyjś obowiązek naprawienia szkody, 2. powstanie szkody i wreszcie 3. wystąpienie związku przyczynowo-skutkowego, stanowiącego niejako sprzężenie odpowiedzialności z doznaną szkodą.

Rozważając powyższe wskazać należy, iż nie miała racji powódka twierdząc, iż umowę łączącą ją z pozwaną wykonała w sposób należyty. Zważywszy na zeznania świadków: A. C., P. C., D. K. (1), a także pozwanej należało uznać, iż powódka istotnie w sposób nierzetelny poinformowała obie strony umowy sprzedaży nieruchomości co do warunków transakcji – nabywców informując, że jego całkowita powierzchnia opiewa na 50,5 m², a cena mieszkania wraz z meblami wynosić będzie 405.000 zł, zbywców zaś informując, iż kupujący zgodzili się nabyć nieruchomość z meblami, jednak nie za oczekiwaną przez nich cenę 410.000 zł, lecz o 5.000 zł niższą. W zakresie pośredniczenia w przekazaniu tych informacji pracownicy zatrudnieni przez powódkę wykazali się niedbalstwem, czego skutkiem był ustalony przez Sąd przebieg spotkania storn umowy sprzedaży u notariusza w dniu 10 grudnia 2015 r. Odnosząc się do błędnie wskazanego metrażu trzeba podkreślić, iż bez znaczenia pozostawał fakt, iż jego korekta została niezwłocznie naniesiona w systemie elektronicznym biura powódki, a za jego pośrednictwem na internetową ofertę sprzedaży mieszkania, skoro działania te nie przełożyły się na powzięcie o tym wiedzy przez nabywczynię. Zważywszy na zainteresowanie kupnem nieruchomości przez A. C. i zaawansowany stopień negocjacji warunków ewentualnej sprzedaży, w opinii Sądu należało, winna ona była zostać indywidualnie poinformowana o zaistniałej rozbieżności bez samą powódkę, bądź przez jej pracowników. Jako brak należytej staranności należało wreszcie ocenić zaprezentowanie nabywcy i pozwanej ustalonych ostatecznie warunków umowy, bowiem zdezorientowanie stron przybyłych do notariusza celem zawarcia umowy przedwstępnej, ponad wszelką wątpliwość potwierdziły, iż otrzymali oni od

powódki informacje nie odpowiadające rzeczywistości złożonej przez pozwaną ofercie. Bez znaczenia jest przy tym fakt, że powódka działała przez swoich pracowników, bowiem ponosiła ona odpowiedzialność za ich działania na zasadzie ryzyka. Nadto, będąc profesjonalistą w swojej dziedzinie, winna ona w należyty sposób nadzorować ich pracę.

Pomimo jednakże ustalania przez Sąd w niniejszej sprawie faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez powódkę w tym zakresie, brak było podstaw do przyjęcia by na skutek tych okoliczności pozwana poniosła podlegającą naprawie szkodę oraz by pomiędzy tą szkodą a działaniem powódki istniał adekwatny związek przyczynowy.

W ocenie Sądu wskazywana przez pozwaną szkoda odpowiadająca różnicy między oczekiwaną przez pozwaną ceną mieszkania wraz z meblami w wysokości 410.000 zł, a finalnie uzyskaną kwotą 405.000 zł w żadnym razie nie stanowiła straty, na którą wskazywała pozwana w piśmie z dnia 25 stycznia 2016 r. Szkoda, która z zgodnie z regulacją art. 361 §2 kc, podlega naprawieniu obejmuje bowiem wyłącznie *damnum emergens*, a więc tzw. szkodę rzeczywistą oraz *lucrum cessans*, czyli utracone korzyści, które poszkodowany (tu pozwana) mógłby osiągnąć, gdyby szkody mu nie wyrządzono. Zważywszy na realia przedmiotowej sprawy, ewentualną szkodę pozwanej należało rozpatrywać wyłącznie w kategoriach utraconych korzyści. Ten rodzaj szkody powinien być jednak zostać wykazany z prawdopodobieństwem, które – w świetle doświadczenia życiowego – pozwalałoby na przyjęcie, iż uzyskanie owych korzyści w majątku pozwanej rzeczywiście mogłoby nastąpić.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie prawdopodobieństwo uzyskania przez pozwaną korzyści w postaci wyższej o 5.000 zł ceny sprzedaży należało uznać za mający wyłącznie charakter hipotetyczny. Pozwana w ogóle bowiem nie uprawdopodobniła, by rzeczywiście miała szansę uzyskania ceny sprzedaży mieszkania w wysokości 410.000 zł. Wręcz przeciwnie świadek A. C. wyraźnie zeznała, że nie wie czy zdecydowałaby się na zakup mieszkania pozwanej, gdyby wiedziała że jego cena wynosiłaby 405.000 zł bez mebli. Świadek poszukiwała bowiem mieszkania do kwoty 400.000 zł i zakup za cenę 5.000 zł wyższą był już zakupem przekraczającym tę kwotę. Zakup tego z mieszkania z meblami był więc dodatkowym atutem, rekompensującym wyższą niż pierwotnie zakładana przez nabywczynię cenę. Oceniając tę kwestię Sąd miał również na uwadze okoliczności podnoszone przez powódkę, która w ocenie Sądu w przekonujący sposób wskazywała, że mieszkanie pozwanej zostało sprzedane za bardzo dobrą cenę, przekraczającą rynkową wartość.

Ponadto, jak już to wyżej wskazano pomiędzy działaniem powódki, a opisaną wyżej szkodą, w opinii Sądu, jakkolwiek zachodził związek przyczynowo-skutkowy to jednak nie był to związek adekwatny.

Rozstrzygając bowiem tę kwestię w realiach przedmiotowego postępowania, należało w pierwszej kolejności postawić pytanie, czy gdyby powódka należycie wykonała umowę, tj. na etapie negocjacji poinformowała A. C., iż ostateczna cena nieruchomości została przez pozwaną określona na 405.000 zł w opcji bez mebli, albo 410.000 zł w opcji z meblami, a nadto powiadomiła ją o prawidłowym, tj. mniejszym niż pierwotnie podany, metrażu mieszkania, to umowa na warunkach satysfakcjonujących stronę pozwaną w ogóle zostałaby zawarta, a zatem czy otrzymałaby ona spodziewaną korzyść bądź w postaci mebli znajdujących się w mieszkaniu bądź w zapłacie ceny w kwocie o 5.000 zł wyższej, niż ostatecznie uiszczona? Zdaniem Sądu na tak postawione pytanie należałoby udzielić odpowiedzi negatywnej. O powyższym przesądzą dwie okoliczności: zeznania A. C. i postawa samej pozwanej. A. C. wyraziła bowiem poważne wątpliwości co do tego, czy – wiedząc o rzeczywistych warunkach transakcji – zakupiłaby przedmiotową nieruchomość za cenę 405.000 zł bez umeblowania. Nadto, co należy podkreślić - w kategoriach „utruty” 12.000 zł rozpatrywała ona zakup mieszkania mniejszego, niż wskazanego w przedstawionej jej pisemnej ofercie i to utraty na którą poniesienie której nie chciała przystać. Sąd miał także na względzie zeznania jej pełnomocnika, P. C., który wyraźnie wskazał, iż wspólnie z matką poszukiwał mieszkania do kwoty 400 000 złotych, przy czym była to „górną granicą” zakupu. Zdaniem Sądu, treść tych zeznań świadczyła więc wręcz o dużym prawdopodobieństwie odstąpienia od kupna nieruchomości przez A. C., skutkiem czego w ogóle nie doszłoby do sfinalizowania sprzedaży pomiędzy stronami. Nadto należy zauważyć, że pozwana nie sprostała udowodnieniu, że do zawarcia umowy na warunkach przez nią oczekiwanych mogłoby dojść z udziałem innego kontrahenta, a zatem, że – gdyby nie zachowanie powódki - to z całą pewnością spodziewane korzyści, o których mowa powyżej, by osiągnęła. Sąd podzielił tutaj stanowisko powódki, która słusznie zauważyła, iż sprzedaż mieszkania o takiej powierzchni i

standardzie, w aktualnych warunkach rynku za cenę 405.000 zł było ponadprzeciętnie intratną dla pozwanej, jako zbywcy, transakcją.

Zważywszy, że pozwana poniesienia szkody w zakresie *lucrum cessans* nie udowodniła, jej ekspektatywę, w ocenie Sądu, należało ocenić jako szkodę ewentualną, tj. utratę szansy uzyskania pewniej korzyści majątkowej, która tym jednak różni się od utraconych korzyści, że o ile w przypadku tych ostatnich hipoteza ich utraty (należycie udowodniona) graniczy z pewnością, o tyle w przypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest znacznie mniejsze i z tego względu nie podlega naprawieniu (por. wyrok SN z dnia 27 stycznia 2011 r., w sprawie o sygn. akt II PK 173/10).

Skoro zatem powódka nie wyrządziła pozwanej szkody, o której mowa w art. 361 §1 kc, potrącenie odszkodowania z tytułu wynagrodzenia tej szkody z dochodzoną pozwem pozostałą częścią przysługującego jej wynagrodzenia należało uznać za nieskuteczne, albowiem nie posiadała ona względem pozwanej długu, który podlegałby takiemu potrąceniu. Skoro zaś potrącenie pozostawało nieskuteczne, roszczenie powódki o zapłatę drugiej transzy wynagrodzenia nie wygasło, wobec czego powództwo wytoczone w niniejszej sprawie w całej rozciągłości zasługiwało na uwzględnienie.

W tym stanie rzeczy w pkt. I wyroku Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 5.040 zł 27 gr, na którą składała się suma 5.000 zł z tytułu należnej powódce, a dotychczas nieuiszczonej części wynagrodzenia oraz kwota skapitalizowanych odsetek od tej sumy naliczonych w wysokości 40,27 zł za okres od dnia 16 stycznia 2016 r. do dnia 26 lutego 2016 r. wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 29 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty. Orzeczenie wydano w oparciu o przepis art. 735 §1 kc w zw. 750 kc i art. 481 §1 kc

O kosztach procesu w punkcie II wyroku Sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu w oparciu o art. 98 kpc i art. 108 kpc zasądzać od pozwanej, która niniejsze postępowanie przegrała, na rzecz powódki kwotę 2.667 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzone koszty procesu złożyły się odpowiednio: kwota 250 zł tytułem opłaty sądowej uiszczonej od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego a także koszty zastępstwa procesowego ustalone w wysokości stawki minimalnej przewidzianej w §2 pkt. 4 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804.