

Sygn. akt I C 496/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 września 2021 r. w G. sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. spółka komandytowa w G. przeciwko P. M.

o zapłatę

- I. oddała powództwo;
- II. kosztami procesu obciąża powoda, uznając je za poniesione.

Sygn. akt I C 496/20

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

W dniu 20 stycznia 2017 r. doszło do zawarcia umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości pomiędzy (...) sp. z o.o. w G. a A. M..

Dowód: umowa, k. 18-19

(...), których dotyczyła umowa pośrednictwa zostały sprzedane w dniu 27 lipca 2017 r. przez A. M. reprezentującą właścicielki (P. M. i N. M.) na rzecz J. D. i A. D..

Dowód: odpis aktu notarialnego, k. 23-31

Następnie pośrednik wystawił P. M. dwie faktury VAT obejmujące jego wynagrodzenie prowizyjne (na kwotę 2.075,01 zł i 18.450 zł). Wysłał także do P. M. wezwania przedsądowe (bez skutku).

Okoliczności bezsporne

Powód jest następcą prawnym (...) sp. z o.o. w G..

Okoliczność bezsporna

### ***Ocena dowodów***

Treść umowy stron, w tym w zakresie podmiotowym podlegała wykładni literalnej (art. 65 § 1 k.c.). Nie przedstawiono dowodów wskazujących na inną zgodną wolę stron, niż wynika wprost z jej treści (tekstu) – art. 65 § 2 k.c.

### ***Kwalifikacja prawna***

Powództwo oddalono z uwagi na brak legitymacji biernej. Słuszny jest zarzut pozwanej (reprezentowanej przez kuratora procesowego), że nie była stroną przedmiotowej umowy. Polemika z tym zarzutem przedstawiona przez stronę powodową na rozprawie jest niezasadna. Umowa jest efektem działania obu stron, stąd w danym przypadku

pośrednik jako profesjonalista powinien dokładnie sprawdzić, z kim w rzeczywistości zawiera umowę i prawidłowo oznaczyć drugą stronę. W przypadku spornej umowy zamawiającym była niewątpliwie A. M., a nie jej dzieci. Fakt, że właścicielem nieruchomości były dzieci nie wyklucza w ogóle możliwości zawarcia umowy pośrednictwa przez osobę trzecią, zlecającym pośrednictwo nie musi być właściciel. Sąd nie ma pozytywnej wiedzy o rzekomym zwyczaju na rynku obrotu nieruchomościami, że obowiązki z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawsze tak naprawdę obciążają właściciela nieruchomości (niezależnie od tego, kto umowę zawarł) – do czego zmierzał w swojej wypowiedzi pełnomocnik powoda. Nawet jeżeli zdarza się często, że umowy zawierają pełnomocnicy, to nie ma podstaw, aby każdą umowę interpretować w taki sposób. W przedmiotowej umowie nie ma ani słowa o tym, że A. M. występuje jako pełnomocnik (nie wiadomo nawet kogo). Nie ma też dowodu, że do umowy dołączono pełnomocnictwo (nie wiadomo jakiej treści i przez kogo udzielone). Poza przypadkiem uregulowanym w art. 97 k.c. w polskim prawie cywilnym pełnomocnictwa nie domniemywa się.

(Mając powyższe na uwadze stwierdza się, że pozwana P. M. nie jest stroną przedmiotowego stosunku prawnego i nie obciążają ją obowiązki wynikające ze spornej umowy. Nie jest ona dłużnikiem powoda.

Z tych przyczyn powództwo oddalono w całości na mocy art. 353 § 1 k.c. a contrario (punkt I. sentencji).

### ***Koszty***

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c. albowiem powód jest stroną przegrywającą cały proces.