

UZASADNIENIE

Powód W. W., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w T., wniósł pozwem z dnia 18 sierpnia 2014 r. o zasądzenie od pozwanego L. L. (1) kwoty 1.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że żądana kwota stanowi wynagrodzenie mu należne z tytułu zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa w zakupie nieruchomości przez pozwanego.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 10 lutego 2015 r. wydanego w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany przyznał, że zawarł z powodem umowę pośrednictwa, jednakże działania powoda nie doprowadziły ostatecznie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu, którym pozwany był zainteresowany, wobec czego uznał, że powodowi wynagrodzenie przysługuje nie i że nie jest on zobowiązany do jego zapłaty.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód od 2007 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), której przedmiotem jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Od około 2,5 roku pracownikiem biura jest m. in. A. J..

L. L. (1) i jego ówczesna partnerka J. D. (1) w pierwszym kwartale 2014 r. skontaktowali się z biurem i wyrazili chęć zakupu mieszkania o określonych parametrach. Od tego momentu pośrednik miał prezentować pozwanym mieszkania, które były dostępne w ich ofercie. 04 kwietnia 2014 r. A. J. z upoważnienia właściciela biura zawarła z L. L. (1) umowę, przedmiotem której było pośrednictwo w zakupie nieruchomości położonej na ulicy (...) w T.. Na podstawie zawartej umowy W. W. uprawniony był do otrzymania wynagrodzenia za wykonanie czynności objętych przedmiotową umową w wysokości 1.500 zł. Warunkiem otrzymania tego wynagrodzenia było zawarcie przez L. L. (1) umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania, a przy jej braku umowy transakcyjnej. Płatność wynagrodzenia ustalona była w ten sposób, że połowa wynagrodzenia miała być zapłacona w dniu zawarcia umowy warunkowej lub przedwstępnej sprzedaży, a przy jej braku całość w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nieruchomość- mieszkanie położone przy ulicy (...) w T. , w której zakupie miał pośredniczyć powód, była własnością J. M. (1). W jej obecności A. J. przedstawiła pozwanemu mieszkanie, który wyraził zainteresowanie ofertą i był zdecydowany na jego zakup. Warunkiem dojścia do transakcji miała być możliwość zapłaty całości wymaganej ceny mieszkania dopiero w momencie sprzedaży mieszkania, którego właścicielem był sam pozwany. Okoliczność ta wynikała z faktu, że na ten moment L. L. (1) nie miał środków finansowych na zapłatę zaliczek na poczet ceny mieszkania. Na te uzgodnienia przystała właścicielka J. M. (1). J. M. (1) i L. L. (1) ustalili, że w tym samym dniu, w którym sporządzony zostanie akt notarialny sprzedaży mieszkania pana L., dojdzie również do sfinalizowania ich transakcji, w tym do sporządzenia aktu notarialnego. W tym celu nie została jednak podpisana między nimi żadna umowa przedwstępna. J. M. (1) chciała, aby do momentu finalizacji transakcji mieszkanie nadal było dostępne w ofercie sprzedaży, ponieważ zależało jej klientce, który będzie mógł zaoferować gotówkę.

Tego samego dnia wieczorem A. J. prezentowała tę samą nieruchomość jeszcze innym klientom, w trakcie prezentacji nie doszło do zawarcia żadnej umowy przedwstępnej, mimo to zadzwoniła ona do L. L. (1) z informacją, że oferta sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) jest nieaktualna, ponieważ pojawił się kupiec, który dysponuje gotówką na zakup mieszkania, w związku z czym to jemu J. M. (1) chce sprzedać mieszkanie. W tym momencie L. L. (1) zrezygnował z usług biura (...).

Po uzyskaniu od A. J. informacji o tym, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości jest już nieaktualna J. D. (2) ponownie zaczęła szukać za pośrednictwem Internetu oferty sprzedaży mieszkania spełniającej oczekiwania jej partnera. W trakcie poszukiwań zauważyła, że to samo mieszkanie, do którego kupna nie doszło za pośrednictwem (...) jest dostępne w ofercie innego pośrednika- firmy (...). W trakcie rozmowy telefonicznej z pracownikiem (...) okazało

się, że mieszkanie, którego właścicielką jest J. M. (2), nie zostało sprzedane tak jak zapewniała o tym A. J. i jest nadal dostępne w ofercie sprzedaży. W toku dalszych zdarzeń L. L. (1) zawarł 10 kwietnia 2014 r. umowę z pośrednikiem nieruchomości firmą (...), reprezentowanym przez pracownika A. D., przedmiotem której było pośrednictwo w kupnie rzeczzonego mieszkania. Ostatecznie dnia 15 kwietnia 2014 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania pomiędzy J. M. (1) a L. L. (1). Zgodnie z umową jaką zawarł z (...) L. L. (1) dokonał zapłaty wynagrodzenia za pośrednictwo, tym samym wywiązując się z umówionego zobowiązania.

/dowód:

- zeznania świadków:

Zeznania świadka J. M. (1) - k. 54-55 akt

Zeznania świadka A. J. - k. 54 akt

Zeznania świadka J. L. (poprz. D.)- k.54 akt

Zeznania świadka A. D. k. 54 akt

- przesłuchanie stron:

pozwanego – k. 55 akt

powoda –k. 55 akt

Umowa pośrednictwa z dnia 04 kwietnia 2014 r. - k. 7 akt

Umowa pośrednictwa z dnia 10 kwietnia 2014 r. – k. 26-27 akt

Protokół uzgodnień w sprawie kupna-sprzedaży lokalu – k. 29-30 akt

Sąd zważył, co następuje:

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowód z zeznań świadków: J. M. (1), A. J., J. L. (poprz. D.), A. D. oraz stron procesu: powoda W. W. i pozwanego L. L. (1). Ponadto Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dowody z dokumentów dołączonych do akt sprawy przez strony. Sąd uznał te dowody za wiarygodne, bowiem żadna ze stron nie zakwestionowała ich wiarygodności i autentyczności.

Sąd uznał za wiarygodne i spójne zeznania świadków J. L. i J. M. (1), które zgodnie opisały okoliczności jakie towarzyszyły prezentacji mieszkania przez A. J., tj. zgodnych ustaleń co do warunków sprzedaży, treść rozmowy telefonicznej jaka miała miejsce tego samego dnia wieczorem, w której A. J. poinformowała pozwanego o tym, że mieszkanie przy ulicy (...) w T. jest już niedostępne. Świadkowie zgodnie opisali przebieg dalszych okoliczności, których konsekwencją było zawarcie umowy sprzedaży rzeczowej nieruchomości za pośrednictwem firmy (...).

Za wiarygodne co do zasady Sąd uznał również zeznania świadka A. J., która potwierdziła, że prezentowała przedmiotowe mieszkanie oraz, że J. M. (1) i L. L. (1) uzgodnili warunki sprzedaży mieszkania. Potwierdziła ona również, że wykonała telefon do L. L. (1), w którym wskazała, że oferta sprzedaży jest nieaktualna, ze względu na to, że pojawił się klient, który był w stanie od razu zapłacić za przedmiot sprzedaży. Zaprzeczyła ona jednak, że rozmowa ta miała miejsce tego samego dnia, co prezentacja mieszkania, czemu Sąd nie dał wiary a co potwierdziły zgodne zeznania J. M. (1), J. L. i L. L. (1).

Sąd nadał walor wiarygodności zeznaniom A. D., która w czasie opisywanych okoliczności była kierowniczką w firmie (...) w T.. Świadek potwierdziła, że L. L. (1) zawarł z firmą (...) umowę pośrednictwa w zakupie mieszkania, a także,

że oferta sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w T. była dostępna w ich ofercie oraz, że do umowy sprzedaży doszło. Potwierdziła ona również, że L. L. (1) uregulował należności wynikające z umowy pośrednictwa.

Sąd uznał za prawdziwe, logiczne i spójne zeznania pozwanego, w których opisał on okoliczności, które stały się kanwą dla stanu faktycznego, a które korespondują z zeznaniami pozostałych świadków jak również z treścią dokumentów załączonych do akt sprawy.

Sąd stwierdził także, że zeznania powoda W. W. są zgodne prawdą. Mianowicie potwierdził on, że doszło do zawarcia umowy pośrednictwa oraz, że jego firmę w kontaktach z pozwanym reprezentowała A. J..

Sąd za wiarygodne uznał dokumenty przedłożone przez strony postępowania. Albowiem, nie budzą one wątpliwości sądu, jak również same strony nie kwestionują ich prawdziwości.

W przedmiotowej sprawie kwestię sporną stanowi to, czy powodowi należy się wynagrodzenie zgodne z umową pośrednictwa w sytuacji gdy do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania za pośrednictwem jego firmy nie doszło, natomiast doszło do niej za pośrednictwem firmy (...).

Zdaniem powoda wynagrodzenie jest mu należne, ponieważ pozwany dokonał zakupu mieszkania z pominięciem jego firmy, a zgodnie z umową pośrednictwa z dnia 04 kwietnia 2014 r. Konsekwencją takich działań pozwanego miała być zapłata umówionego wynagrodzenia.

Zdaniem pozwanego wynagrodzenie nie należy się powodowi z tego względu, że mimo ustaleń z dnia prezentacji mieszkania, został on poinformowany telefonicznie tego samego dnia o tym, że mieszkanie jest już niedostępne. Podkreślić należy, że A. J., była upoważniona do reprezentowania powoda i to ona wprowadziła go w błąd czym spowodowała, że mimo chęci i determinacji pozwanego, do zakupu mieszkania nie doszło. Jak twierdził pozwany, pośrednik jest zobowiązany do wykonywania swoich czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej, a w przypadku pośrednictwa (...) te przesłanki nie zostały spełnione.

Sąd uznał, że roszczenie powoda jest bezzasadne i oddalił powództwo.

Na podstawie umowy, jaką zawarły strony dnia 04 kwietnia 2014 r. powód zobowiązał się do dokonania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania, gdzie kupującym miał być pozwany. Pozwany zobowiązał się natomiast to zapłaty wynagrodzenia powodowi za pośrednictwo.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany mimo zdecydowanej chęci zawarcia umowy sprzedaży mieszkania z właścicielką J. M. (1), nie mógł tego zrobić z powodu nie wykonywania należycie obowiązków zawodowych przez pracownika firmy (...), A. J.. To ona mimo wcześniejszych ustaleń zarówno z pozwanym jak i z J. M. (1) poinformowała niezgodnie z prawdą, że oferta sprzedaży mieszkania jest nieaktualna, co również spowodowało, że pozwany był w przeświadczeniu, iż wcześniej zawarta umowa pośrednictwa przestała wiązać, a powód zrezygnował z obsługi pozwanego. Faktu dojścia do zawarcia umowy z innym klientem, a nawet samych planów takiej transakcji nie potwierdziła sama właścicielka mieszkania. Taki przebieg zdarzeń doprowadził do tego, że L. L. (1) był zmuszony do dalszego poszukiwania mieszkania. Mógł on bez żadnych ograniczeń korzystać w tej mierze z usług innych pośredników.

Znamienne w sprawie jest to, że pozwany w żaden sposób nie uchylał się od obowiązku zapłaty za dokonane pośrednictwo w kupnie mieszkania, jednakże wynagrodzenie zostało przekazane na rzecz tego pośrednika, który rzeczywiście wykonał należycie wszystkie czynności związane z pośrednictwem i doprowadził do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania.

Pozwanemu nie można zarzucić, jak to wskazuje powód i jak to wynika z pkt. 5 umowy pośrednictwa z dnia 04 kwietnia 2014 r., że dochodziło do kolejnych spotkań pomiędzy właścicielem mieszkania oraz pozwanym z pominięciem jego pośrednictwa i konsekwencją tych spotkań było zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Wszakże, pozwany nie porozumiewał się z właścicielką mieszkania bezpośrednio, a za pośrednictwem firmy (...), która potwierdziła, że mieszkanie jest dostępne do sprzedaży. Podjęła się wykonania czynności na podstawie umowy pośrednictwa i doprowadził do zakupu mieszkania przez L. L. (1).

W ocenie Sądu sprzecznym z zasadami współżycia społecznego po myśli art. 5 k.c. byłoby nałożenie na pozwanego obowiązku zapłaty po raz drugi wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa w zakupie tego samego mieszkania. Nie ma tutaj znaczenia fakt, że umowy zawarte były z różnymi pośrednikami, ponieważ chodziło o jedno, to samo mieszkanie. Zasady współżycia społecznego to oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Ocena moralna to przeżycie polegające na udzieleniu aprobaty lub dezaprobaty jakiemuś czynowi ludzkiemu ze względu na to, w jakim stopniu przyczynia się ono do sprawiedliwego dobra innych ludzi (Kodeks Cywilny red. Gniewek). Uznanie powództwa za uzasadnione sprzeciwiałoby się takim moralnym zasadom, których celem jest ochrona społeczeństwa przed nadużyciami uprawnionych.

Zgodnie z art. 353 § 1 k.c. wierzyciel może żądać od dłużnika spełnienia świadczenia, a dłużnik powinien to świadczenie spełnić. A contrario jeżeli dłużnik nie jest zobowiązany do spełnienia świadczenia to wierzyciel nie może jego spełnienia żądać i z taką sytuacją spotykamy się w przedstawionym stanie faktycznym, ponieważ w ocenie Sądu L. L. (1) nie jest zobowiązany do spełnienia świadczenia, a powód spełnienia świadczenia tym samym nie może żądać.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, a przede wszystkim fakt, że za pośrednictwo w zakupie mieszkania znajdującego się przy ulicy (...) określone wynagrodzenie zostało przez pozwanego uiszczone na rzecz tego pośrednika, który w rzeczywistości pośredniczył w zakupie mieszkania, roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie w całości w oparciu o art. 353§1 k.c. a contrario oraz art. 5 k.c.

Sąd nie rozstrzygnął o kosztach procesu, albowiem poniósł je w całości powód, który przegrał sprawę.