

Sygn. akt I C 1911/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 roku

### **Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marzena Studzińska

Protokolant: Paulina Szkutnik

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2016 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w W.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1911/15

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) S.A. z siedzibą w W., wniosła o zasądzenie od pozwanej J. K. kwoty 4620,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż w dniu 11 sierpnia 2012 roku zawarła z pozwaną umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Podała również, iż umowa ta ustalała zasady wykonywania czynności zmierzających do pośrednictwa zakupu przez pozwaną nieruchomości. Strona powodowa podniosła, iż po wykonaniu umowy wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT z odroczonym terminem płatności, tytułem należnego jej wynagrodzenia. Wskazała, że pozwana, pomimo wezwania, nie uregulowała należności objętej ww. fakturą VAT.

Nakazem zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym z 7 maja 2015 roku w sprawie sygn. akt VI Nc-e 76376215, wydanym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie nakazano pozwanej, aby zapłaciła stronie powodowej kwotę 4620,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2015 roku oraz kwotę 658,73 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwana J. K. zaskarżyła powyższy nakaz zapłaty w całości, podnosząc zarzut nieistnienia zobowiązania oraz zarzut przedawnienia roszczenia. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, iż strona powodowa nie wykonała zobowiązania, za które żąda zapłaty i nigdy nie przedłożyła oferty sprzedaży, ani nie dokonała prezentacji lokalu mieszkalnego ostatecznie zakupionego przez pozwaną. Wskazała także, iż strona powodowa zaprezentowała jej jedno mieszkanie, które miało być przedmiotem umowy kupna, jednakże do zawarcia umowy przedstawionego lokalu nigdy nie doszło z winy powoda, który nie sprawdził możliwości prawnych zakupu tego lokalu.

Postanowieniem z 5 sierpnia 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kłodzku.

Pismem procesowym z 15 września 2015 roku strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 3799,47 zł (obejmującej należność główną w kwocie 2978,45 zł oraz odsetki ustawowe za okres od 22 stycznia 2013 roku do 23 kwietnia 2015 roku w kwocie 821,02 zł) podając, że w pozwie błędnie wyliczona została wysokość skapitalizowanych odsetek ustawowych.

Postanowieniem z dnia 28 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Kłodzku umorzył postępowanie w części ograniczonej, tj. co do kwoty 821,03 zł.

W piśmie procesowym z 27 października 2015 roku pozwana podniosła, że strona powodowa nie udowodniła żądania pozwu, gdyż nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie swojego roszczenia (w tym nie dołączyła protokołu prezentacji nieruchomości). Wskazała również, iż niepotwierdzona i niepodpisana faktura VAT nie jest dowodem na istnienie zobowiązania strony powodowej.

W piśmie procesowym z 26 października 2015 roku strona powodowa podała, iż za jej pośrednictwem pozwana zakupiła w dniu 11 grudnia 2012 roku lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...). Strona powodowa podniosła, że wobec powyższego nie sposób zgodzić się z twierdzeniami pozwanej, iż roszczenie będące przedmiotem niniejszego procesu jest bezpodstawne.

W dalszych pismach procesowych strony procesu podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 13 kwietnia 2012 roku pracownik strony powodowej sporządził protokół prezentacji nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Protokół ten podpisała pozwana J. K..

**/dowód:** kserokopia protokołu prezentacji nieruchomości z 13 kwietnia 2012 roku, k. 68/

W dniu 11 sierpnia 2012 pomiędzy pozwaną J. K., a stroną powodową (...) S.A. z siedzibą w W. została zawarta umowa pośrednictwa kupna nieruchomości. Pozwana oświadczyła, że jest zainteresowana kupnem nieruchomości i w związku z tym zleciła stronie powodowej wykonanie czynności zmierzających do jej nabycia, w tym przedstawienia jej stosownych ofert sprzedaży (§ 1 ust. 2 umowy). Do obowiązków strony powodowej należało między innymi przedłożenie pozwanej ofert sprzedaży nieruchomości, dokonywanie w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości, skontaktowanie zbywcy nieruchomości i pozwanej w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji łączącej strony, udział w negocjacjach (§ 2 umowy). Za wykonanie czynności opisanych powyżej pozwana zobowiązała się do zapłaty stronie powodowej wynagrodzenia w wysokości 3,57 % ceny transakcyjnej nieruchomości brutto (§ 3 umowy).

Ponadto strony procesu ustaliły, że w przypadku każdorazowej prezentacji nieruchomości stanowiącej przedmiot oferty przedstawianej przez stronę powodową, sporządzany będzie protokół z prezentacji nieruchomości podpisywany przez strony procesu (§ 7 umowy).

**/dowód:** umowa pośrednictwa kupna nieruchomości z 11 sierpnia 2012 roku, k. 35-36/

W dniu 11 grudnia 2012 roku pozwana i jej mąż nabyli lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...).

**/dowód:** akt notarialny – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży z 11 grudnia 2012 roku, k. 54-61, zeznania świadka M. K., k. 90v/

W dniu 7 stycznia 2013 roku strona powodowa wystawiła na rzecz pozwanej, na podstawie umowy pośrednictwa z dnia 11 sierpnia 2012 roku, fakturę VAT na kwotę 2978,45 zł z terminem płatności do 17 stycznia 2013 roku.

**/dowód:** kserokopia faktury VAT z 7 stycznia 2013 roku, k. 38/

Pismem z dnia 18 czerwca 2014 roku strona powodowa wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3522,65 zł w terminie do dnia 23 czerwca 2014 roku. Pismem z dnia 8 lipca 2014 roku pozwana odmówiła spełnienia żądani strony powodowej.

/ **dowód:** wezwanie do zapłaty z 18 czerwca 2014 roku, k. 37, pismo pozwanej z 8 lipca 2014 roku, k. 11/

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu, powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że w dniu 11 sierpnia 2012 pomiędzy pozwaną, a stroną powodową została zawarta umowa pośrednictwa kupna nieruchomości, w której pozwana oświadczyła, że jest zainteresowana kupnem nieruchomości i w związku z tym zleciła stronie powodowej wykonanie czynności zmierzających do jej nabycia. Do obowiązków strony powodowej należało między innymi przedłożenie pozwanej ofert sprzedaży nieruchomości. Za wykonanie czynności opisanych powyżej pozwana zobowiązała się do zapłaty stronie powodowej wynagrodzenia. Ponadto strony procesu w ww. umowie ustaliły, że w przypadku każdorazowej prezentacji nieruchomości stanowiącej przedmiot oferty przedstawianej przez stronę powodową, sporządzany będzie protokół z prezentacji nieruchomości podpisywany przez strony procesu (§ 7 umowy).

Nie ulega także wątpliwości, że pozwana i jej mąż kupili w dniu 11 grudnia 2012 roku lokal mieszkalny położony w Ł. przy ul. (...).

Sąd w pełni uwzględnił zarzuty podniesione przez pozwaną dotyczące tego, że strona powodowa nie wykonała swojego zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 11 sierpnia 2012 roku, za które żąda zapłaty i nigdy nie przedłożyła oferty sprzedaży ani nie dokonała prezentacji lokalu mieszkalnego ostatecznie zakupionego przez pozwaną.

Zdaniem Sądu strona powodowa nie udowodniła roszczenia, bowiem nie przedstawiła na poparcie swoich twierdzeń dowodów, a za taki nie można uznać protokołu prezentacji pozwanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) z dnia 13 kwietnia 2012 roku. Protokół ten został bowiem sporządzony kilka miesięcy przed dniem podpisania przez strony procesu umowy pośrednictwa kupna nieruchomości z dnia 11 sierpnia 2012 roku, będącej podstawą roszczenia dochodzonego pozwem, z której strona powodowa wywodzi skutki prawne.

Podkreślić należy, że Sąd wezwał stronę powodową do przedłożenia - w terminie 14 dni - odpisu protokołu prezentacji spornej nieruchomości nabytej przez pozwaną, o którym mowa w § 7 umowy pośrednictwa kupna nieruchomości zawartej pomiędzy stronami procesu 11 sierpnia 2012 roku – pod rygorem utraty prawa powoływania nowych twierdzeń i dowodów w toku dalszego procesu. Strona powodowa nie wykonała tego zobowiązania.

Na marginesie wskazać jedynie należy, iż w świetle obowiązującego prawa strona powodowa prowadząca działalność gospodarczą traktowana jest jako podmiot wykwalifikowany, od którego wymaga się większej aniżeli przeciętna staranności w wykonywaniu obowiązków, także tych natury prawnej.

Sąd oddalił wniosek dowodowy z zeznań świadka M. I. zawnioskowanego przez stronę powodową albowiem zeznania tego świadka nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, zwłaszcza w sytuacji gdy strona powodowa nie przedłożyła na żądanie Sądu protokołu prezentacji, o którym mowa w § 7 umowy pośrednictwa kupna nieruchomości zawartej pomiędzy stronami procesu.

Wobec powyższego - zdaniem Sądu, strona powodowa nie udowodniła faktów, z których wywodziła skutki prawne, w postaci możliwości żądania zapłaty od pozwanej kwoty dochodzonej pozwem, a jej twierdzenia, jakoby przysługiwała

jej względem pozwanej wierzytelność w kwocie 3799,47 zł pozostały gołosłowne i z tego względu na podstawie przepisu art. 6 k.c. Sąd oddalił powództwo jako nieudowodnione.

***O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu biorąc pod uwagę to, że powództwo zostało oddalone w całości.***