

Sygn. akt I C 1388/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu 9 marca 2021 r. w G.

na rozprawie

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

przeciwko J. W.

o zapłatę

I. zasądza od J. W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 20 777 zł (dwadzieścia tysięcy siedemset siedemdziesiąt siedem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 14 maja 2019 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od J. W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 4656 zł (cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1388/19

## UZASADNIENIE

Pozwem z 6 listopada 2019 roku powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniosła o zasądzenie od pozwanego J. W. kwoty 29.777 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 maja 2019 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, iż 8 maja 2018 r., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej z zakresu pośrednictwa nieruchomości, zawarła z M. S. działającym w imieniu i na rzecz pozwanego umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), księga wieczysta nr (...). Zgodnie z umową wynagrodzenie powódki miało być równe wartości 3,57% brutto od całkowitej ceny sprzedaży nieruchomości wraz z przyległościami. 5 marca 2019 r. powódka przekazała informacje dotyczące oferty sprzedaży nieruchomości pozwanego m.in. A. C.. Następnie już 8 marca 2019 r. pozwany działający w imieniu swoim i żony zawarł z A. C. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego, ustalając cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 610.000 zł, przy czym kwota 40.000 zł tytułem zaliczki miała zostać przelana na rachunek pozwanego do 12 marca 2019 r. 13 maja 2019 r. dokonano w treści księgi wieczystej nieruchomości wpisu prawa własności. Tym samym należne powódce wynagrodzenie z tytułu świadczonych usług pośrednictwa wynosi 21.777 zł. 8 marca 2019 r. powódka wystawiła pozwanemu fakturę Vat nr (...) na kwotę 1.000 zł tytułem zapłaty pierwszej części prowizji od umowy pośrednictwa. 12 marca 2019 r. faktura została opłacona przez G. W. - żonę pozwanego. Wobec podpisania umowy przyrzeczonej, przenoszącej własność nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), powódka obciążyła pozwanego

kwotą 20.777 zł tytułem pozostałej części należnej prowizji z umowy pośrednictwa łączącej strony. Pismem z 2 października 2019 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty, jednakże bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództw i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazywał na nieważność umowy pomiędzy stronami, z uwagi na brak umocowania do działania w jego imieniu M. S.. Argumentował, iż umowa zawiera jego nieprawidłowy adres zamieszkania. W jego ocenie, W. S. (1) – pracownik powódki - działał w rzeczywistości na rzecz A. C., z uwagi na zabieganie o jak najniższą cenę. Jednocześnie potwierdził przystąpienie do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Nadto podniósł zarzut braku zapewnienia obecności powódki przy zawarciu umowy przenoszącej własność nieruchomości objętej ofertą. Tym samym uznał kwotę 1.000zł za adekwatną do świadczonych czynności – okazania nieruchomości i umówienia terminu u notariusza. Wskazywał przy tym na brak otrzymania faktury z (...)(...).

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podniosła, m.in. iż w jej ocenie pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty potwierdził umocowanie M. S. do podpisania umowy z powódkę, a zatem miał wiedzę o konieczności uregulowania wynagrodzenia należnego stronie powodowej. Przyjmując nawet, iż M. S. działał jako falsus procurator, to czynność ta została potwierdzona przez pozwanego najpóźniej podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 3 września 2020 r. strona pozwana powołując się na treść art. 63 § 2 k.c. wskazywała na nieważność umowy z uwagi na brak jej potwierdzenia we właściwej formie – w formie pisemnej.

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

8 maja 2018 r. W. S. (1) w imieniu i na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej z zakresu pośrednictwa nieruchomości, zawarł z M. S., działającym w imieniu i na rzecz J. W., umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), objętej (...) nr (...).

Zgodnie z umową wynagrodzenie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. było równe wartości 3,57% brutto od całkowitej ceny sprzedaży nieruchomości wraz z przyległościami.

dowód: umowa – k 13-13 verte, zeznania świadka W. S. (1) – k. 84-87.

W ramach umowy W. S. (1) kontaktował się z E. S. - córką pozwanego oraz M. S.. 5 marca 2019 r. W. S. (1) przekazał informacje dotyczące oferty sprzedaży nieruchomości A. C..

Następnie 8 marca 2019 r. J. W. działający w imieniu swoim i żony zawarł z A. C. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego (...) (...), ustalając cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 610.000 zł, przy czym kwota 40.000 zł tytułem zaliczki, miała zostać przelana na rachunek pozwanego do 12 marca 2019 r.

dowód: protokół przekazania adresu – k. 14, akt notarialny (...) (...) – k. 18-20, zeznania świadka W. S. (1) – k. 84-87, korespondencja e-mail – k. 60 zeznania świadka A. C. – k. 97-98.

8 marca 2019 r. (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. obciążyła J. W. fakturą Vat nr (...) na kwotę 1.000 zł tytułem zapłaty pierwszej części prowizji od umowy pośrednictwa.

12 marca 2019 r. faktura została opłacona przez G. W. – żonę J. W..

Wobec podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), powódka obciążyła J. W. fakturą VAT nr (...), opiewającą na kwotę 20.777 zł tytułem pozostałej części należnej prowizji z umowy pośrednictwa łączącej strony z terminem płatności o 13 maja 2019 r.

dowód: potwierdzenie przelewu - k.15, faktura VAT – k.11,12, 33.

Pismami z 14 maja 2019 r. oraz z 2 października 2019 r. powódka wezwała J. W. do zapłaty, jednakże bezskutecznie. Wezwanie skierowano na adres: (...) (...)-(...) G..

dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania – k. 16-17, wezwanie do zapłaty – k. 32-32 verte.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez stronę powodową do akt sprawy, w tym na podstawie: umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, faktur Vat, wezwania do zapłaty.

Sąd w swych ustaleniach oparł się także na zeznaniach świadka W. S. (1), które uznał za spójne, logiczne, a także spójne z pozostałym, wiarygodnym materiałem dowodowym, w szczególności w postaci dokumentów oraz, częściowo, zeznań świadka A. C..

Na zeznaniach świadka A. C. Sąd oparł się w ograniczonym zakresie, w jakim potwierdziła swój podpis pod okazanym na rozprawie 9 marca 2019 r. protokołem przekazania adresu. Świadek bowiem zasłaniała się niepamięcią co do pozostałych okoliczności, zwłaszcza znalezienia oferty, zawarcia zarówno umowy przedwstępnej, jak i przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), objętej (...) nr (...).

Sąd nie przeprowadził dowodu z przesłuchania świadków E. S. – córki pozwanego, jak i żony pozwanego G. W., bowiem skorzystały one z ustawowego prawa odmowy składania zeznań. Natomiast Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego, który pomimo skutecznego wezwania na rozprawę nie stawiał się bez usprawiedliwienia.

Powództwo było zasadne i podlegało uwzględnieniu.

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

Należy w tym miejscu podkreślić, iż 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.

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

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej 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.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do uwzględnienia powództwa. Nie było wątpliwości Sądu co do łączącego strony stosunku obligacyjnego w postaci umowy o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości. Powódka wykazała zarówno fakt zawarcia umowy, jak i jej wykonanie, przedkładając na tą okoliczność

zarówno dowód w postaci umowy, jak i protokół przekazania adresu, który w połączeniu z zeznaniami A. C.-potwierdzającej swój podpis złożony pod protokołem, a przede wszystkim z zeznaniami W. S. (1) pozwoliły na odtworzenie logicznego ciągu zdarzeń w całym sporze i doprowadziły Sąd do przekonania, że spór co do skuteczności zawarcia umowy, pojawił się dopiero na etapie konieczności zapłaty przez pozwanego kwoty, wynikającej z faktury, wystawionej przez powodową spółkę. Z zeznań świadka W. S. (1) wynikają zarówno okoliczności zawarcia umowy, jak i czynności mające na celu wykonanie umowy. Nadto świadek zeznając podał, że pozwany nie kwestionował obecności pośrednika podczas zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Tym samym kierując się doświadczeniem życiowym, zasadami logiki, przyjąć należy, iż pozwany nie podważał tym samym skuteczności umowy łączącej strony, inaczej zapewne oponowałby obecności osoby trzeciej przy czynności notarialnej.

Nie zasługiwały na uwzględnienie również wątpliwości co do skuteczności zawarcia umowy o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości przez M. S. bez umocowania – jako falsus procurator.

Zgodnie z art. 103 § 1 k.c. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta.

W niniejszej sprawie jakkolwiek nie zostało załączone do akt sprawy pełnomocnictwo dla M. S. do działania w imieniu i na rzecz pozwanego przy zawarciu umowy o pośrednictwo, to jednak z zeznań świadka W. S. (1) wynika, iż takie pełnomocnictwo istniało. Co więcej w ocenie Sądu zawarcie umowy zostało potwierdzone przez przystąpienie przez pozwanego do jej wykonania - zawarł umowę przedwstępną, została uiszczona kwota 1.000 zł tytułem części należnej powodce prowizji.

Strona pozwana wskazywała na treść art. 63 k.c. zgodnie z którym jeżeli do dokonania czynności prawnej potrzebna jest zgoda osoby trzeciej, osoba ta może wyrazić zgodę także przed złożeniem oświadczenia przez osoby dokonywające czynności albo po jego złożeniu. Zgoda wyrażona po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od jego daty (§ 1). Jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, oświadczenie obejmujące zgodę osoby trzeciej powinno być złożone w tej samej formie (§ 2).

Powoływanie się przez stronę pozwaną na powyższy przepis było nieskuteczne, bowiem dotyczy on wyrażenia zgody osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej, a nie do następczego potwierdzenia czynności prawnej dokonanej przez pełnomocnika działającego z przekroczeniem umocowania lub bez umocowania. Wprawdzie w doktrynie pojawia się pogląd co do zasadności stosowania art. 63 k.c. per analogiam w tym przypadku, jednakże jest on odosobniony. Większość doktryny, jak i Sąd, stoi na stanowisku, że przepis ten nie ma zastosowania do falsus procurator i do potwierdzenia tej czynności może dojść w sposób dorozumiany, czyli chociażby przez przystąpienie do wykonania umowy. Dla oświadczenia woli mocodawcy o potwierdzeniu umowy zawartej przez fałszywego pełnomocnika ustawodawca nie zastrzega szczególnej formy, co może prowadzić do wniosku, że potwierdzenie może być dokonane nawet w sposób dorozumiany także wtedy, gdy do zawarcia potwierdzanej umowy wymagane jest zachowanie formy szczególnej pod rygorem nieważności. Pomimo tego podstawy do przyjęcia wymogu formy szczególnej dla czynności polegającej na potwierdzeniu umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika niektórzy autorzy upatrują w art. 63 § 2 k.c. (zob. M. Smyk, Pełnomocnictwo, s. 296). Słusznie zwraca się jednak uwagę, że art. 63 § 2 k.c. dotyczy potwierdzania czynności prawnych przez osobę trzecią, zaś za taką osobę nie można uznać mocodawcy, który jest przecież stroną czynności dokonywanej przez pełnomocnika (P. Sobolewski, w: K. Osajda, Komentarz KC, Legalis 2018, art. 103, teza 7) (por. Komentarz pod red. Załuskiego, wyd. II Uliasz, legalis C.H.Beck).

Z materiału dowodowego w sprawie – z zeznań świadka W. S. (2) wynikało, na co Sąd zwracał uwagę powyżej, iż pozwany miał świadomość działania powodki w jego imieniu, która brała udział w spotkaniach przed notariuszem, jak i podejmowała czynności związane z zawarciem umowy. W związku z tym Sąd nie miał wątpliwości, że umowa została wykonana. Natomiast działania pozwanego, brak stawiennictwa na rozprawę w celu przesłuchania w charakterze strony bez usprawiedliwienia, Sąd uznał na mocy art. 233 k.p.c. za przyjętą taktykę procesową, zmierzającą jedynie do uchylania się spełnienia świadczenia należnego powodce w ramach umowy łączącej strony.

Powódka wykazała również roszczenie co do wysokości. Jakkolwiek odpłatny charakter umowy nie ulega wątpliwości, to jednak sporne pozostawać może, kiedy pośrednik może domagać się zapłaty – można tu przyjąć zarówno zasadę uzależnienia zapłaty od osiągnięcia określonego w umowie skutku, którym zazwyczaj będzie sprzedaż nieruchomości (umowa rezultatu), aczkolwiek zapłata nie musi być zawsze od jego osiągnięcia uzależniona - świadczenie wzajemne może też zostać uznane spełnione w momencie wykonania czynności, do których pośrednik się zobowiązał (umowa starannego działania) – decydować o tym będzie każdorazowo treść konkretnej umowy.

W niniejszej sprawie powódka była uprawniona na mocy umowy łączącej strony do prowizji stanowiącej 3,75% brutto ceny całkowitej sprzedaży nieruchomości wraz z przyległościami. Poza sporem była cena zbycia nieruchomości za kwotę 610.000 zł, tym samym należna prowizja stanowi 20.777 zł (po pomniejszeniu dokonaniu wpłaty 1.000 zł z tego tytułu).

W związku z tym na mocy art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 14 maja 2019 do dnia zapłaty tj. od dnia następującego po upływie terminu do zapłaty, zgodnie treścią faktury nr (...) z 8 maja 2019 r.

Sąd orzekł o kosztach procesu w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. uznając, iż powódka wygrała sprawę w całości. Powódka poniosła koszty z tytułu zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokacie, w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu, powiększone o opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, a także nadto koszty opłaty od pozwu w kwocie 1.039 zł.

Sygn. akt I C 1388/19

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

3.(...)

SSR Marek Jasiński