

**Sygn. akt I C 1810/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodnicząca:** SSR Hanna Kaflak-Januszeko

**Protokolant:** S. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2017 r. w S. sprawy

z powództwa **M. K. (1), M. K. (2) i A. K.**

przeciwko **J. K.**

o zapłatę

oddala powództwo.

**I C 1810/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie **M. K. (1), M. K. (2) i A. K.** pozwem z 18.12.2015 r. domagali się zapłaty 2.675,25 zł z odsetkami ustawowymi wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa kupna nieruchomości.

Pozwany **J. K.** wniósł o oddalenie powództwa, twierdząc, iż umowa była nieważna, gdyż nie podpisał jej pośrednik posiadający licencję i ubezpieczenie, a osoba pełniąca dyżur w biurze bez żadnego upoważnienia. Dlatego zdecydował się ją podpisać, gdyż wiedział, że nie będzie miała mocy. Podniósł także zarzut przedawnienia, powołując się na 3-letni termin przewidziany dla roszczeń z działalności gospodarczej. Wskazał także na szereg innych zastrzeżeń, które jego zdaniem świadczą o nieważności/nieistnieniu umowy, w tym podkreślając nierzetelność w kontraktowaniu, a w konsekwencji niewykonanie umowy. Podkreślał, że dane zakupionego lokalu znał wcześniej, a do biura powodów zgłosił się tylko ze względu na sprzedawcę i nie zostały podjęte żadne czynności dla wykonania umowy. Powołał się także na zły stan techniczny lokalu, co jego zdaniem także powinno niweczyć obowiązek zapłaty, skoro został narażony na szkodę.

**Sąd ustalił, co następuje :**

22.12.2012 r. pozwany podpisał umowę pośrednictwa lokalu, sporządzoną na formularzu wskazującym, że stroną umowy są powodowie. W umowie wymieniono numery ich licencji oraz dane miejsca jej sporządzenia – ul. (...) w S. (przy jednoczesnym podaniu innego adresu jako miejsca prowadzenia działalność powodów).

Umowa została podpisana przez P. K. (1) jako pełnomocnika.

Nie oznaczono w niej, jakiego lokalu poszukuje pozwany.

Zleceniobiorcy zobowiązali się do poszukiwania zbywcy lokalu, spełniającego określone w umowie kryteria.

Zleceniodawca zobowiązał się zapłacić wynagrodzenie w wysokości 2,9 % ceny zakupu w dniu zawarcia umowy sprzedaży lokalu.

Zapisano, że samo przekazanie danych adresowych zbywcy jest wykonaniem umowy.

dowód: umowa – k. 11

W ewidencji działalności gospodarczej powodowie wskazują oba adresy jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej (na ul. (...)) jako dodatkowe).

dowód: wydruk z ewidencji – k. 8-10

Powodowie z datą 5.01.2012 r. podpisali pełnomocnictwo dla P. K. (1) do zawieraniu w ich imieniu umów pośrednictwa kupna i sprzedaży nieruchomości.

dowód: pełnomocnictwo – k. 43

Z datą 27.12.2012 r. zostało wystawione wskazanie adresowe z 2 adresami, w tym jeden z podaniem danych sprzedawcy P. G. (1) i ceny.

W tym formularzu był zawarty stały tekst oświadczenia, iż zleceniodawca nie znał wcześniej podanego adresu.

dowód: wskazanie – k. 12

Powodowie 18.05.2012 r. zawarli umowę pośrednictwa sprzedaży ww. lokalu P. G. (1), położonego w S. przy ul. (...).

dowód : umowa – k. 13

18.01.2013 r. pozwany kupił ww. lokal P. G..

dowód: wpisy w wydruku księgi wieczystej – k. 15-16

P. G. (1) ofertę sprzedaży umieścił w 4 biurach. Ogłoszenie było także w internecie. Klienci zaczęli pojawiać się z kontaktu z biurem powodów.

Gdy zgłosił się do niego pozwany na obejrzenie lokalu, poprosił, by udał się do biura powodów, żeby transakcja była przeprowadzona poprzez nich.

Potem przystał jednak na to, że transakcję przeprowadził bezpośrednio tylko z pozwanym.

dowód: zeznania P. G. – k. 110-111

Pozwany ze względu na prośbę P. G. poszedł do biura powodów, gdzie zgodził się podpisać wyżej opisaną umowę.

dowód: zeznania pozwanego – k. 111-112

21.01.2013 r. powodowie wystawili pozwanemu fakturę na dochodzoną kwotę z terminem zapłaty 14 dni – 16.01.2013 r. i wezwali go do zapłaty.

dowód: faktura z wezwaniem o dowodem doręczenia – k. 19-22

Pozwany wówczas zawiadomił Prokuraturę, twierdząc m.in., iż na wskazaniu adresowym podrobiono jego podpis.

Postępowania zakończono odmową wszczęcia postępowania w zakresie podrobienia podpisów P. K. oraz wskazania adresowego.

dowód: zawiadomienie – k. 35-36, odpowiedź z policji – k. 57

**Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo nie podlegało uwzględnieniu.

Roszczenie zostało wywiedzione z umowy pośrednictwa zakupu lokalu mieszkalnego, zawartego w czasie, gdy była ona szczegółowo regulowana ustawą z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 1997, Nr 115, p. ze zmianami, a obecnie t.j. Dz.U. z 2016, p. (...) – zob. art. 180 sprzed 1.01.2014 r./ w brzmieniu sprzed deregulacji niektórych zawodów, czyli przewidującą, że pośrednikiem może być osoba posiadająca licencję, na czym w dużej mierze pozwany opierał swoje stanowisko w sprawie.

Wówczas faktycznie brak uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami powodował, że umowa była nieważna (zob. m.in. orz. SN z 19.01.2011 r., V CSK 173/10, OSNC 2011/10/113/. Skutku takiego nie można przypisać brakowi ubezpieczenia (brak podstawy do twierdzenia, że to warunek ważności umowy, a nie tylko obowiązek o innych skutkach, gdy nie zostanie dopełniony). Zarzut pozwanego jednak dotyczył pracownika powodów, którego pełnomocnictwo, udzielone przez powodów jako pośredników - zostało w sprawie wykazane (Sąd nie widział podstaw do podważania wiarygodności przedłożonego dokumentu pełnomocnictwa lub zeznań świadka, a zwrócić też można uwagę na art. 97 kc, iż osobą czynną w lokalu przedsiębiorstwa (...) poczytuje się w razie wątpliwości za umocowaną do dokonywania czynności prawnych, które zazwyczaj bywają dokonywane z osobami korzystającymi z usług tego przedsiębiorstwa). Bezpośrednio ww. ustawie przewidywano w ust. 2 art. 180, iż pośrednik wykonuje czynności osobiście lub przy pomocy innych osób, które nadzoruje.

Brak obowiązku zapłaty wynika jednak ze zważenia, iż analiza materiału dowodowego prowadziła do stwierdzenia, że powodowie nie wykonali umowy, z której dochodzili zapłaty jako świadczenia wzajemnego. W umowie tej zostało zastrzeżono, iż samo wskazanie adresowe stanowi jej wykonanie, lecz dokument z takim wskazaniem tylko powiększał wątpliwości co do okoliczności towarzyszących zawarciu umowy stron. Nie zostało wykazane, iż podpis pozwanego na tym dokumencie został sfalszowany, ale świadek – pracownik, który zawierała z powodem umowę, potwierdziła, że to wskazanie adresowe było przedstawione pod jej nieobecność. Pozwany zatem nie otrzymał go w dniu zawieraniu umowy mimo, że już wcześniej lokal P. G. był w ofercie powodów. Budzi wątpliwości, dlaczego co do drugiego adresu nie podano danych jak przy adresie jego lokalu. Przede wszystkim zwraca jednak uwagę, że w samej umowie pośrednictwa w ogóle nie określono kryteriów lokalu, który ma być poszukiwany. Tym samym zeznania pozwanego, iż do biura powodów trafił ze względu na prośbę P. G., który był związany umową pośrednictwa sprzedaży z powodami, w ocenie Sądu były wiarygodne. W tej sytuacji nie było potrzeby zawieraniu z nim umowy o pośrednictwo, a skoro taka została zawarta – to w ustalonych okolicznościach sprawy – nie była wykonana. Powodowie nie poszukiwali lokalu dla pozwanego. Nie zostało wykazane, iż takie działania były. Gdyby pojawiły się dodatkowe informacje, może Sąd inaczej oceniłby wiarygodność zeznań pozwanego. Tymczasem także zeznania P. G. uzupełniają potwierdzająco zeznania pozwanego. Wprawdzie świadek nie miał wiedzy, by definitywnie wskazać, skąd pozwany dowiedział się o jego lokalu, to jednak z jego relacji wynikało, że oczekiwał kontaktu przez powodów, a w rezultacie transakcję bezpośrednio przeprowadził z pozwanym. Także tu zabrakło innych informacji, które utwierdzałyby treść dokumentu wskazania jako miarodajnego dowodu, iż to powodowie wyszukali lokal P. G.. W umowie stron przewiduje się szukanie w bazie ofert powodów jako pośredników, ale w tego typu umowie zakłada się jednak działanie, a nie porzucenie na potwierdzeniu, że lokal w sprawie którego pojawił się nabywca, jest w gestii pośrednika.

Zwraca uwagę, że stanowisko prezentowane przez pozwanego w sprawie może prowadzić do wątpliwości co do wiarygodności jego zeznań, ale w omówionym zakresie Sąd uważa, iż materiał tworzy spójną całość. Faktycznie pozwany sam przyznał się do podejmowania decyzji opartych na przekonaniu, że może podejmować czynności bez lojalności wobec kontrahenta (skoro jednak zawarł umowę, a twierdził, że działał w oparciu o swoją kalkulację sytuacji), ale jednocześnie działanie, które chciał zanegować, także stwarzało wątpliwości co do lojalności wobec klientów, skoro miało polegać na obligowaniu nabywcy do zawarcia umowy mimo, że sam zgłosił się tylko do określonej oferty. Te dywagacje czynione są tylko ubocznie dla oceny wiarygodności zeznań, gdyż trudno było na

kanwie materiału sprawy przeprowadzić w tym względzie ustalenia, skoro obie strony dokładnie nie przedstawiły całego stanu faktycznego. Sąd zauważył, iż pozwany wytaczając sprawę wobec powodów z tytułu nabycia wadliwego lokalu, sam podważa swoje twierdzenia, że nie doszło do zawarcia między stronami umowy, jednak jednocześnie Sąd miał na uwadze całość wystąpień pozwanego, prezentowanych z przyjętą przez siebie logiką. Pozostało zatem dokonać ustalenia i oceny faktów poprzez analizę całości materiału dowodowego, którą przedstawiono, starając się wyjaśnić postępowanie stron. Dodać należy także, iż Sąd uznał zeznania P. G. za wiarygodne, gdyż nie stwierdził, by świadek zeznawał stronniczo. Jego zeznania stanowiły uzupełnienie, gdyż samoistnie nie dawały wiedzy w zakresie wykonania umowy (świadek wskazał, że podaje, co zapamiętał, zaznaczając, iż pełnej wiedzy co do kontaktów stron nie miał).

Wobec powyższego nie ma potrzeby omawiać innych zarzutów pozwanego, zwł. iż mimo nadawania im samodzielnego znaczenia, pozwany nieustannie argumentował podstawowy zarzut braku obowiązku zapłaty za umowę wobec okoliczności jej zawarcia, które zostały omówione. Zarzut przedawnienia także nie był skuteczny. Pozwany sam wskazywał, iż termin wynosił w tym wypadku 3 lata, a zatem nie upłynął wobec daty sporządzenia umowy stron i wniesienia pozwu (a sam obowiązek zapłaty aktualizował się jeszcze później). Dlatego Sąd szerzej nie rozbudowuje wyводу dla podzielenia tego stanowiska, iż termin przedawnienia wynosił w tej sprawie 3 lata. W literaturze zauważa się, iż umowa pośrednictwa to wyspecjalizowana umowa zlecenia (lub w zależności od zakresu vide art. 750 kc), a wobec jej szczegółowej regulacji przewidziany termin z art. 751 pkt. 1 nie znajdował zastosowania.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 par. 1 kpc.