

Sygnatura akt II C 474/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi I I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca Sędzia SR A. S.

Protokolant aplikant S. Ś.

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i J. K.

przeciwko K. L.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia kwoty po 5000 zł (pięć tysięcy złotych) na rzecz każdego z powodów tytułem zadośćuczynienia wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia solidarnie kwoty 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) na rzecz powodów tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zwraca na rzecz powodów solidarnie ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 500 zł (pięćset złotych) z kwoty uiszczonej w dniu 7 kwietnia 2015 roku zaksięgowanej poz. (...)/ (...) tytułem połowy opłaty od pozwu w zakresie cofniętego powództwa.

Sygnatura akt II C 474/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 3 czerwca 2015 roku, powodowie A. K. i J. K., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata wnieśli o zasądzenie od pozwanego K. L. solidarnie na rzecz powodów kwoty 18.300 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 5000 zł dla każdego z nich tytułem zadośćuczynienia za poniesioną szkodę wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty. Wnieśli nadto o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że pozwany prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. W ramach podjętej współpracy powodowie zlecieli pozwanemu sprzedaż mieszkania przy ul. (...) w Ł. oraz zakup domu. W lutym 2014 roku z powodami skontaktował się pracownik pozwanego z kolejną już na ten moment propozycją zakupu domu. Zostali poinformowani, że oferowany dom był dużą okazją, wobec tego nie było nawet zamieszczonych w prasie żadnych ogłoszeń dotyczących sprzedaży domu, a nadto byli jeszcze inni zainteresowani. Tą informacją wywierano na powodach dużą presję co do podjęcia szybkiej decyzji. Pracownik biura wręczył powodom wzór

umowy pośrednictwa oraz wystawiono rachunek za prowizję w wysokości 8300 zł. Do dnia 29 kwietnia 2014 roku tj. do dnia zapłaty całości ceny domu, współpraca z pośrednikiem oraz sprzedającą były poprawne. Po zapłacie zarówno pośrednik jak i sprzedająca swoim zachowaniem uniemożliwili powodowi dokładne obejrzenie domu. Każda wizyta była krótkotrwała i odbywała się w warunkach pośpiechu i chaosu. W dniu poprzedzającym zdanie domu, wbrew wcześniejszym ustaleniom, sprzedająca odmówiła wpuszczenia do domu powodów, celem złożenia w nim dotychczasowego wyposażenia mieszkania. Biuro pozwanego nie zadbało o bezpieczeństwo powodów i termin zdania mieszkania, które stanowiło dotychczasowe miejsce zamieszkania powodów, został ustalony z datą na kilkanaście dni wcześniej aniżeli zdanie domu. Poza tym w dniu przejęcia domu powodowie zastali dom całkowicie zdewastowany. Z nieruchomości usunięto stałe elementy wyposażenia w postaci osłon grzejników i parapetów, z przejścia między kuchnią a salonem usunięto osłonę umocowaną do ścian oraz osłonę z ławy oddzielającej kuchnię od salonu, w przedpokoju usunięto osłony pod wieszaki. Wszystkie okna w domu są zamykane na klucz, który powodowi nie został przekazany. Powodowie nie otrzymali też żadnej dokumentacji związanej z domem w postaci planu domu, instalacji kanalizacyjnej, wodnej, gazowej, wraz z przeglądami okresowymi oraz dziennika budowy. Pozwany stwierdził, że nie jest w stanie wyegzekwować na drugiej stronie przywrócenia domu do stanu poprzedniego ani dokumentacji domu.

Niezależnie od tego powodowie poznali męża sprzedającej, gdy ten przyjechał do przedmiotowego domu po rzeczy. Pan J. był zdziwiony faktem, że jego dom został sprzedany. Pani J. miała niedużo czasu na sprzedaż nieruchomości, gdyż na 1 lipca została wyznaczona sprawa rozwodowa i do tego czasu musiała sprzedać nieruchomość. Mogłoby jej się to nie udać, gdyby nie pomoc pracownika biura pozwanego. Tym samym biuro pośrednictwa swoim działaniem, polegającym na niedopilnowaniu, aby wszystkie postanowienia umowy sprzedaży zostały zrealizowane, uniemożliwieniu powodowi dokładnych oględzin przedmiotu zakupu, braku pomocy przy egzekwowaniu umowy, naraziło powodów na szkodę. Brak należytego wykonania usługi pośrednictwa, a nawet działanie na niekorzyść powodów uzasadnia roszczenie powodów o zwrot zapłaconej prowizji. Cała sytuacja odbiła się negatywnie na zdrowiu powodów.

(pozew – k. 2-7. pełnomocnictwo k. 8)

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 lipca 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniósł, że celem powództwa jest zmniejszenie kosztów zakupu nieruchomości, zaś sposób przedstawienia zdarzeń jest nieuczciwy, wybiórczy. Wyjaśnił, że dniu 4 lipca 2013 roku zawarł umowę pośrednictwa z J. K.. O sprzedaży mieszkania nie było wówczas mowy, a umowa dotyczyła poszukiwania domu. Ok. połowy stycznia 2014r do pośrednika E. O. zatelefonowała, nieznana jej E. J. zamieszkała przy ul. (...) w Ł. z ofertą sprzedaży swojego segmentu mieszkalnego. E. O. stwierdziła, że segment był w dobrym stanie. Właścicielka pokazała różne dokumenty dotyczące domu i oświadczyła, że ma jeszcze więcej tych dokumentów, ale odszuka je wszystkie i przekaze później nabywcy. Z dokumentów wynikało prawo własności domu E. J.. Nadto przedstawiono decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zawiadomienie o braku sprzeciwu na zamiar przystąpienia do użytkowania. Pozwany zaprzeczył, aby nie było ogłoszeń, wyjaśnił, że nie było tylko zdjęć, gdyż sprzedająca sobie tego nie życzyła. Powodowie nie byli nowicjuszami, szukali domu od 8 miesięcy, obejrzel wiele różnych nieruchomości, byli bardzo ostrożni, dom oglądali z fachowcem. Przedmiotową nieruchomość powodowie oglądali w dniu 5 i 7 lutego 2014 roku przy udziale pośrednika E. O.. Powodowie zdecydowali o zakupie domu, omówili ze sprzedającą terminy, a firma pozwanego zebrała niezbędne dokumenty, zawiozła do notariusza oraz uzgodniła ze sprzedającą, kupującymi i notariuszem termin aktu. Wszystkie dokumenty zostały przez notariusza sprawdzone i okazały się właściwe i wystarczające. W dniu 11 lutego 2014 roku została zawarta umowa przedwstępna. Tego dnia pozwany wystawił rachunek za swoje usługi. Wtedy powodowie poprosili firmę pozwanego o sprzedaż dwóch mieszkań na ul. (...), których byli właścicielami. Pozwany obiecał sprzedać te mieszkania bez pobierania prowizji, traktując tę czynność jako transakcję wiążaną. Większe mieszkanie zostało sprzedane szybciej, drugie z mieszkań powodowie sprzedali sami. Terminy opuszczenia poszczególnych lokali i domu strony umów sprzedaży ustaliły same. Stosunki między stronami były tak dobre, że uzgodniły między sobą, nie zasięgając opinii biura, że powodowie wpłacą pani J. dodatkowo 140.000 zł tytułem zadatku. Firma pozwanego umówiła w tym celu termin u notariusza. W dniu 3 kwietnia 2014 roku strony podpisały w tym celu aneks do umowy przedwstępnej. Po zawarciu umowy przyrzeczonej stosunki między stronami pogorszyły się na tyle, że żadna perswazja

nie skutkowało. Pozwany podkreślił, że do przekazania domu, starał się załatwić, co było w jego mocy tj. szukał kluczyków do tego rodzaju okien, telefonował do E. J. prosząc o przekazanie dokumentów.

(odpowiedź na pozew k. 26-31)

W piśmie z dnia 23 lutego 2016 roku powodowie zmienili powództwo w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 8300 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty. W pozostałej części cofnęli powództwo w zakresie odszkodowania a nadto cofnęli powództwo o zasądzenie zadośćuczynienia.

(pismo k. 58-61)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 lipca 2013 roku J. K. i K. L. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Al-WI (...) w Ł. zawarli umowę, na podstawie której powód powierzył pozwanemu podjęcie czynności polegających na poszukiwaniu oferty sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym oraz doprowadzenie do transakcji zakupu przez powodów tej nieruchomości.

/bezsporne; wyjaśnienia pozwanego k. 27, wyjaśnienia powodów k. 59/

W wykonaniu umowy pracująca w biurze pozwanego E. O. przedstawiła powodom ofertę sprzedaży domu przy ul. (...) należącego do E. J.. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powodowie dwukrotnie oglądali nieruchomość, drugi raz z W. R., który miał ocenić dla powodów stan techniczny budynku. Pierwsze spotkanie w domu trwało ok. 30-40 min, drugie ok. 15 min.

/zeznania świadków: E. O. k. 71-73, W. R. k. 70-71, zeznania powódki k. 88-89, zeznania powoda k. 90/

Po podpisaniu umowy przedwstępnej powodowie prosili E. J. o umożliwienie im ponownych oględzin domu, ale E. J. nie wyrażała na nie zgody.

/zeznania powódki k. 89, zeznania powoda k. 90/

Powodowie zlecieli też pozwanemu wyszukanie nabywcy ich mieszkania przy ul. (...) w Ł..

/bezsporne/

W dniu 11 lutego 2014 roku pozwany wystawił powodce rachunek na kwotę 8300 zł z terminem zapłaty 18 lutego 2014 roku tytułem prowizji.

/rachunek k. 13/

W dniu 29 kwietnia 2014 roku E. J. oraz J. K. i A. K. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której powodowie nabyli od E. J. do wspólności ustawowej, za cenę 415.000 zł, prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zabudowaną domem typu szeregowego. W treści umowy E. J. oświadczyła, że nieruchomość nabyła na podstawie oddania terenu w użytkowanie wieczyste w 1985r przed zawarciem małżeństwa i przed zawarciem małżeństwa wybudowała dom, który ukończyła za fundusze osobiste z odszkodowania za wypadek, a obecnie jej stosunki majątkowe małżeńskie podlegają od 2004 roku umownej rozdzielnosci majątkowej. Strony umowy postanowiły, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi najpóźniej do dnia 30 czerwca 2014 roku.

/akt notarialny k. 14-18/

Przed zawarciem umowy E. J. dostarczyła pośrednikowi decyzję o pozwoleniu na budowę z 1987r oraz wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienie z 2012r o braku sprzeciwu na zamiar przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego z garażem wyposażonego w instalacje wewnętrzne: wod-kan, gazową, co i elektryczną, zlokalizowanego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

/kserokopie: decyzji k. 34-34v, zawiadomienia k. 35, zeznania pozwanego k. 91/

Po zawarciu umowy dnia 29 kwietnia 2014 roku relacje między powodami a E. J. pogorszyły się. Powodowie oczekiwali, że sprzedająca dostarczy im także dodatkowe dokumenty dotyczące nieruchomości tj. dotyczące instalacji wraz z przeglądami okresowymi, plan domu oraz dziennik budowy. E. J. twierdziła, że jak odnajdzie te dokumenty, przekaże je nabywcom, ale ostatecznie powodowie nie otrzymali od niej tych dokumentów. Pozwany telefonował do E. J. w sprawie tej dokumentacji.

/ zeznania świadków: E. O. k. 71-73, W. R. k. 70-71, zeznania powódki k. 89-90, zeznania powoda k. 90, protokół przekazania k. 19/

W dniu 30 czerwca 2014 roku E. J. przekazała powodom nieruchomość przy ul. (...) w Ł.. Podczas przekazania obecny był także K. L.. Tego dnia został sporządzony protokół przekazania, w którym powodowie zaznaczyli, że stan mieszkania i wyposażenia jest nie zgodny z umową. E. J. odmówiła podpisania protokołu.

/protokół przekazania k. 19/

Termin zdania domu strony transakcji uzgodniły wspólnie. Mimo zastrzeżenia terminu w akcie notarialnym na 30 czerwca 2014 roku, strony umowy sprzedaży ustaliły, że powodowie wprowadzą się 28-29 czerwca, gdyż wówczas mieli wyprowadzić się z mieszkania przy ul. (...). E. J., mimo ustaleń, nie wyraziła zgody na przywiezienie przez powodów mebli w dniu 28 czerwca 2014 roku.

W dniu przekazania domu powodowie stwierdzili, że elementy wyposażenia domu zostały usunięte. E. J. poinformowała ich, że według niej była to dekoracja i miała prawo to zerwać. W domu w stosunku do stanu poprzedniego brakowało wykonanego z dębu wystroju wiatrołapu, przedpokoju, schodów oraz wystroju między aneksem jadalnym, kuchnią i pokojem gościnnym, w tym obramowania luster, wieszaka, ławy, siedziska, blatu pod lustrem, obudowy kaloryfera.

Przed zawarciem umowy powodowie proponowali spisanie co zostaje w domu, ale E. J. twierdziła, że się dogadają i w domu nic nie zginie. Powodowie zgodzili się, aby nie spisywać przedmiotów, które zostają w domu.

/zeznania świadków: E. O. k. 71-73, W. R. k. 70-71, W. J. k. 86-87, zeznania powódki k. 89, zeznania powoda k. 90, zeznania pozwanego k. 91/

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty i ich kserokopie, przy zastosowaniu art. 308 kpc, a nadto w oparciu o osobowe źródła dowodowe w postaci zeznań świadków oraz na podstawie zeznań stron. Zeznania stron i świadków w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

W piśmie procesowym z dnia 23 lutego 2016 roku pełnomocnik powódki cofnął żądanie pozwu w zakresie zadośćuczynienia oraz co do kwoty 10.000 zł w zakresie odszkodowania. Cofnięcie pozwu nastąpiło bez zrzeczenia się roszczenia przed rozpoczęciem rozprawy.

Sąd w cofnięciu powództwa w tej części, nie dostrzegł podstaw do uznania, iż czynność ta narusza dyspozycję art. 203 § 4 k.p.c. Dlatego mając powyższe na względzie w punkcie 1 i 2 wyroku, Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 i 4 k.p.c., umorzył postępowanie w tym zakresie.

Ostatecznie powodowie żądali zasądzenia od pozwanego kwoty 8300 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania.

Zgodnie z art. 471 kc 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.

Według art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 102, poz. 651/ (w brzmieniu na dzień zawarcia umowy stron) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; innych mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Według art. 180 ust. 3 tej ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Stosownie do art. 180 ust. 4 tej ustawy przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, 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.

Do akt sprawy żadna ze stron nie załączyła zawartej przez strony umowy pośrednictwa (a jedynie jej wzór). Nie było jednak sporu, że taka umowa została zawarta w dniu 4 lipca 2013 roku.

(...) polega na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego. Bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy transakcyjnej będzie możliwe, przy czym umowę tę będą zawierali sami zainteresowani. Pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia umowy transakcyjnej. Całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który często nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków. Wszystko to powoduje, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami trudno stosować, nawet odpowiednio, przepisy dotyczące umowy zlecenia. Umowa pośrednictwa obrotu nieruchomościami zobowiązuje pośrednika jedynie do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości. Strony mogą rozszerzyć obowiązki pośrednika na dalsze działania polegające na aktywnym uczestniczeniu pośrednika w kształtowaniu warunków umowy i jej zawarciu, ale te obowiązki nie są obowiązkami ustawowymi, kształtowanymi przez przepisy ustawy, lecz umownymi, wynikającymi z indywidualnych uzgodnień pomiędzy pośrednikiem a zamawiającym. /tak komentarz do art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami red. Pęchorzewski 2014, wyd. 3, opubl. Legalis/

Przepis art. 6 kc ustanawia podstawową regułę dowodową, oznaczającą, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zasada ta znajduje potwierdzenie w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego, według którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 kpc zdanie pierwsze).

Bierność strony w tym zakresie nie zobowiązuje Sądu – poza wyjątkowymi przypadkami – do prowadzenia dowodu z urzędu. Jak wskazuje się w judykaturze Sądu Najwyższego nie jest rzeczą sądu zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17.12.1996 w sprawie sygn. akt: I CKU 45/96, OSNC 1997 r., Nr 6-7, poz. 76). Jeśli zatem strona nie przedstawia dowodów, to uznać należy, że dany fakt nie

został wykazany (udowodniony). Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie udowodnili swojego żądania co do zasady i co do wysokości.

W sprawie ustalono, że pozwany wykonał wszystkie czynności, do których zobowiązał się w umowie z powodami tj. zaprezentował im ofertę nieruchomości, a następnie stworzył im warunki do zawarcia umowy sprzedaży. Do akt sprawy nie załączono umowy stron, a powodowie nie wykazali, aby pozwany zobowiązany był wobec nich do innych jeszcze ponad wymienione czynności, w szczególności, aby zobowiązywał się do zgromadzenia dokumentacji dodatkowej budynku, do zapewnienia, że przedmiot umowy zostanie powodom wydany w stanie umówionym, czy też, że przed ustalonym terminem wydania przedmiotu umowy powodowie będą mogli przenieść na teren nieruchomości swoje rzeczy.

Do czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zmierzających do zawarcia przyszłej umowy nie można zaliczyć doradztwa prawnego, geodezyjnego i podatkowego, wykonywania usług w zakresie ustalania stanów prawnych nieruchomości oraz ich rozgraniczanie. Takie prace mogą być wykonywane przez pośrednika w ramach swobody umów, ale nie wchodzą one w zakres pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. /tak Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 13 listopada 2013r, w sprawie I ACa 1062/13, opubl. L./

Nie są też czynnościami z zakresu pośrednictwa takie czynności faktyczne, techniczne, które wprawdzie są pomocne w dążeniu do sfinalizowania czynności pośrednictwa i zawarcia umowy przenoszącej własność, ale nie tworzą warunków do zawarcia głównej umowy. Za taką też czynność techniczną, pomocną w realizacji umowy pośrednictwa, ale nie stanowiącej jej uznać trzeba czynność pokazywania nieruchomości, odebrania dokumentów dotyczących nieruchomości i przekazania ich np. notariuszowi. /tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 grudnia 2012 roku, w sprawie VI ACa 954/12, opubl. L./

Zgodnie z art. 181 ust. 1 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy stron, pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, 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.

Z powyższego przepisu wynika, że pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien w swojej pracy kierować się zasadami etyki zawodowej, które wynikają z ogólnie przyjętych norm moralnych i etycznych. Powinien postępować w taki sposób, aby chronić interesy osób, na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa z uwzględnieniem zasady równego i uczciwego traktowania wszystkich stron transakcji. Powinien być lojalny wobec swojego klienta i nie zawieść pokładanego w nim zaufania. Rola pośrednika polega na gromadzeniu i udzielaniu informacji potrzebnych do zawarcia przez inne osoby umów obrotu nieruchomościami w zakresie warunków ekonomiczno-rynkowych i sposobu realizacji zamówionej usługi, podejmowaniu czynności zmierzających do wyszukania kontrahenta, kojarzeniu stron, aranżowaniu oględzin nieruchomości oraz na życzenie klienta, na udziale w negocjacjach, pomocy przy finalizacji transakcji poprzez podjęcie czynności organizacyjnych, chyba że umowa stanowi inaczej. Ogłoszenie, druk, pisemna czy ustna informacja udzielona przez pośrednika powinny być zgodne ze znanym mu stanem faktycznym i prawnym, nie może on składać zamawiającemu nieprawdziwych oświadczeń dotyczących ceny sprzedaży lub czynszu najmu nieruchomości. /tak komentarz do art. 181 ustawy o gospodarce nieruchomościami red. Pęchorzewski 2014, wyd. 3, opubl. Legalis/

W sprawie niniejszej Sąd nie doszukał się naruszenia przez pozwanego powyższej regulacji. Pozwany rzetelnie wykonywał swoje obowiązki umowne. Co więcej, w czasie, gdy stosunki stron pogorszyły się już po zawarciu umowy, próbował pomóc powodom, kontaktując się z E. J.. Pozwany nie miał jednak wpływu na zachowanie sprzedającej po zawarciu umowy.

Powodowie mieli możliwość dokonania oględzin nieruchomości przez jej zakupem. Jeśli twierdzili, że dwukrotne oględziny były zbyt krótkie, nie musieli zawierać umowy. Przed zawarciem umowy zostały też zgromadzone wszelkie

dokumenty niezbędne do jej zawarcia. Jeśli dla powodów istotne znaczenie miały dokumenty dodatkowe dotyczące budynku, mogli uzależnić zawarcie umowy od ich dostarczenia. Powodowie mogli też zażądać spisu wszelkiego wyposażenia jakie miało pozostać na terenie nieruchomości. Przerzucanie w tym zakresie obowiązków na pośrednika nie znajduje uzasadnienia w przepisach ustawy. Czynności te nie należą do typowych wykonywanych w ramach zawieranych umów pośrednictwa. Nie ustalono też, aby na gruncie rozpoznawanej sprawy wynikały z umowy stron.

Powodowie nie wykazali nadto, aby z faktu nie wiedzy męża sprzedającej o sprzedaży nieruchomości, wynikały dla powodów negatywne konsekwencje związane z przedmiotem sprzedaży. Z przedłożonych przy zawieraniu umowy dokumentów, w tym odpisu księgi wieczystej wynikało, że sprzedająca jest jedyną właścicielką nieruchomości. Nie ujawniono, aby W. J. kierował do powodów roszczenia związane z nieruchomością.

Niewątpliwe w niniejszej sprawie przebieg wydarzeń nie był taki jak spodziewali się tego powodowie, ale odpowiedzialność za taki stan rzeczy nie spoczywa na pozwanym. Swoje roszczenia jak np. o przywrócenie nieruchomości do stanu zgodnego z umową, powinni kierować do E. J., jako strony umowy sprzedaży.

Niezależnie od powyższego powodowie nie udowodnili także wysokości szkody. Nawet, gdyby wykazali, że wskutek działania pozwanego z domu usunięto stałe wyposażenie, to nie wykazali wartości tych elementów budynku ewentualnie wysokości kosztów przywrócenia stanu poprzedniego. W tym zakresie właściwym byłby dowód z opinii biegłego odpowiedniej specjalności, który nie został zawnioskowany.

Dlatego powództwo nie mogło być uwzględnione i podlegało oddaleniu.