

Sygn. akt: *IC 1747/16*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. M. K. (1) w dniu 12 kwietnia 2017 r.

sprawy z powództwa **M. B.**

przeciwko **M. C.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda M. B. na rzecz pozwanego M. C. kwotę 4.800 zł (czterech tysięcy ośmiuset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powód **M. B.** wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, by pozwany **M. C.** zapłacił na jego rzecz kwotę 18.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 01 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami sądowymi, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że 9 czerwca 2014 r. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej z zakresu pośrednictwa nieruchomości zawarł z pozwanym umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, na podstawie której powód zobowiązał się podjąć czynności zmierzające do pozyskania nabywcy nieruchomości pozwanego. Zgodnie z postanowieniami umowy pozwany zobowiązany był zapłacić powodowi wynagrodzenie w kwocie 18.000 zł. W ocenie powoda wykonał on umowę łączącą strony. W związku z powyższym powód wystawił fakturę VAT na określoną w umowie kwotę wynagrodzenia. W związku z brakiem zapłaty powód wzywał pozwanego do dobrowolnej spłaty należności, jednakże bezskutecznie.

Sąd Rejonowy (...)postanowieniem z 5 sierpnia 2016 r. sygn. akt VI Nc – e (...)na podstawie art. 505³³ §1 k.p.c. przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu Gdańsk – Północ w Gdańsku.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z 30 września 2016r. w sprawie o sygn. I Nc 1533/16 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu, zaskarżył nakaz w całości, domagając się oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawarł z powodem umowę o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie pozwany zaprzeczył jednak, by to powód znalazł nabywcę nieruchomości. Podniósł, że nabywcy lokalu uzyskali jego dane kontaktowe od właściciela sąsiedniej nieruchomości. Wskazywał także na fikcyjność faktury mającej dokumentować wykonanie rzekomej usługi, gdyż została ona opatrzona datą 29 grudnia 2014 r., tymczasem wezwanie do zapłaty kierowane do pozwanego było już 12 grudnia 2014 r. Jednocześnie podniósł zarzut braku

legitymacji powoda do dochodzenia należności, z uwagi na zbycie wierzytelności objętej sporem na rzecz (...) sp. zo.o. sp. komandytowej w W..

W piśmie procesowym z 2 lutego 2017 r. powód wskazał, że nie dokonał zbycia przedmiotowej wierzytelności, a wskazanie innego podmiotu w wezwaniu do zapłaty wynikało jedynie z omyłki pisarskiej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. C. zawarł 9 czerwca 2014 r. z M. B., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) w S. umowę pośrednictwa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Zgodnie z §2.1 tej umowy pośrednik zobowiązał się do świadczenia na rzecz zleceniodawcy - M. C. usług pośrednictwa w obrocie nieruchomości, polegających na przedłożeniu ofert kupna nieruchomości klientowi, dokonywaniu w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom, skontaktowaniu klienta i potencjalnego nabywcy nieruchomości w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udziale w negocjacjach, zapewnieniu obsługi organizacji transakcji.

Zgodnie z §3 umowy zleceniodawca zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika w 18.000 zł.

Zgodnie z §7 umowy w przypadku zawarcia z pominięciem pośrednika umowy sprzedaży albo umowy przedwstępnej sprzedaży albo umowy najmu nieruchomości między klientem, a nabywcą nieruchomości przedstawionym klientowi przez pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy, jak i po jego zakończeniu. Klient zobowiązał się do zapłaty na rzecz pośrednika kary umownej w wysokości 13% wynagrodzenia ustalonego w §3 umowy.

Okoliczności bezsporne, vide : umowa pośrednictwa, k. 20-21; zeznania powoda, k. 65-66; zeznania pozwanego, k. 66-67.

M. B. zamieszczał ofertę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego w portalach internetowych, przedstawiał innym pośrednikom, a na budynku, gdzie znajdował się ten lokal, umieścił baner dotyczący informacji o sprzedaży drugiego z oferowanych lokali.

Dowody : zeznania świadka M. K. (2), k. 64-65; zeznania powoda, k. 65-66.

R. S. oraz J. S. jeszcze w trakcie budowy budynku, w którym znajduje się przedmiotowe mieszkanie, powzięli wiedzę, że lokale te są budowane z przeznaczeniem na sprzedaż. O tym, że oferta sprzedaży przedmiotowego lokalu jest wciąż aktualna dowiedzieli się od K. N., która udostępniała potencjalnym klientom do oględzin swoje mieszkania, które zamierzała sprzedać, a które mieściły się w tym samym budynku. Numer telefonu do sprzedawcy otrzymali natomiast od konserwatora z budynku obok.

Dowody : zeznania świadka R. S., k. 56-58; zeznania świadka J. S., k. 58; zeznania pozwanego, k. 66-67; zeznania powoda, k. 65-66.

Umową z 2 października 2014 r. M. C. sprzedał przedmiotowy lokal mieszkalny małżonkom R. S. oraz J. S. za kwotę 623.000 zł.

Okoliczność bezsporna, vide : akt notarialny z (...)r. Rep. A nr (...), k. 32-36; zeznania świadka R. S., k. 56-58; zeznania świadka J. S., k. 58; zeznania pozwanego, k. 66-67.

M. B. wystawił na rzecz M. C. fakturę VAT nr (...) tytułem „usługi pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości: S. ul. (...)” z terminem zapłaty 5 stycznia 2015 r. na kwotę 18.000 zł.

Dowód : faktura VAT, k. 22.

Pismem z 12 grudnia 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 18.000 zł, jednakże bezskutecznie.

Dowód : wezwanie do zapłaty z 12 grudnia 2014 r., k. 31.

Sąd zważył, co następuje :

Stan faktyczny w sprawie był częściowo niesporny. Poza sporem była treść umowy zawartej między stronami oraz wysokość wynagrodzenia należnego ewentualnie powodowi. Poza sporem był też fakt sprzedaży nieruchomości przez pozwanego na rzecz R. S. oraz J. S., jak i zamieszczanie przez powoda ofert sprzedaży mieszkania pozwanego na portalach internetowych.

Powyższe okoliczności sąd ustalił na podstawie dokumentów, których treść nie była kwestionowana oraz zgodnych w tym zakresie zeznań świadków, powoda i pozwanego.

Strona powodowa co prawda podnosiła zarzut braku legitymacji czynnej, wskazując na zbycie wierzytelności objętej sporem na rzecz (...) sp. z o.o. sp. komandytowej w W., jednakże zdaniem sądu nie zasługuje on na uwzględnienie, gdyż nie zostało to wykazane, a nadto w świetle wyjaśnień powoda w piśmie procesowym z 02 lutego 2017 r., że innego podmiotu w wezwaniu do zapłaty wynikało jedynie z omyłki pisarskiej.

Zatem spór w sprawie sprowadzał się w istocie do ustalenia, czy do zbycia przedmiotowej nieruchomości doszło wskutek działań powoda, czy też działań samych nabywców.

W ocenie sądu ogół okoliczności przedmiotowej sprawy daje podstawę do wysnucia wniosku, że to nie działania powoda doprowadziły do zbycia przedmiotowej nieruchomości przez R. S. oraz J. S.. W pierwszej bowiem kolejności podkreślić należy, że jak zeznali świadkowie małżonkowie S. - osoby obce dla stron - nie zainteresowane wynikiem sprawy, których zeznania sąd z tego też względu uznał w pełni za wiarygodne, informacje o lokalu mieszkalnym na sprzedaż znajdującym się w budynku przy ul. (...) uzyskali oni jeszcze podczas jego budowy, a o aktualnej możliwości zakupu konkretnego lokalu dowiedzieli się od K. N., a nie od powoda. Natomiast numer telefonu udało im się ustalić samodzielnie, uzyskując go od konserwatora sąsiedniego budynku. Świadkowie ci nie przeczyli, że kontaktowali się z powodem w celu zainwestowania środków finansowych na rynku nieruchomości, jednakże podkreślali, że o spornym lokalu mieli wiedzę jeszcze zanim skontaktowali się z M. B., a powód jedynie wspominał w rozmowie z nimi o bliżej nie dookreślonym lokalu do nabycia. Świadek R. S. zeznał: „Znaliśmy to mieszkanie jeszcze przed rozmową z panem B.. Znaliśmy to mieszkanie od Pani K. N.” (k. 57). Świadek J. S. wskazywała: „Telefon do pana pozwanego zdobyliśmy od pana konserwatora z budynku obok, nie pamiętam czy to był budynek (...), czy 34. (...) Tego lokalu nie pokazywał nam powód” (k. 58). Powyższe okoliczności w swych zeznaniach potwierdził pozwany, który zeznał m.in. „faktycznie dałem kiedyś administratorowi mój numer telefonu kiedy dźwig chciał wjechać na moją posesję” (k. 67). Z tych też względów sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, jakoby nabywcy przedmiotowej nieruchomości byli jego klientami w zakresie tej transakcji. W tym zakresie zeznania te sąd uznał za gołosłowne, nie poparte żadnym miarodajnym dowodem dla sądu, choćby protokołem prezentacji spornej nieruchomości nabywcom. W tym zakresie ciężar dowodu obciążał powoda, zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c., czemu jednak nie podołał. Zgodnie z treścią przepisów art. 232 k.p.c. i art. 6 k. c. in fine to strony mają obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód z urzędu, ale nie ma takiego obowiązku. Jest to wyrazem zasady, że to strony powinny być zainteresowane wynikiem postępowania oraz że to strony dysponują przedmiotem postępowania m.in. poprzez powoływanie i przedstawianie sądowi wybranych przez siebie dowodów. W niniejszej sprawie powód całkowicie zignorował obowiązek nałożony przez cytowane przepisy. Samo zaprzeczenie okolicznościom dokonane przez stronę procesową wywołuje ten tylko skutek, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nie udowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (postanowienie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1975 r., III CRN 26/75). Reguły dowodzenia, a więc rozkład ciężaru dowodu, określa przepis art. 6 k.c. Wynika z niego przedmiot i osoba, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Artykuł ten jednoznacznie stanowi, że ciężar udowodnienia faktów spoczywa na stronie, która wywodzi z tych faktów skutki prawne (wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96). Powód nie podołał powyższemu obowiązkowi. Zaoferowany przez powoda dowód osobowy z zeznań świadka M. K.

(2), w ocenie sądu nie potwierdza stanowiska strony powodowej. Świadek ten zeznał bowiem, że wiedzę o prezentacji mieszkania miał jedynie od powoda, że dowiedział się o przedstawieniu „przez pana M. jakichś klientów, z którymi był na nieruchomości” (k. 64), „czy to byli państwo S. takiej wiedzy nie mam”, nie uczestniczył również osobiście w tych czynnościach. Zatem wiedza świadka co do wskazanych okoliczności od osoby zainteresowanej wynikiem sprawy, jaką jest powód nie stanowi dowodu potwierdzającego ww. fakty. Z tego względu sąd nie uczynił zeznań ww. świadka w tym zakresie podstawą ustaleń w sprawie.

Mając na uwadze powyższe, sąd uznał, że to wskutek samodzielnych działań nabywców nieruchomości pozwanego doszło do jej zbycia. Z tych względów na podstawie art. 6 k.c. a contrario powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu sąd orzekł, na mocy art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. zd. 1, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu uznając, że powód przegrał sprawę w całości wobec czego należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanych kwotę 4.800 zł tytułem kosztów sądowych oraz na mocy §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. Nr 1800).

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)