

IC 1124/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: sekr. (...)

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko M. Z.

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda W. B. na rzecz pozwanego M. Z. kwotę 1.817 zł (tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IC 1124/16

UZASADNIENIE

Powód W. B. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. Z. kwoty 8.557,55 zł wraz z odsetkami od dnia 03 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, iż dochodzona kwota stanowi 1/2 kwoty prowizji pośrednika nieruchomości, w związku z zawartą przez strony umową pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości wspólnej, powiększonej o kwotę 31,30 zł tytułem należnych odsetek i koszty przelewu w wysokości 26,25 zł. Zdaniem powoda koszty prowizji miały bowiem zostać uiszczone stosownie do udziałów w nieruchomości, których to kosztów pozwany ostatecznie nie uiszczył.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 18 listopada 2015r. w sprawie o sygn. I Nc 1927/15 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu, zaskarżył nakaz w całości, wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany przyznał, iż wyraził zgodę na zbycie nieruchomości, jednakże zaprzeczył, by kiedykolwiek uzgodnił z powodem zasady ponoszenia kosztów pośrednictwa związanych ze sprzedażą nieruchomości wspólnej. Zdaniem pozwanego umowę pośrednictwa zawarł wyłącznie powód.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. B. i M. Z. do dnia 03 sierpnia 2015 r. byli współwłaścicielami w udziałach wynoszących po 1/2 części lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego nieruchomości odrębną, położonego w G. przy ul. (...), objętego (...) nr (...). W lokalu tym strony prowadziły dwie odrębne (...)

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: zeznania powoda –k. 126-127, zeznania pozwanego –k. 127-128/

W. B. i M. Z. postanowili zbyć lokal nr (...), położony w G. przy ul. (...).

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: zeznania powoda –k. 126-127, zeznania pozwanego –k. 127-128/

W dniu 03 czerwca 2015 r. W. B. zawarł z (...) umowę pośrednictwa sprzedaży nr (...) lokalu nr (...), położonego w G. przy ul. (...).

Zgodnie § 3 umowy pośrednikowi przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 2,5% ceny nieruchomości przyjętej w umowie przedwstępnej kupna sprzedaży, na oświadczeniu woli nabycia lub protokole uzgodnień.

/dowód: umowa pośrednictwa –k. 15-15 verte, zeznania świadka E. S. –k. 122-123, zeznania świadka A. O. –k. 123-126, zeznania powoda –k. 126-127/

W dniu 09 lipca 2015 r. W. B. i M. Z. zawarli przed notariuszem A. S. w formie aktu notarialnego (...) (...)nr (...) z B. L., G. L. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu nr (...), położonego w G. przy ul. (...) za kwotę 680.000 zł.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: akt notarialny Rep. A nr (...) - k. 11-14/

W dniu 03 sierpnia 2015 r. W. B. i M. Z. zawarli przed notariuszem A. S. w formie aktu notarialnego (...) (...) nr (...) z B. L., G. L. umowę przenoszącą własność lokalu nr (...), położonego w G. przy ul. (...) za kwotę 680.000 zł.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: akt notarialny (...) (...) nr (...) - k. 7-10, zeznania świadka E. S. –k. 122-123/

Pośrednik sprzedaży nieruchomości obciążył W. B. notą odsetkową nr 13/07/2015 na kwotę 62,60 zł oraz M. Z. i W. B. fakturą VAT z dnia 03 sierpnia 2015 r. nr (...) kwotą 17.000 zł, odpowiadającą 2,5% sumy 680.000 zł, powiększoną o podatek od towarów i usług.

/dowód: nota odsetkowa -k. 18, faktura –k. 16, zeznania powoda –k. 126-127/

W. B. w dniu 04 sierpnia 2015 r. uiszczył na rzecz pośrednika z tytułu umowy pośrednictwa kwotę w wysokości 17.000 zł oraz kwotę 62,60 zł tytułem odsetek. Powód poniósł koszty przelewów w kwocie 52,50 zł.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: potwierdzenie przelewu –k. 17, nota odsetkowa -k. 18, faktura –k. 16/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu powód zażądał od pozwanego zapłaty połowy uiszczonej prowizji tytułem pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości wspólnej stron postępowania.

Stan faktyczny w sprawie był częściowo niesporny. Bezspornym była wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości, zgoda pozwanego na zbycie nieruchomości objętej współwłasnością stron oraz sprzedaż tejże nieruchomości. Spornym było czy pozwany był stroną umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. W zakresie tej okoliczności Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego jako spójnym i logicznym. Nie zasługiwały na wiarę natomiast w tym zakresie zeznania powoda oraz świadka A. O. o czym niżej.

Jako podstawę swego żądania powód wskazywał umowę pośrednictwa a nadto art. 207 kc zgodnie z którym pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Pozwany nie uznawał swojej odpowiedzialności, wskazywał, iż umowę pośrednictwa zawarł wyłącznie W. B..

Wobec zaprzeczenia przez M. Z. zasadności żądania powoda, to na powodzie ciążył obowiązek udowodnienia istnienia dochodzonego roszczenia, faktu, iż umowę pośrednictwa z biurem pośrednictwa nieruchomości zawarł zarówno powód, jak i pozwany oraz okoliczności, iż strony niniejszego postępowania uzgodniły poniesienie kosztów pośrednictwa stosowanie do udziału w nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. i utrwalonym poglądem zarówno orzecznictwa, jak i doktryny ciężar dowodu powyższych okoliczności obciąża tego, kto dochodzi zapłaty za szkodę wynikłą z czynu niedozwolonego (...), (...)). W ocenie Sądu powód tych okoliczności nie wykazał.

W umowie zawartej z pośrednikiem sprzedaży nieruchomości jako zlecający wskazany jest wyłącznie W. B., który jako jedyny ze współwłaścicieli podpisał ww. umowę. Co prawda widnieje w niej zapis, iż działa on również w imieniu drugiego współwłaściciela, tym niemniej w toku postępowania nie zostało wykazane, aby powód został przez pozwanego upoważniony do działania w jego imieniu, aby zostało mu udzielone pełnomocnictwo do zawarcia takiej umowy w imieniu M. Z.. Zeznania powoda były w tym zakresie niewiarygodne. W. B. z jednej strony twierdził, iż nie potrzebował takiego umocowania, z drugiej strony wskazywał, że pełnomocnictwo w tej treści zostało mu udzielone w formie ustnej, dużo wcześniej, przed zawarciem umowy z biurem (...). Pozwany tym okolicznościom konsekwentnie zaprzeczał. Zeznająca w charakterze świadka E. S. - pracownik biura pośrednictwa nieruchomości zeznała, iż nie widziała pełnomocnictwa. Nadto świadek A. O., która również była pracownikiem biura pośrednictwa zajmującym się bezpośrednio tą sprawą wskazywała co prawda, iż dla niej oczywistym było, iż umowa pośrednictwa została zawarta z W. B. i M. Z., jednakże żadne oświadczenie w tej kwestii ze strony pozwanego nie zostało przedłożone ww. świadkowi, ani innemu pracownikowi biura. Świadek nie widziała pełnomocnictwa. Poprzestała w tym zakresie na własnej subiektywnej ocenie. Bazując jedynie na własnym przekonaniu, własnych obserwacjach wnioskuje, iż zarówno powód, jak i pozwany są stroną umowy pośrednictwa. Okoliczności na które świadek wskazywała dotyczyły faktu, iż w trakcie negocjacji warunków umowy pośrednictwa, które to prowadził W. B., M. Z. miał brać udział. Przy czym świadek dopytywany przez Sąd na czym ten udział ostatecznie polegał, wskazała, że pozwany znajdując się w drugim gabinecie, wykonując swoją pracę co jakiś czas włączał się do rozmowy prowadzonej przez powoda ze świadkiem. W ocenie Sądu z tych zeznań nie sposób wywieść, aby pozwany miał wolę zawierania umowy pośrednictwa i zgodził się na ponoszenie kosztów prowizji pośrednictwa. Samo zainteresowanie się przez pozwanego tylko niektórymi kwestiami podlegającymi negocjacji między pośrednikiem nieruchomości a powodem, o ile rzeczywiście taka sytuacja miała miejsce (mając na uwadze, iż pozwany zaprzeczał tej okoliczności), nie mogłoby świadczyć o zawarciu również przez pozwanego umowy pośrednictwa, gdyż zainteresowanie pozwanego mogło wynikać tylko i wyłącznie z tego, że M. Z. jako współwłaściciel nieruchomości, godził się na jej sprzedaż, a zatem nie było możliwym dokonanie jej zbycia bez udziału pozwanego i ustalenia warunków umowy, ale nie umowy pośrednictwa, a umowy sprzedaży nieruchomości. Powód składając zeznania, podał co prawda, że pozwany wprost wskazał, iż poniesie koszty pośrednictwa stosownie do udziału w nieruchomości, jednakże te okoliczności nie potwierdziła świadek A. O., pomimo szczegółowego jej dopytywania na powyższą okoliczność na rozprawie w dniu 16 grudnia 2016 r. Z tego względu Sąd uznał, że oświadczenie takiej treści przez pozwanego nie zostało złożone.

Wątpliwości Sądu budził również fakt, iż właśnie na czas rozmowy z pośrednikiem nieruchomości miałyby rzekomo zostać otwarte drzwi znajdujące się między gabinetami stron. Z doświadczenia życiowego Sądu wynika, bowiem, iż w przypadku prowadzenia działalności przez dwie osoby w sąsiadujących gabinetach w czasie obecności klientów drzwi pozostają zamknięte. Na powyższe wskazywał również w swych zeznaniach pozwany. Powód natomiast w swych zeznaniach początkowo wskazywał, że „tak się złożyło, że drzwi były otwarte”, dopiero dopytany podał, iż drzwi były otwarte, gdyż zależało mu na tym, aby pozwany uczestniczył w tych rozmowach. Mając na uwadze powyższe okoliczności, jak również fakt, iż trudno przyjąć, że pozwany w przypadku obecności przy zawieraniu umowy pośrednictwa, uczestniczenia aktywnie przy ustalaniu jej warunków nie podpisałby przedmiotowej umowy, Sąd uznał,

że umowę pośrednictwa z biurem (...) zawarł jedynie W. B. we własnym imieniu. Zatem powód jako jedyny był zobowiązany do pokrycia kosztów wynikających ww. umowy. Jednocześnie należało wskazać, iż koszt pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości nie stanowi wydatku związanego z rzeczą wspólną o jakim mowa w art. 207 k.c. Wydatki o jakich mowa w tym przepisie to wydatki których potrzeba poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki, są to zarówno wydatki konieczne jak i użyteczne chyba że zostały poniesione wyłącznie w interesie jednego czy części współwłaścicieli. Wskazać należy, iż koszt pośrednictwa nie był wydatkiem koniecznym, nie był on związany z eksploatacją rzeczy wspólnej a z jej zbyciem, przy czym udział pośrednika w zbyciu nieruchomości nie jest niezbędny, poza tym to powodowi zależało przede wszystkim na zbyciu nieruchomości, gdyż zakończył on swoją działalność zawodową.

Z uwagi a powyższe Sąd na mocy art. 6 kc a contrario orzekł jak w pkt I wyroku.

Sąd orzekł o kosztach procesu w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 108¹ kpc, zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu, obciążając kosztami postępowania stronę powodową w całości. Pozwany poniósł koszty z tytułu zastępstwa procesowego w wysokości 1.200zł zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. Nr 461), powiększone o opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty postępowania zażaleniowego w wysokości 600 zł, zgodnie z § 12 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)