

Sygn. akt I C 427/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Michał Czerwiński

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko R. B.

o zapłatę

I. zasądza od R. B. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 14 820 zł (czternaście tysięcy osiemset dwadzieścia złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 17 sierpnia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

III. zasądza od R. B. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 3236 zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 427/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z 17 sierpnia 2015 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. domagała się zasądzenia od pozwanego R. B. kwoty 16380 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

Roszczenie swe powód wywodził z zawartej z pozwanym 30 lipca 2014 r. umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, której przedmiotem było pośrednictwo w zbyciu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Powód podniósł, że za czynności pośrednictwa przysługiwało mu wynagrodzenie w wysokości 3,9 % wartości transakcji. Cenę nieruchomości ustalono na 420 000 zł. W wykonaniu umowy pracownik powoda przeprowadził 8 października 2014 r. prezentację lokalu dla A. M.. W rezultacie podjętych przez powoda czynności doszło 21 stycznia 2015 r. do podpisania umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz P. M., syna A. M..

Powód wskazał, że zgodnie z postanowieniami § 5 umowy, wynagrodzenie należy się powodowi również, gdy zbycie nieruchomości zostanie dokonane osobie wskazanej przez powoda lub osobie związanej stosunkiem prawnym lub osobistym z osobą wskazaną przez powoda.

Należna powodowi prowizja wynosiła 16380 zł.

Pomimo wezwania do zapłaty, pozwany nie dokonał zapłaty należności.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym 20 listopada 2015 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 1483/15, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany R. B. złożył sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

Pozwany zaprzeczył istnieniu wierzytelności będącej podstawą złożonego pozwu. Oświadczył, że nie był w żaden sposób zobowiązany wobec powoda. Podkreślił, że w odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, pozwany odmówił zapłaty, wskazując, że nie był właścicielem przedmiotowego lokalu. Ponadto, lokal został sprzedany osobie, która zgłosiła się do jego właścicielki po przeczytaniu baneru reklamowego umieszczonego przez B. B., bez jakichkolwiek czynności powoda. Co więcej, postanowienia umowy, które mogłyby stanowić dodatkową podstawę dla naliczenia wynagrodzenia, gdyby działał on bez umocowania, należałoby zakwalifikować jako niedozwoloną klauzulę umowną, zatem niewiążącą pozwanego jako konsumenta. Niezasadne było również zastosowanie do przedmiotowej umowy konstrukcji umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej.

W piśmie procesowym z 25 kwietnia 2017 r. powód złożył oświadczenie o cofnięciu pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 1560 zł, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 14 820 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

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

30 lipca 2014 r. w G. pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., określoną w umowie jako przedsiębiorca, reprezentowaną przez jej pracownika M. P. i R. B., jako zamawiającym, zawarta została umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, której przedmiotem było powierzenie przez zamawiającego przedsiębiorcy prawa do podjęcia na rzecz zamawiającego niezbędnych czynności pośrednictwa, w sposób wybrany przez przedsiębiorcę, zmierzających do zbycia nieruchomości opisanej w umowie.

Za wykonane czynności R. B. zobowiązał się do zapłaty spółce (...) wynagrodzenia, w przypadku zbycia oferowanej nieruchomości osobie trzeciej wskazanej przez spółkę.

Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...).

Cena wywoławcza nieruchomości określona została przez zamawiającego na 420 000 zł.

Stosownie do postanowień § 2, umowa została zawarta na czas nieokreślony, a jej wypowiedzenie wymagało formy pisemnej, pod rygorem nieważności z terminem 30 dni.

Należne wynagrodzenie za czynności pośrednictwa określały postanowienia § 3 umowy. Zostało ono ustalone na 3,9% wartości transakcji.

W postanowieniach § 4 umowy strony zawarły oświadczenie R. B., że działa w niniejszej umowie na rzecz osoby trzeciej – B. B..

W § 5 umowy zastrzeżono, że wynagrodzenie należy się przedsiębiorcy również wtedy, gdy zbycie nieruchomości zostanie dokonane osobie wskazanej przez przedsiębiorcę lub osobie związanej stosunkiem prawnym lub osobistym z osobą wskazaną przez przedsiębiorcę.

Umowa została zawarta przy użyciu formularza przygotowanego przez spółkę i wypełniona przez M. P.. Zawarcie umowy odbyło się w mieszkaniu R. B. i B. B.. Umowa została podpisana przez R. B. za zgodą B. B.. B. B. nie udzielała pełnomocnictwa R. B. do zawarcia umowy.

W treści umowy jako dane kontaktowe (telefon oraz adres poczty elektronicznej) wskazane zostały dane B. B..

dowód: kopia umowy – k. 15 – 17, zeznania świadka M. P. – k. 116-117, zeznania świadka B. B. – k. 124, przesłuchanie powoda – k. 124-126, przesłuchanie pozwanego – k. 126.

8 października 2014 r. pracownik spółki (...) przeprowadził prezentację lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) dla A. M.. W czasie spotkania A. M. sugerował B. B. i R. B. sprzedaż mieszkania z pominięciem prowizji pośrednika.

dowód: potwierdzenie wskazania adresu – k. 18, kopia wiadomości e-mail – k. 19, zeznania świadka A. M. – k. 115.

Przedmiotowy lokal został również, w wykonaniu umowy z 30 lipca 2014 r., okazany przez M. P. trzem innym osobom.

dowód: kopia wiadomości e-mail – k. 19.

3 listopada 2014 r. M. P. przesłał na wskazany w umowie jako adres poczty elektronicznej do kontaktu adres e-mail B. B. wiadomość elektroniczną, w nawiązaniu do rozmowy telefonicznej o rozwiązaniu umowy pośrednictwa, z przypomnieniem o zapisach umowy, w których zastrzeżono obowiązek zapłaty wynagrodzenia, jeżeli któraś z wymienionych osób, bądź też osoba związana stosunkiem prawnym lub osobistym, zakupi od B. B., w terminie roku od wygaśnięcia umowy. Wśród osób tych wymieniony został A. M..

dowód: kopia wiadomości e-mail – k. 19, zeznania świadka M. P. – k. 116-117, zeznania świadka B. B. – k. 124.

21 stycznia 2015 r. B. B. zawarła umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego z P. M. - synem A. M. za cenę 380 000 zł.

dowód: wydruk księgi wieczystej – k. 20 – 24, kopia umowy sprzedaży nieruchomości – k. 63-67, zeznania świadka P. M. – k. 115, zeznania świadka B. B. – k. 123.

25 maja 2015 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wezwała R. B. do zapłaty kwoty 16 380 zł tytułem prowizji z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego P. M., jako osobie związanej stosunkiem osobistym z A. M..

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, R. B. zakwestionował roszczenie o zapłatę prowizji. W dalszej korespondencji spółka podtrzymała dotychczasowe stanowisko.

dowód: wezwanie do zapłaty – k. 25-28, kopia korespondencji stron – k. 76-79.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów, przede wszystkim w postaci dokumentów – kopii umów, korespondencji stron, potwierdzenia okazania lokalu – ich autentyczność nie była w toku procesu kwestionowana przez strony, nie budziła również wątpliwości Sądu.

Odnosnie dowodów osobowych, Sąd za wiarygodne uznał zeznania świadka M. P. na okoliczność przebiegu i procedury zawarcia umowy, okazania lokalu A. M.. Zeznania świadka były spójne, logiczne, a także zgodne z materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Z tych samych przyczyn, Sąd uznał za wiarygodne przesłuchanie powoda. Powód w sposób logiczny przedstawił zasady zawierania umów z klientami, ich warunki, a także cel zapisów, które były przez pozwanego kwestionowane.

Odnosnie zeznań świadków A. M. i P. M., a także zeznań świadka B. B. i pozwanego R. B., Sąd przyznał im walor wiarygodności jedynie w bardzo ograniczonym zakresie, tj. w takim, w jakim znajdowały one potwierdzenie w pozostałym wiarygodnym, wyżej opisanym materiale dowodowym. Zeznania te bowiem, z uwagi na liczne sprzeczności pomiędzy sobą, w znacznej części były, w ocenie Sądu, niewiarygodne. Przykładowo, świadek A. M. zeznał, że uczestniczył w oględzinach lokalu również przez P. M., z kolei świadek P. M. zeznał, że nie dokonywał oględzin lokalu w towarzystwie ojca. Świadek A. M. stwierdził, że towarzyszył synowi, aby zwrócić mu uwagę na wady

tego lokalu. Z kolei świadek P. M. stwierdził, że z ojcem w ogóle nie rozmawiał na temat wad lokalu. Również pomiędzy zeznaniami świadka P. M. i B. B. zachodziły sprzeczności, choćby w zakresie ilości wizyt P. M. w przedmiotowym lokalu. Tych sprzeczności nie można, w ocenie Sądu, złożyć wyłącznie na karb upływu czasu od spornych zdarzeń.

Sąd za niewiarygodne uznał również zeznania świadka B. B. i przesłuchanie pozwanego R. B. na okoliczności braku świadomości B. B. odnośnie zawarcia spornej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, nieinformowania przez R. B. żony o zawarciu spornej umowy. Dla Sądu sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego jest aby osoby pozostające w związku małżeńskim i prowadzące wspólne gospodarstwo domowe nie rozmawiały w ogóle o tak doniosłej dla funkcjonowania rodziny kwestii jak sprzedaż lokalu mieszkalnego, który wprawdzie stanowił majątek odrębny świadka, ale przede wszystkim, stanowił miejsce wspólnego zamieszkania małżonków. Takie zachowanie budzi nie tylko wątpliwości z punktu widzenia oceny wiarygodności tych dowodów, ale również stanowi naruszenie obowiązku wspólnego rozstrzygnięcia o istotnych sprawach rodziny, nałożonego na małżonków przez art. 24 k.r. i o., zatem nie może zasługiwać na przyznanie mu przez Sąd ochrony prawnej.

Co więcej, świadek i pozwany nie potrafili w żaden przekonujący sposób wyjaśnić, jak wobec tego w umowie jako dane do kontaktu wskazane zostały dane B. B..

Poważne wątpliwości budziły również ich zeznania odnośnie reakcji po otrzymaniu wiadomości e-mail od M. P. z 3 listopada 2014 r. Dla Sądu całkowicie niewiarygodne z przyczyn opisanych powyżej były twierdzenia świadka B. B., że po otrzymaniu tej wiadomości nie podjęła jakiegokolwiek próby wyjaśnienia tej kwestii z małżonkiem, czy nadawcą wiadomości.

Reasumując, z uwagi na istotne sprzeczności w treści wyżej wymienionych dowodów, Sąd uznał, że wersja zdarzeń przedstawiona przez stronę pozwaną jest w znacznej mierze niewiarygodna.

Powództwo, w kształcie określonym pismem z 24 kwietnia 2017 r., było w ocenie Sądu zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Powód wykazał, że zawarł skutecznie z pozwanym R. B. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o której mowa w przepisie art. 180 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wykazał również, że w wykonaniu tej umowy podjął czynności, a przede wszystkim okazał lokal A. M., które doprowadziły do sprzedaży przedmiotowego lokalu synowi A. P. (...).

Pozwany, twierdząc, że do sprzedaży lokalu P. M. doszło bez jakiegokolwiek udziału powoda, winien tą okoliczność, zgodnie z zasadami rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), udowodnić, czego nie uczynił. Zeznania świadków i powoda okazały się bowiem, jak wyżej wskazano, obarczone licznymi sprzecznościami, a w konsekwencji, poza bardzo wąskim zakresem, niewiarygodne.

W ocenie Sądu brak było również jakichkolwiek podstaw do uznania, aby postanowienia tej umowy można było uznać za niedozwolone klauzule umowne. Przede wszystkim podkreślenia wymagało to, że umowa kreowała wyłącznie stosunek obligacyjny między powodową spółką, a pozwanym. To pozwany zaciągnął bowiem w imieniu własnym zobowiązanie, ale także powodowa spółka zaciągnęła zobowiązanie wobec pozwanego. B. B. była wprawdzie faktycznym beneficjentem usług świadczonych przez powoda, jednakże nie powstał w ten sposób żaden stosunek zobowiązaniowy pomiędzy nią i powodem. Zatem argumentacja o tym, że umowa zawarta przez pozwanego bez stosownego umocowania rodziła odpowiedzialność B. B. w stosunku do spółki była błędna. Niezależnie od powyższej argumentacji, tego rodzaju umocowanie można było wywieść w niniejszej sprawie z przepisu art. 29 k.r. i o., zgodnie z którym, małżonek jest umocowany do działania w imieniu drugiego w sprawach zwykłego zarządu.

Analizując postanowienia spornej umowy, także w świetle ich celu, jaki przedstawił w czasie przesłuchania powód, Sąd doszedł do przekonania, że brak jest podstaw do uznania, aby kształtowały one prawa i obowiązki R. B. w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, czy w sposób powodujący rażącą dysproporcję w interesie jego, jako konsumenta i powoda jako przedsiębiorcy (art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. a contrario).

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał, że w świetle postanowień § 3 ust. 1 w zw. z § 5 zd. 1 umowy z 30 lipca 2014 r., żądanie pozwu w zakresie zapłaty należnej prowizji było uzasadnione.

Zasadne było również, z uwagi na treść przepisów art. 481 § 1 i 2 k.c., żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jednocześnie, uznając cofnięcie pozwu co do kwoty 1560 zł ze zrzeczeniem się roszczenia za dopuszczalne w rozumieniu art. 203 § 4 k.p.c. i skuteczne, Sąd na mocy art. 355 § 1 k.p.c. umorzył w tym zakresie postępowanie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., uznając, że powód uległ tylko co do nieznaczącej części żądania. Na sumę kosztów procesu złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 819 zł, koszty zastępstwa procesowego określone zgodnie z przepisami § 2 ust.1 i § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, powiększone o należną opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

Sygn. akt I C 427/17

## ZARZĄDZENIE

Dnia 2 sierpnia 2017 r.

1. (...);

2. (...)

(...)

(...)