

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13.6.2013 roku J. M. zażądała zasądzenia od pozwanej M. P. kwoty 11.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że mając zamiar dokonania sprzedaży swojego mieszkania zamieściła ogłoszenie w internecie. Po tym fakcie zgłosiła się do niej pozwana, jako pośrednik nieruchomości, wraz z osobą zainteresowaną nabyciem lokalu. Doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, na podstawie której kupujący przekazał kwotę 11.000 zł tytułem zadatku. Strony kontraktu ustaliły, że zadatek do momentu podpisania umowy przyrzeczonej pozostanie w depozycie biura nieruchomości. Pozwana potwierdziła na piśmie otrzymanie zadatku. Do dnia 31.5.2013 r. kwota ta miała zostać wypłacona. Pomimo zawarcia umowy przyrzeczonej suma 11.000 zł nie została zwrócona.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym zasądzono od M. P. na rzecz J. M. w całości żądaną należność.

Pozwana w dniu 22.7.2013 roku złożyła sprzeciw od nakazu. Zażądała oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania. Podała, że powódka zawarła z nią umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Nabywcę lokalu znalazła pozwana. Należy jej się więc wynagrodzenie za usługę pośrednictwa w wysokości 2% ceny nieruchomości, czyli 2.700 zł. Pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu tej kwoty. Podniosła również, że podstawą roszczenia zapłaty sumy 2.700 zł za usługę mogą być również przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powódka wzbogaciła się bezpodstawnie na skutek korzystania z usług w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W piśmie z dnia 24.2.2014 r. powódka cofnęła powództwo co do kwoty 8.300 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia. Wniosła o zasądzenie sumy 2.700 zł tytułem roszczenia głównego wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13.6.2013 roku, sumy 171,46 zł tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych za czas opóźnienia w zapłacie kwoty 8.300 zł, tj. za okres od dnia 13.6.2013 r. do dnia 9.8.2013 r. oraz kosztów postępowania. Podała, że po wytoczeniu powództwa, bo dopiero w dniu 9.8.2013 r. zapłacone zostało 8.300 zł tytułem należności głównej. Zanegowała fakt zawarcia pomiędzy stronami umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Powódka mając zamiar sprzedaży mieszkania zamieściła ogłoszenie w internecie. Na skutek tego zgłosiła się do niej pozwana wraz z potencjalnym nabywcą, jako pośrednik nieruchomości reprezentujący wyłącznie jego. Po zawarciu umowy u notariusza dnia 29.5.2013 r. M. P. wręczyła J. M. egzemplarz umowy pośrednictwa z datą 20.4.2013 roku, jednak ta nie podpisała jej. Umowa pośrednictwa winna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Faktura za świadczone usługi nigdy nie dotarła do powódki.

Na rozprawie dnia 28.8.2014 r. pozwana podniosła, że przekazany jej numer rachunku bankowego przez powódkę był nieprawidłowy, nie była więc w stanie skutecznie dokonać przelewu środków pieniężnych. Natychmiast po uzyskaniu właściwego numeru konta w dniu 9.8.2013 r. dokonała zapłaty kwoty 8.300 zł. Cały czas pośredniczyła pomiędzy stronami umowy sprzedaży lokalu i pomagała szybciej załatwić formalności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

M. P.zawarła z B. K.umowę pośrednictwa w nabyciu nieruchomości. Znalazłwszy w sieci internetowej ofertę J. M.sprzedaży jej mieszkania, zgłosiła się do niej wraz z klientem chcącym je nabyć.

W dniu 6 maja 2013 roku J. M.zawarła z B. K.umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w G.przy u. (...), będącej własnością powódki. Strony umowy ustaliły, że tytułem zadatku kupujący zapłaci 11.000 zł. Kwota ta do momentu podpisania umowy przyrzeczonej pozostać miała w biurze nieruchomości i zostanie złożona na ręce M. P..

Pozwana pokwitowała przyjęcie zadatku.

Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło dnia 29.5.2013 roku. W tym samym dniu M. P. zobowiązała się do przelania kwoty 11.000 zł na rachunek J. M. do dnia 31.5.2013 roku.

Numer rachunku bankowego powódki w pisemnym zobowiązaniu z dnia 29.5.2013 roku został przez J. M. błędnie wskazany.

W dniu 4.6.2013 roku w wiadomości SMS pozwana przeproszała powódkę za zwłokę w przelaniu pieniędzy, które pozwana wysłać miała w tym dniu. Suma pieniężna do J. M. nie dotarła.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania, k. 5-8, umowa sprzedaży, k. 9-11, pisemne zobowiązanie, k. 12, protokół notarialny, k. 13-14

J. M. i M. P. nie spisały umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Dnia 29.5.2013 roku pozwana przekazała powódce druk wypełnionej przez nią umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z datą 20.4.2013 roku.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: projekt umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, k. 25

Zapłaty kwoty 8.300 zł pozwana dokonała zaraz po uzyskaniu prawidłowego numeru rachunku bankowego powódki - dnia 9.8.2013 roku. Wcześniej próbowała kontaktować się z powódką celem uzyskania prawidłowego numeru konta, ale kontakt ów ze strony powódki był utrudniony.

Dowód: przesłuchanie pozwanej, k. 95

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka B. K. z uwagi na niewskazanie adresu świadka. Pomimo poszukiwania pisemnej umowy pośrednictwa zawartej pomiędzy stronami niniejszej sprawy, nie zostało wykazane jej istnienie.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo w znacznej części należało uznać za uzasadnione.

Zgodnie z obowiązującą w dniu 20.4.2013 r. treścią art. 180 ust. 1, 3, 4 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umowy, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia. Pośrednik w obrocie nieruchomościami wykonuje zawód prowadząc działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub w ramach stosunku pracy lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Umowa pośrednictwa sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) pomiędzy powódką a pozwaną nie została zawarta. Postępowanie dowodowe nie wykazało istnienia umowy w formie pisemnej. Ta forma czynności prawnej ad solemnitatem dla pośredniczenia w obrocie nieruchomościami jest wymagana pod rygorem uznania czynności za nieważną. Profesjonalny pośrednik w obrocie nieruchomościami zobligowany jest do podwyższonej staranności w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej z uwzględnieniem zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 § 2 kc). M. P. uchybiła tej staranności. Konsekwencją tego jest brak podstawy prawnej do potrącenia kwoty 2.700 zł z tytułu wynagrodzenia.

Niezasadne jest oparcie żądania wynagrodzenia za świadczone usługi o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia. W myśl art. 405 kc kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Korzyść

majątkowa może wiązać się z nieodpłatnym skorzystaniem z czyjejś usługi. Jednak o zaoszczędzeniu wydatku na usługę można mówić tylko wtedy, gdy była ona obiektywnie potrzebna wzbogacenemu, a przy braku usługi wydatek musiałby być poniesiony. Odbiorca świadczeń w postaci usług nie może być narażony na konieczność zapłaty za coś, czego nie potrzebował. Usługi niekonieczne, których wynikiem nie jest zwiększenie aktywów majątkowych „usługobiorcy”, nie prowadzą do powstania wzbogacenia.

Umowa pośrednictwa jest umową dwustronną. Łączy pośrednika nieruchomości z usługobiorcą. Z całą pewnością nie jest trójstronnym porozumieniem pomiędzy stronami umowy sprzedaży nieruchomości a pośrednikiem. M. P. była pośrednikiem w nabyciu lokalu ustanowionym przez B. K.. Z klientem pozwana odpowiedziała na znalezione w internecie ogłoszenie zamieszczone przez J. M.. Trudno więc w tych okolicznościach przypisać powódce wolę skorzystania z usług pozwanej.

Nie jest warunkiem sine qua non dokonanie sprzedaży nieruchomości przez pośrednika. Tą czynność prawną przedsięwziąć może we własnym zakresie każda osoba posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych.

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił ograniczone powództwo w części i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 sierpnia 2013 roku. Obowiązek zwrotu przekazanej sumy 11.000 zł obciąża pozwaną w całości, gdyż zarzut potrącenia okazał się bezskuteczny.

W zakresie żądania odsetek ustawowych od tej sumy za okres od dnia 13.6.2013 roku do dnia 9.8.2013 roku, jak również odsetek ustawowych skapitalizowanych w wysokości 171,46 zł za czas opóźnienia w zapłacie kwoty 8.300 zł w okresie od dnia 13.6.2013 r. do dnia 9.8.2013 r. powództwo zostało oddalone. Zapłaty kwoty 8.300 zł pozwana dokonała zaraz po uzyskaniu prawidłowego numeru rachunku bankowego powódki - dnia 9.8.2013 roku. Błędny numer został wskazany przez J. M.. M. P. próbowała skontaktować się z powódką celem uzyskania prawidłowego numeru konta, ale kontakt ów ze strony powódki był utrudniony.

W związku z cofnięciem powództwa w części wraz ze zrzeczeniem się roszczenia postępowanie w tym zakresie zostało umorzone na podstawie art. 355 § 1 kpc w związku z art. 203 § 1 i 4 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 kpc obciążając nimi pozwaną w całości, gdyż powódka uległa tylko co do nieznaczej części swego żądania.

Pozwana zapłaciła część żądanej w pozwie kwoty po wytoczeniu powództwa, bo dopiero w dniu 9.8.2013 roku. Początkowo w sprzeciwie z dnia 22.7.2013 roku wносиła o oddalenie powództwa w całości. Nie wyartykułowała uznania żądania w części kwoty 8.300 zł przy pierwszej czynności procesowej. Na koszty poniesione przez powódkę złożyła się opłata od pozwu w wysokości 550 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 2.400 zł.

SSR Joanna Zachorowska