

Sygn. akt: *IC 432/16*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2016 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. J. J. w dniu 14 września 2016 r.

sprawy z powództwa **W. Z.**

przeciwko **M. S.** oraz **J. S. (1)**

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda W. Z. na rzecz pozwanych M. S. oraz J. S. (1) kwotę 2.400 zł (dwóch tysięcy czterystu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód **W. Z.** wniósł pozew o zasądzenie od pozwanych **M. S.** oraz **J. S. (1)** solidarnie kwoty 18.757,50 zł (w brzmieniu pozwu po sprostowaniu pismem z 23 listopada 2015 r.) oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazał, że powód jako pośrednik w obrocie nieruchomościami zawarł z pozwanymi umowę pośrednictwa, mocą której powód podjął się pośredniczenia w sprzedaży pozwanym nieruchomości należącej do M. i M. O. (1), a oznaczonej jako działka (...), położona w G., przy ul. (...), zabudowana domem mieszkalnym wolnostojącym. Pozwani zobowiązali się do zapłaty powodowi za jego usługi prowizji w wysokości 2,5% ceny powiększonej o należny podatek VAT oraz do nieprzekazywania informacji o ofercie sprzedaży osobom trzecim pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 5.000 zł. Powód podjął starania w celu pośredniczenia w transakcji, jednak pozwani dokonali jej bez jego pośrednictwa – zakupili przedmiotową nieruchomość bezpośrednio od M. i M. O. (1) za cenę 610.000 zł. W związku z powyższym powód dochodzi należnej mu, a nie uiszczonej przez pozwanych prowizji od ww. kwoty.

Nakazem zapłaty wydanym 1 lutego 2016 r. w postępowaniu upominawczym, w sprawie o sygn. akt I Nc 92/16, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku uwzględnił żądanie pozwu.

Pozwani od powyższego wnieśli sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwani stwierdzili, że o ofercie sprzedaży nieruchomości dowiedzieli się wcześniej od innego pośrednika, natomiast z powodem zetknęli się później, ze względu na fakt, że M. i M. O. (1), początkowo korzystający z usług tamtego pośrednika, zawarli następnie umowę pośrednictwa z powodem. Pozwani zaprzeczyli też jakoby zawierali z powodem umowę pośrednictwa, wskazując, że po pierwsze umowę taką pośrednik zawiera co do zasady ze zbywcą nieruchomości, a nie z potencjalnymi nabywcami. Po drugie umowa pośrednictwa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, podczas gdy pozwany J. S. (1) nie składał powodowi żadnych oświadczeń na piśmie dotyczących ww. nieruchomości. Po trzecie przedłożony przez powoda dokument, podpisany przez pozwaną M. S. nie stanowi umowy pisemnej (w szczególności z uwagi na brak na nim podpisu W. Z.), oferty zawarcia umowy w rozumieniu art.

66 k.c., ani oświadczenia o jej przyjęciu. Pozwani wskazali także, że zgodnie z ówczesnie obowiązującymi standardami zawodowymi pośredników w obrocie nieruchomościami, pośrednik mógł wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich pisemnej zgody, do czego w niniejszej sprawie nie doszło.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód, w ramach prowadzenia działalności gospodarczej jako pośrednik w obrocie nieruchomościami, zawarł 11 lutego 2008 r. z M. O. (1) działającym w imieniu żony M., umowę pośrednictwa sprzedaży/kupna/wynajmu nr (...), na mocy której zobowiązał się do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do wyszukania kontrahenta zainteresowanego zawarciem transakcji sprzedaży/kupna/wynajmu nieruchomości położonej w G., przy ul. (...) (w umowie błędnie oznaczono numer posesji jako 52).

**Okoliczność bezsporna,** vide: umowa pośrednictwa, k. 389.

Pozwani mieli zamiar zamienić swoje dotychczasowe mieszkanie na dom. W tym celu rozpoczęli poszukiwania odpowiedniej nieruchomości – skontaktowali się m.in. z biurem (...), którego pracownica pokazała im nieruchomość przy ul. (...). Do oględzin doszło w czerwcu, pozwani zrobili w ich czasie dokumentację fotograficzną. Ww. biuro nie było jednak w stanie skontaktować się z właścicielem nieruchomości, ponieważ nie miało jego aktualnego numeru telefonu, a właściciel na stałe przebywał w (...)

**Dowody:** zeznania pozwanych, k. 384; zdjęcia wykonane przez pozwanego J. S., k. 329 (płyta CD), k. 330-334 (wydruki).

Pozwani skontaktowali się z biurem nieruchomości powoda, którego baner był na ww. nieruchomości wywieszony. W dniu 6 lipca 2011 r. doszło do spotkania pozwanych z powodem w pobliżu nieruchomości. Powód wręczył pozwanej M. S. dokument pod nazwą „(...) nr (...)”, który pozwana podpisała, wpisując na nim również swój numer dowodu osobistego, adres zamieszkania oraz adres emailowy swojego męża.

**Dowody:** zeznania pozwanych i powoda, k. 384; zeznania świadka Ł. Z., k. 318; oferta nr (...), k. 24.

Dokument pod nazwą „(...)nr (...)” zawierał opis nieruchomości przy ul. (...) w G.. Ponadto zawierał stwierdzenie, że „wydrukowane informacje nie są ofertą w rozumieniu przepisów prawa. Mają one jedynie charakter informacyjny”. Dokument ten zawierał także „Pokwitowanie dot. oferty sprzedaży” o treści: „Niniejszym kwituje odbiór powyższej oferty i oświadczam, że nie otrzymałem jej z innego źródła. Oświadczam, że informacje o wyżej wymienionych ofertach nie udostępnię osobom trzecim pod rygorem zapłaty kary 5000zł. W przypadku zakupu nieruchomości powyższej oferty zobowiązuje się do zapłacenia prowizji 2,5% + podatek VAT od wartości transakcyjnej.” (pisownia oryginalna).

**Okoliczność bezsporna,** vide: oferta nr (...), k. 24.

Powód nie przekazał pozwanym danych kontaktowych państwa O., uzależnił zorganizowanie spotkania stron od wpłaty przez pozwanych kaucji w wysokości 2.000 zł.

**Okoliczność bezsporna,** vide: zeznania pozwanych i powoda, k. 384.

W dniu 25 lipca 2011 r. pozwana M. S. złożyła w tut. sądzie wniosek o odpis zwykły księgi wieczystej nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), nr kw: (...), dzięki czemu uzyskała informacje, że użytkownikiem wieczystym działki i właścicielem posadowionego na niej domu była M. O. (2).

**Dowody:** zeznania pozwanej, k. 384; odpis księgi wieczystej, k. 385-388.

Pozwani skontaktowali się z M. O. (1) i M. O. (2) bez pośrednictwa powoda.

**Dowód:** zeznania pozwanych, k. 384.

W dniu 27 września 2011 r. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży ww. nieruchomości pomiędzy pozwanymi, a M. O. (2), natomiast 10 stycznia 2012 r. pozwani zawarli z M. O. (2) umowę sprzedaży tej nieruchomości (M. O. (2) była już wówczas właścicielką nie tylko domu, ale również samej działki).

**Dowody:** nadto: umowa przedwstępna sprzedaży, k. 396-401; umowa sprzedaży, k. 368-372

Pismem z 20 czerwca 2013 r., pełnomocnik powoda wezwał pozwaną M. S. do zapłaty kwoty 18.757,50 zł tytułem wynagrodzenia prowizyjnego za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Pozwana, pismem z 4 lipca 2013 r. odmówiła zapłaty przedmiotowej kwoty. Pozwana stwierdziła, że z uwagi na niewskazanie podstaw żądania przedstawionego w wezwaniu i nieprecyzyjność sformułowań odnoszących się do tego żądania, kierowanie sprawy na drogę sądową byłoby przedwczesne i niezasadne.

**Dowody:** wezwanie do zapłaty, k. 39-40; odpowiedź na wezwanie, k. 41.

Pozwani, w celu polubownego załatwienia sporu, proponowali powodowi zawarcie ugody, w ramach której mieli uiścić na jego rzecz kwotę 6.000 zł. Powód na propozycję pozwanych nie przystał.

**Okoliczność bezsporna,** vide: zeznania pozwanych i powoda, k. 384; zeznania świadka Ł. Z., k. 318.

W. Z. wytoczył powództwo o zapłatę przeciwko M. O. (2), które zostało oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z 16 kwietnia 2015 r. (sygn. akt I C 1535/13), natomiast (...)wyrokiem z 29 czerwca 2016 r. (sygn. akt III Ca 845/15) oddalił wywiedzioną przez powoda apelację. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy stwierdził m.in. (a stanowisko to podzielił Sąd Okręgowy), że do zawarcia umowy pomiędzy M. i J. S. (1), a M. O. (2) nie doszło w wyniku działań W. Z., bowiem nie udostępnił on zainteresowanym stronom danych kontaktowych potencjalnych kontrahentów, nie brał też udziału w negocjacjach między stronami, a do zawarcia umowy sprzedaży doszło wyłącznie na skutek osobistych starań M. S.. W konsekwencji Sąd Rejonowy w Gdyni – powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego w Gdańsku – stwierdził, że pośrednik nie miał podstaw do domagania się wynagrodzenia (prowizji) od sprzedającego nieruchomość.

**Dowody:** wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni, k. 378; wyrok Sądu Okręgowego, k. 379, uzasadnienie, k. 402-420.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie, stanowiący w przeważającej mierze okoliczności niesporne, sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony do akt sprawy, zeznań stron i świadka Ł. Z., a także dokumentów zawartych w aktach sprawy I C 1535/13 Sądu Rejonowego w Gdyni.

Wiarygodności, ani prawdziwości ww. dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała, sąd również nie znalazł podstaw do odmówienia im owych walorów, zwłaszcza, że część z nich stanowiły dokumenty urzędowe.

Zeznaniom pozwanych sąd dał wiarę w całości uznając je za spójne, logiczne i szczerze, a także zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Zeznaniom powoda i świadka sąd dał wiarę jedynie w zakresie, w jakim nie były one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym, przy czym należy podkreślić, że rozbieżności te dotyczyły głównie okoliczności pobocznych dla istoty sporu. Zdaniem sądu zeznania te nie były spójne, zarówno powód, jak i świadek składając zeznania niejednokrotnie kluczyli, nie odpowiadali wprost na zadawane pytania. Sąd miał też na uwadze, że świadek Ł. Z., jako małżonka powoda, była zainteresowana w korzystnym dla niego rozstrzygnięciu sprawy.

Powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

Najistotniejszą kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było to, czy pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy pośrednictwa, a w konsekwencji – czy powodowi należy się z tego tytułu wynagrodzenie.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1975 r., sygn. akt III CRN 26/75).

Ciężar wykazania, że do zawarcia umowy pośrednictwa pomiędzy stronami doszło spoczywał więc – wobec zaprzeczenia tej okoliczności przez pozwanych – na stronie powodowej, która jednak obowiązkowi temu nie sprostała.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Jak zatem z powyższego wynika, umowa pośrednictwa jest umową konsensualną, dwustronnie zobowiązującą, nazwaną i formalną, gdyż wymaga ona formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powód twierdził, że do zawarcia umowy doszło poprzez podpisanie przez M. S. przedstawionej przez powoda oferty sprzedaży nieruchomości. Dokument ten jednak nie został zaopatrzony podpisem, ani przez J. S. (1), ani przez powoda, a tym samym nie spełnia on ustawowych wymogów formalnych, bowiem aby umowa została zawarta w formie pisemnej, przez każdą ze stron musi być złożony własnoręczny podpis na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli.

Niezależnie od powyższego, w stanie prawnym obowiązującym w roku 2011 r., a więc w okresie, w którym doszło do kontaktu pomiędzy stronami, ustawodawca zdefiniował także istotne postanowienia jakie umowa pośrednictwa miała zawierać – zgodnie z art. 180 ust. 4 ustawy (obowiązującym do 1 stycznia 2014 r.) – przez umowę pośrednictwa pośrednik lub prowadzący działalność zobowiązywał się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia określonych umów, a zamawiający zobowiązywał się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia. Zgodnie natomiast z art. 180 ust. 5, sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Umowa ta miała więc kwalifikowany charakter, jeśli chodzi o określenie strony świadczącej usługę. Jedną ze stron umowy mógł być jedynie pośrednik w obrocie nieruchomościami lub prowadzący działalność z pomocą pośrednika w tym zakresie. Nie ulega także wątpliwości odpłatny charakter umowy, przy czym co do zasady pośrednik może domagać się zapłaty – jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 2 listopada 2004 r. (I CK 270/04) – tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy. W doktrynie różnie postrzega się charakter umowy pośrednictwa – przyjmuje się zasadę uzależnienia zapłaty od osiągnięcia określonego w umowie skutku, którym zazwyczaj będzie sprzedaż nieruchomości (umowa rezultatu), chociaż zapłata nie musi być zawsze od jego osiągnięcia uzależniona – świadczenie wzajemne może też zostać uznane za spełnione w momencie wykonania czynności, do których pośrednik się zobowiązał (umowa starannego działania) – decydować o tym będzie każdorazowo treść konkretnej umowy.

W przedmiotowej sprawie (pomijając to, że do zawarcia umowy pośrednictwa w ogóle nie doszło) powód opierał swoje żądanie na zawartej w dokumencie (...) nr (...)” klauzuli wyłączności. Należy zaznaczyć, że obowiązujący przed

2014 r. art. 180 ust. 3a przywoływanej ustawy stwierdzał, że umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3. Przepis art. 550 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Klauzula wyłączności, zdaniem sądu, nie uprawnia do żądania prowizji, jeżeli do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego, niezwiązanych z czynnościami pośrednika (analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 30 kwietnia 2009 r., I ACa 249/09).

Jak ustalił w przywoływanej sprawie o sygn. akt I C 1535/13 Sąd Rejonowy w Gdyni, do zawarcia umowy pomiędzy M. i J. S. (1), a M. O. (2) nie doszło w wyniku działań W. Z., bowiem nie udostępnił on zainteresowanym stronom danych kontaktowych potencjalnych kontrahentów, nie brał też udziału w negocjacjach między stronami, a do zawarcia umowy sprzedaży doszło wyłącznie na skutek osobistych starań M. S.. Orzekając w niniejszej sprawie Sąd nie jest wprawdzie związany tymi ustaleniami, jednakże wziął je pod uwagę, bowiem analogiczne okoliczności potwierdzone zostały w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Ponadto, zgodnie z art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pośrednik w obrocie nieruchomościami jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 180 ust. 1 i ust. 1a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Obowiązujące wówczas standardy zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami określał (...)z 18 marca 2009 r., w którego §24 stwierdzono, że pośrednik może wykonywać czynności pośrednictwa na rzecz obu stron transakcji pod warunkiem uzyskania ich pisemnej zgody.

Powód, pomimo że podpisał umowę pośrednictwa z M. O. (2) (reprezentowaną przez męża, M. O. (1)), to nie uzyskał jej zgody na wykonywanie czynności pośrednictwa także na rzecz nabywców (a w każdym razie takiej okoliczności nie wykazał). Nie ulega też wątpliwości, że zgody takiej nie udzielili mu pozwani. Na marginesie – treść „(...) nr (...)” znacząco odbiegała od wzoru umowy pośrednictwa stosowanego przez powoda (o czym świadczy umowa zawarta pomiędzy nim, a M. O. (2)), co również wskazuje na fakt, że poprzez podpisanie tego dokumenty strony, a ściślej – pozwana M. S. – nie wyraziła wcale woli zawarcia umowy pośrednictwa.

Wszystkie te okoliczności prowadzą do konkluzji, że nawet gdyby (...) nr (...)” była umową pośrednictwa, to na skutek wszystkich powyższych uchybień brak było podstaw do zapłaty przez pozwanych wynagrodzenia na rzecz powoda.

Przywoływany dokument niewątpliwie nie stanowi także oferty w rozumieniu art. 66 k.c., bowiem po pierwsze – nie zawiera istotnych postanowień umowy pośrednictwa, a po drugie – wprost wynika to z jego treści. Można go więc – w myśl art. 71 k.c. uznać jedynie za zaproszenie do zawarcia umowy, które otrzymała pozwana M. S., potwierdzając to złożeniem podpisu na dokumencie. Dyskusyjną kwestią jest zresztą intencja, jaka przyświecała pozwanej przy składaniu podpisu – Sąd za bardziej wiarygodne uznał w tym względzie stanowisko pozwanej, która w trakcie przesłuchania stwierdziła (a pośrednio – opisując okoliczności złożenia podpisu – potwierdził to jej mąż, J. S. (1)), że pozostawała w przekonaniu, że składając podpis poświadczala jedynie prawdziwość podanych przez siebie danych osobowych. Niemniej, nawet gdyby przyjąć stanowisko odmienne, to jest, że pozwana podpisała dokument całkowicie świadomie i godząc się na zawarte w nim zobowiązanie, brak podpisu strony powodowej na tym dokumencie wyklucza uznanie go za umowę. Dokument ten w takim przypadku stanowiłby jednostronne zobowiązanie pozwanej do zapłaty na rzecz powoda, przy czym zobowiązania tego nie sposób uznać za ważne z uwagi na brak kauzy, czyli prawnie istotnej przyczyny przysporzenia. Ponadto powód – będąc reprezentowanym przez pełnomocnika zawodowego – roszczenie swoje wywodził nie z jednostronnej czynności dokonanej przez pozwaną, a z umowy pośrednictwa.

W konsekwencji należy uznać, że powodowi nie należy się od pozwanych jakiegokolwiek wynagrodzenie, w związku z czym powództwo należało oddalić, o czym sąd orzekł w pkt. I wyroku.

O kosztach sądowych sąd orzekł na mocy art. 98 §1 k.p.c. i art. 108 §1 k.p.c. jak w pkt II wyroku zasądając na rzecz pozwanych od powoda, jako strony przegrywającej sprawę, zwrot kosztów procesu w całości, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)