

Sygn. akt VIII C 731/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Anna Martyniec

Protokolant: Karolina Szewczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa U. M. (1)

przeciwko T. N.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn akt. VIII C 731/15

UZASADNIENIE

Powódka U. M. (2) pozwem z dnia 08 sierpnia 2014 r. skierowanym przeciwko pozwanemu T. N., domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 4.904,01 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 600 zł oraz opłaty skarbowej w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod firmą (...) z siedzibą we W. zawarła z pozwanym umowę po pośrednictwo. Na podstawie tejże umowy zobowiązała się pośredniczyć przy zakupie działki gruntowej.

Dalej podała, że jej pracownik przedstawił pozwanemu propozycję zakupu działki gruntowej nr (...) w M., dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość ta obciążona była hipotekami oraz była z niej prowadzona egzekucja komornicza. Następnie, na skutek udzielonych przez pracownika powódki informacji, pozwany oświadczył, że zamierza kupić przedmiotową działkę z licytacji komorniczej, celem uniknięcia obowiązku uiszczenia wynagrodzenia pośrednika, co też uczynił.

Podniosła dalej, że w jej ocenie podjęte przez nią działania doprowadziły do zakupu przez pozwanego nieruchomości, a w konsekwencji na podstawie § 1 oraz § 3 zawartej między nimi umowy – zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia w dochodzonej kwocie, albowiem pozwany powziął informację na temat prowadzonej licytacji wyłącznie w wyniku działań powódki. Pozwany zaś odmówił zapłaty wystawionej faktury VAT, argumentując, że został wprowadzony w błąd co do stanu prawnego nieruchomości oraz nie ustalono z nim wysokości wynagrodzenia.

W dniu 09 października 2014 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym o sygn. akt. VIII Nc 681/14, w którym w całości uwzględnił żądanie powódki.

Pozwany T. N. w sprzeciwie od nakazu zapłaty zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 600 zł i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany przyznał, że zawarł z agentem powódki umowę o pośrednictwo oraz że jej agent wskazał mu przedmiotową nieruchomość, którą był zainteresowany a następnie nabył ją w drodze licytacji komorniczej. Przyznał również, że agent powódki poinformował go o obciążeniu nieruchomości hipoteką na rzecz (...) Bank S.A. we W., jak i że otrzymał wezwanie do zapłaty, którego nie uregulował.

Kolejno pozwany zaprzeczył, aby przy zawarciu umowy został mu wskazany nr księgi wieczystej nieruchomości oraz aby został poinformowany o toczącej się egzekucji komorniczej z nieruchomości i wyznaczonym terminie licytacji.

Wskazał, że o toczącej się egzekucji dowiedział się w dniu 04 listopada 2013 r. podczas wizyty w Urzędzie Gminy D., gdzie zobaczył ogłoszenie o licytacji wywieszane na tablicy ogłoszeń. Następnie skonsultował się z agentem powódki, który oświadczył mu, że wierzyciel wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki, nie miał jednak wiedzy czy odstąpi od toczącej się egzekucji. Kolejno pozwany skonsultował się z prowadzącym egzekucję Komornikiem Sądowym. W konsekwencji zrezygnował z pośrednictwa w zakupie nieruchomości z uwagi, m. in. na treść art. 930 § 1 k.p.c., o którym pouczył go Komornik Sądowy.

Podał również, że po otrzymaniu pozwu złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Ostatecznie pozwany zarzucił, że: łącząca strony umowa jest nieważna; przyjmując, że była ona ważna, to pozwany skutecznie złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego świadczenia woli pod wpływem błędu; powódka nie wykonała zaciągniętego zobowiązania, albowiem nie zrealizowała żadnych czynności zmierzających do sfinalizowania transakcji; oraz z ostrożności, że roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na fakt, iż stanowi nadużycie prawa podmiotowego, poprzez nadużycie zaufania i narażenie kontrahenta na szkodę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka U. M. (1) prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) we W.. Przeważającą działalność gospodarczą przedsiębiorstwa powódki stanowi pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Dowód:

- wydruk z (...), k. 9.

M. M., w imieniu powódki, wystawił informację o sprzedaży nieruchomości położonej w M., za kwotę 177.000 zł.

Powódka zobowiązała się wobec (...) Bank S.A. we W., wierzyciela Ł. R. – właściciela działki, do pośredniczenia w sprzedaży działki.

Dowód:

- ogłoszenie sprzedaży działki, k. 18;

- zeznania świadka M. M., k.88.

Pozwany T. N. jako zamawiający oraz powódka, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, reprezentowana przez M. M., jako pośrednik - zawarli w dniu 08 października 2013 r. umowę o pośrednictwo.

Na podstawie tejże umowy powódka zobowiązała się do wykonania czynności organizacyjno-marketingowych, w celu znalezienia i wskazania poszukiwanej przez powoda nieruchomości oraz do czynności zmierzających do sfinalizowania transakcji - § 1 zd. 1.

Pozwany oświadczył, że korzystając z usług powódki, uzyskał w ramach pośrednictwa handlowego adresy mieszkań, lokali, nieruchomości lub kontakty z władającymi tymi przedmiotami, pokwitowane poniżej umowy lub przesłane pocztą mailową. Zarazem oświadczył, że pokwitowanych na karcie klienta ofert, nie otrzymał wcześniej z innego źródła, co starannie sprawdził i późniejsze powoływanie się na ten fakt, nie zwalnia pozwanego od obowiązku zapłacenia prowizji - § 2.

Strony postanowiły, że w dniu zawarcia umowy: kupna, najmu, zamiany nieruchomości zaproponowanej przez powódkę zamawiający zobowiązuje się zapłacić wynagrodzenie (prowizję), przy kupnie i zamianie – w wysokości 3% od ceny nabycia przedmiotu transakcji - § 3 pkt a).

Przy zawarciu umowy najmu lub sprzedaży bez obecności przedstawiciela powódki, dla potrzeb obliczenia prowizji, przyjmuje się kwotę równą kwocie ofertowej - § 3 pkt c).

Przy zawarciu umowy, pozwany złożył oświadczenie, zgodnie z którym: fakt zawarcia umowy kupna, najmu, zamiany lub umowy przedwstępnej nieruchomości, na którą otrzymał skierowanie od powódki, uznaje jako wykonanie jej obowiązków wynikających z zawartej umowy – pkt. 1.

Powódka wskazała powodowi adres działki nr (...) położonej w M., obręb R..

Dowód:

- umowa o pośrednictwo z dnia 08.10.2012 r., k. 10;
- oświadczenie zamawiającego z dnia 08 października 2013 r., k. 11.

Przed zawarciem ww. umowy M. M. poinformował pozwanego o obciążeniach hipotecznych na ww. działce. Jednocześnie nie poinformował go o toczącej się egzekucji komorniczej z nieruchomości i wyznaczonej licytacji. Oświadczył mu, że przy zawarciu umowy sprzedaży działki, nieruchomość zostanie mu sprzedana bez obciążeń hipotecznych. Przed zawarciem umowy, M. M. nie podał pozwanemu nr księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości.

Dowód:

- częściowo zeznania świadka M. M., k. 88;
- częściowo przesłuchanie powódki U. M. (1), k. 88;
- przesłuchanie pozwanego T. N., k. 89.

M. M. w dniu 31 października 2013 r., za pomocą korespondencji e-mail, przesłał pozwanemu dokumentację przedmiotowej działki, tj. wypis z rejestru gruntów, wypis z mapy ewidencyjnej, przykładową promesę (...) Banku S.A. we W. oraz kopię wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...).

Zgodnie z treścią przykładowej promesy, która została przedstawiona pozwanemu, wierzyciel hipoteczny wyrazić miał zgodę na zwolnienie nieruchomości z obciążeń hipotecznych pod warunkiem zapłat kwoty 140.000 zł.

Dowód:

- korespondencja e-mail, k. 20-21v;

- wypis z rejestru gruntów z dnia 10.10.2013 r., k. 22;
- wyrys z mapy ewidencyjnej, k. 23;
- promesa z dnia 26.06.2013r, k. 24.

M. M. przedstawił (...) Bank S.A. we W. ofertę zakupu ww. działki przez pozwanego za kwotę 140.000 zł, na co Bank wyraził zgodę.

Dowód:

- korespondencja e-mail, k. 15-17v.

Pozwany w dniu 04 listopada 2013 r. udał się wraz z małżonką L. N. do urzędu gminy D., gdzie przeczytał wywieszoną na tablicy ogłoszeń informację o toczącej się egzekucji komorniczej z przedmiotowej nieruchomości oraz o terminie wyznaczonej licytacji. W związku z tym wpierw skontaktował się z M. M., a następnie udał się do Komornika Sądowego, który poinformował go o potencjalnych zagrożeniach wynikających z zakupu działki poza licytacją, w sytuacji gdy w drodze licytacji działkę nabędzie osoba trzecia. Po udzielonym pouczeniu, pozwany zrezygnował z usług powódki.

Dowód:

- częściowo zeznania świadka M. M., k. 88;
- przesłuchanie pozwanego T. N., k. 89.

Pozwany przystąpił w dniu 13 listopada 2013 r. do licytacji przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny postanowienie z dnia 23 stycznia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I Co 891/13 przysądził własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz T. N. i L. N. – na prawie wspólności majątkowej małżeńskiej – za cenę 132.975 zł.

Pozwany T. N. wraz z małżonką L. N., w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, nabyli nieruchomość – działkę nr (...), położoną w M., obręb R., dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Dowód:

- postanowienie z dnia 23.01.2014 r., k. 48;
- wydruk księgi wieczystej KW nr (...) z dnia 06.08.2014 r., k. 12-14.

Powódka w dniu 14 kwietnia 2014 r. wystawiła pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 4.904,01 zł., którą pozwany otrzymał.

Powódka pismem z dnia 28 kwietnia 2014 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 4.904 zł

Następnie pismem z dnia 16 lipca 2014 r. wezwała pozwanego do podjęcia rokowań wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 4.904,01 zł.

Pozwany w pismach z dnia 30 kwietnia 2014 r. oraz z dnia 22 lipca 2014 r. odmówił zapłaty ww. kwoty.

Dowód:

- Faktura VAT nr (...), k. 27;
- wezwanie do podjęcia rokowań wraz z wezwaniem do zapłaty, k. 28-28v;

- karta z książki nadawczej pełnomocnika powódki, k. 29-29v;
- przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 28.04.2014 r., k. 5;
- pismo pozwanego z dnia 30.04.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 56-60;
- pismo pozwanego z dnia 22.07.2014 r., k. 30-32;
- zeznania świadka M. M., k. 88;
- przesłuchanie powódki U. M. (1), k. 88;
- przesłuchanie pozwanego T. N., k. 89.

Powód w dniu 24 października 2014 r. złożył powódce oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w postaci zawarcia umowy o pośrednictwo pod wpływem błędu co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości.

W uzasadnieniu podał, że błąd polegał na niedoinformowaniu go w chwili zawarcia umowy o toczącej się egzekucji komorniczej z nieruchomości.

Wobec odmowy przyjęcia oświadczenia przez M. M., powód nadał oświadczenie za pomocą przesyłki pocztowej, które pozwana odebrała w dniu 27 października 2014 r.

Dowód:

- oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, k. 49-50;
- oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli wraz z potwierdzeniem nadania i zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 51-54;
- przesłuchanie pozwanego T. N., k. 89.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo było nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

Powódka U. M. (1) roszczenie pozwu wywodziła z treści zawartej z pozwanym T. N. w dniu 08 października 2013 r. umowy o pośrednictwo.

Spór sprowadzał się w istocie do rozstrzygnięcia czy, mając na uwadze treść łączącego strony stosunku prawnego oraz okoliczności sprawy, powódka uprawniona była do żądania zapłaty wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa w wyszukaniu przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o zgromadzone w aktach dokumenty, w szczególności zaś umowę o pośrednictwo załączone do niej oświadczenia zamawiającego-pozwanego z dnia 08 października 2013 r. Sąd doszedł do przekonania, iż roszczenie powódki nie zasługiwało na ochronę prawną. Sąd ustalając stan faktyczny oparł się również na przesłuchaniu pozwanego, jego wyjaśnienia jako spójne, wzajemnie niesprzeczne, a nadto korespondujące z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym – zasługiwały na walor wiarygodności. Sąd oparł się również częściowo na zeznaniach świadka M. M., który w imieniu powódki zawarł z pozwanym wymienioną umowę. Zeznania świadka zasadniczo i w przeważającej mierze pozostawały niesprzeczne z pozostałym zgromadzonym materiałem procesowym a pośrednio potwierdzały relację pozwanego. Sąd oceniając wiarygodność świadka miał na uwadze jego stosunek pokrewieństwa z powódką, a co za tym idzie jego pośredni interes w wyniku niniejszego postępowania; jak i również bezpośredni interes świadka, wynikający z treści łączącej go z powódką umowy współpracy, tj. udział

w dochodzonej prowizji. Jednocześnie Sąd niemal zupełnie pominął dowód z przesłuchania powódki, ograniczając się jedynie do relacji dotyczącej praktyki prowadzonego przez nią przedsiębiorstwa, tj. udostępniania szczegółowych danych nieruchomości, albowiem jak sama wskazała – jej wiedza jest pośrednia i powzięła ją od świadka M. M..

Zgodnie z treścią przepisu art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010, nr 102, poz. 651.) przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia 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 umów, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wynagrodzenia.

W myśl zaś łączącej strony umowy pośrednictwa powódka zobowiązała się do wykonania czynności organizacyjno-marketingowych, w celu znalezienia i wskazania poszukiwanej przez powoda nieruchomości oraz do czynności zmierzających do sfinalizowania transakcji. Jednocześnie pozwany zobowiązał się zapłacić na rzecz powódki prowizję w wysokości 3% od ceny nabycia nieruchomości. Przy czym zobowiązał się uiścić wynagrodzenie w dniu kupna, zamiany lub najmu nieruchomości, w tym umów przedwstępnych; zawarcie jednej z tych umów stanowiło też przedmiot świadczenia powódki. Pozwany jednak bezspornie nabył nieruchomość na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Oleśnicy z dnia 23 stycznia 2014 r., które zapadło w związku z okolicznością, że powód wygrał licytację przedmiotowej nieruchomości, prowadzoną przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Oleśnicy.

W konsekwencji tego co powyższe wskazać należy, że strony w wiążącej je umowie określiły, że przedmiotem świadczenia powódki jest doprowadzenie do zawarcia kontraktu, na podstawie którego pozwany nabyć miał prawo własności nieruchomości. Strony zarazem enumeratywnie i dokładnie określiły w przypadku jakiego rodzaju umów nazwanych pozwany będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia, wymieniając: sprzedaż, najem, zamianę. Skoro zaś powód nabył nieruchomość w trybie szczególnym, tj. w drodze postanowienia Sądu wydanego na podstawie art. 998 § 1 k.p.c. i nast. – nie można przyjąć, że powódka nabyła prawo do wynagrodzenia na podstawie łączącej strony umowy.

Zgodnie bowiem z treścią art. 998 § 1 zd. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności stanowi dla nabywcy tytuł własności nieruchomości. Należy podkreślić, że zgodnie z aprobowanym przez orzekający Sąd stanowiskiem doktryny - do sprzedaży licytacyjnej nie mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego o umowie sprzedaży (zob. S. Dalka, [w:] S. Dalka, J. Rodziewicz, Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, s. 327, Nb 2; M. Krakowiak [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do artykułów 730-1088, art. 999, Legalis). Podkreślić również należy, że działania powódki nie mogły doprowadzić do nabycia przedmiotowej nieruchomości w drodze licytacji z uwagi na treść art. 972 k.p.c., zgodnie z którym licytacja odbywa się publicznie w obecności i pod nadzorem sędziego. W powołanym przepisie ustawodawca określił zasadę jawności licytacji, która zapobiegać ma ewentualnym nadużyciom w przebiegu tego stadium egzekucji i ma na celu zapewnić dostęp do niej wszystkim osobom, które chcą wziąć udział w przetargu (zob. M. Krakowiak [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do artykułów 730-1088, art. 972, Legalis).

Pozwany argumentując swoje stanowisko powoływał się także na okoliczność błędu, również i ten zarzut uznać za zasadny.

Zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej

nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) - § 2.

W wyżej cytowanym przepisie ustawodawca stypizował jedną z form wad oświadczenia woli. Zaznaczyć należy, że musi być to błąd prawnie doniosły, tj. taki który stanowi mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści konkretnej czynności prawnej (zob. J. Strzebińczyk [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, art. 84, Legalis.). Wskazać przy tym należy, że błąd może zaistnieć niezależnie od tego, czy element czynności prawnej został wyrażony bezpośrednio w oświadczeniu woli podmiotu składającego to oświadczenie, czy też chodzi o składnik uzupełniający treść czynności prawnej na podstawie art. 56 k.c.; wynikać on może wprost z ustawy, z zasad współżycia społecznego oraz z ustalonych zwyczajów (por. Z. Radwański, [w:] System pr. pryw., t. 2, s. 400). Co szczególnie istotne, zwłaszcza na gruncie rozstrzyganej sprawy, błąd co do treści czynności prawnej ogranicza zasadę ignorantia iuris nocet (por. wyr. SN z 24.1.1974 r., II CR 761/73, OSP 1975, Nr 11, s. 238, z aprobującą glosą A. Kleina). W konsekwencji błąd może dotyczyć również sytuacji prawnej (zob. wyr. SN z 24.10.1972 r., I CR 177/72, OSN 1973, Nr 10, poz. 171, z aprobującą glosą B. Lewaszkiewicz-Petrykowskiej, PiP 1975, z. 7, s. 168 i nast.)

Sąd ustalił, że występujący w sprawie świadek, podczas prowadzonych z pozwanym negocjacji – poinformował go jedynie o istnieniu hipoteki na oferowanej nieruchomości. Oświadczył mu, że wierzycielem hipotecznym jest (...) Bank S.A. we W., a właścicielem Ł. R.. Jak zeznał świadek, wierzyciel właściciela zlecił pozwanej sprzedaż przedmiotowej działki, celem zaspokojenia swojej wierzytelności przysługującej mu od dłużnika hipotecznego. Świadek poinformował pozwanego o tym, że Bank powziął czynności windykacyjne, lecz nie poinformował pozwanego o tym, że jednocześnie wszczęta została egzekucja komornicza, która - jak się okazało - w chwili zawarcia umowy znajdowała się już na zaawansowanym etapie, albowiem w terminie ok. miesiąca od zawarcia umowy odbyła się licytacja, w której udział wzięli pozwanym. Sam świadek przyznał, że nie miał wiedzy na temat wyznaczonej licytacji; zarazem zeznał, że informował pozwanego o tym, że komornik przystąpił do pewnych czynności, lecz nie potrafił ich sprecyzować. W ocenie Sądu, gdyby pozwany uzyskał wyraźną informację o toczącej się egzekucji komorniczej – udałby się do komornika od razu, tak jak to uczynił po dowiedzeniu się o licytacji nieruchomości. Zarazem z treści promesy przesłanej pozwanemu mailem wynika, że Bank „... wyda zgodę na zwolnienie (...) obciążeń hipotecznych z (...) nieruchomości (...) pod warunkiem wpływu kwoty 140.000 zł...”. Brak jest jakichkolwiek odniesień do prowadzonej egzekucji.

W konsekwencji Sąd ustalił, że pozwany nie wiedział o toczącej się egzekucji, a zwłaszcza o wyznaczonym terminie licytacji. Sąd wziął przy tym pod uwagę, że treść załączonego do pozwu ogłoszenia wskazująca nr księgi wieczystej nieruchomości oraz informację o prowadzonej windykacji – była dla pozwanego niewidoczna. Zarówno powódka, pozwany, jak i słuchany świadek zgodnie zeznali, że pozwanemu nie był podawany nr księgi wieczystej nieruchomości, z uwagi na tajemnicę handlową przedsiębiorstwa. Sama powódka argumentowała to w ten sposób, że wcześniejsze udostępnienie tego rodzaju danych „grozi” nawiązaniem bezpośredniego kontaktu potencjalnych stron umowy, a w konsekwencji utartą wynagrodzenia pośrednika. Zarazem z treści załączonej korespondencji e-mail wynika wprost, że pozwany otrzymał dokumentację nieruchomości dopiero po zawarciu umowy, tj. w dniu 31 października 2013 r. i w ocenie Sądu jest to pierwsza data, w której pozwany mógł powziąć informację o zajęciu komorniczym (sprawdzając samemu treść wpisów w księdze wieczystej).

W konsekwencji tego, co powyższe Sąd uznał, że działający w imieniu powódki M. M., wprowadził pozwanego w błąd, który sam wywołał. Nie poinformował on bowiem pozwanego o toczącej się egzekucji z nieruchomości, a już zwłaszcza o wyznaczonej licytacji komorniczej. Sąd miał na uwadze, że świadek występował jako przedsiębiorca działający na podstawie umowy o współpracę zawartej z również prowadzącą działalność gospodarczą powódką. Stosować zatem w stosunku do nich należy szczególny reżim oceny dokonywanych czynności, zwłaszcza, że profesjonalnie zajmują się oni obrotem nieruchomościami oraz są licencjonowanymi pośrednikami obrotu nieruchomościami, zatem zagadnienia dotyczące obciążeń hipotecznych, zajęć komorniczych, jak i egzekucji z nieruchomości winny być im znane. Po tak udzielonej przez świadka informacji pozwany miał prawo przypuszczać, że przedmiotowa działka nie jest, w chwili składania oświadczenia woli, przedmiotem licytacji komorniczej. Zarazem nie ulega wątpliwości, że błąd ten jest błędem istotnym. Pozwany słusznie odwoływał się do treści art. 930 § 1 k.p.c., w myśl którego

rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie a nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika; zaś czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Ryzyko, które ponosiłby pozwany w sytuacji gdyby nabył nieruchomość za pośrednictwem biura powódki a jednocześnie doszłoby do sprzedaży gruntu w toku licytacji – uzasadnia potraktowanie błędu jako błąd istotny. Z całą pewnością, gdyby pozwany miał pełnie rozeznanie w sytuacji prawnej nieruchomości, to nie zawarłby przedmiotowej umowy z powódką, w kształcie i o treści, w jakiej ostatecznie się ona ukonstytuowała. Podkreślić w omawianej sytuacji należy, że z błędem prawnie doniosłym mamy do czynienia niezależnie od tego czy błąd został wywołany przez adresata oświadczenia woli czy też nie a działanie drugiej strony czynności prawnej nie musi być przy tym wyłączną przyczyną błędu składającego oświadczenie woli, wystarczającym jest aby współprzyczyniła się do powstania błędu (por. wyr. SN z 12.10.2000 r., VI CKN 144/00, OSN 2001, Nr 4, poz. 60). Stwierdzić zatem należy, że umowa faktycznie została zawarta pod wpływem błędu, a okoliczności jej zawarcia sprzeczne są z dobrymi zwyczajami ustalonymi przy zawieraniu umów o pośrednictwo. Pozwany zaś bezspornie ostatecznie złożył powódce oświadczenie woli o uchyleniu się od czynności prawnych pod wpływem błędu.

Zatem z uwagi na to co powyższe, na pozbawienie podstaw faktycznych pozwu -powództwo należało oddalić, o czym orzeczono w pkt. I. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach znajdowało oparcie w treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

Mając zatem na uwadze, że pozwany wygrał sprawę w całości, Sąd zasądził na jego rzecz od powódki całość poniesionych przez niego kosztów procesu w kwocie 617 zł (17 zł tytułem opłaty skarbowej i 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego).

W tym stanie rzeczy, o kosztach procesu należało orzec, jak w pkt. II. sentencji wyroku.