

Sygn. akt **V Ca 858/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Oskar Rudziński (spr.)
Sędziowie:	SSO Joanna Staszewska SSO Beata Gutkowska
Protokolant:	sekr. sądowy Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **S.A. w W.**

przeciwko **I. T. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 31 października 2012 r., sygn. akt II C 1180/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od I. T. (1) na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygnatura akt V Ca 858/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 października 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie zasądził od I. T. (1) na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 30.750 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18.01.2012 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w stosunku do W. T. (1) i orzekł o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 14 lipca 2010 roku pozwana I. T. (2) udzieliła swojemu synowi W. T. (2) (pozwanemu) pisemnego pełnomocnictwa do wyszukania nabywcy zainteresowanego kupnem jej nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki o nr ew. (...)

Posługując się przedmiotowym pełnomocnictwem, w dniu 14 lipca 2010 roku pozwany W. T. (2) zawarł w imieniu i na rzecz swojej matki z powodem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę pośrednictwa zbycia - na wyłączność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...).

W dniu 24 stycznia 2011 roku doszło do zawarcia ponownie pomiędzy (...) S.A. a I. T. (1), reprezentowaną przez W. T. (1), umowy pośrednictwa zbycia - na wyłączność w/w nieruchomości. Powyższa umowa została zawarta na czas oznaczony tj. do dnia 24 sierpnia 2011 roku. Strony ustaliły, że cena ofertowa nieruchomości będzie wynosić 820.000,00 zł. W tym samym dniu zawarty został aneks do umowy pośrednictwa — zbycia na wyłączność. W § 3 aneksu strony postanowiły, że w przypadku zawarcia transakcji objętej niniejszą umową, z klientem wskazanym w trakcie obowiązywania umowy przez (...) S.A. z pominięciem (...) S.A., zamawiający zamiast ustalonego wynagrodzenia zapłaci karę umowną w wysokości półtorakrotnego wynagrodzenia. W takim wypadku wynagrodzenie naliczane jest od ceny ofertowej obiektu.

W wykonaniu powyżej opisanej umowy powódka wyszukała dla pozwanej osoby zainteresowane zakupem jej nieruchomości, kontaktując P. P. oraz J. P. z W. T. (1).

W dniu 5 lipca 2011 roku I. T. (1) zawarła umowę sprzedaży nieruchomości położonej, przy w W. ul. (...), stanowiącej działki nr (...), na mocy której przeniosła jej własność na rzecz P. P. oraz J. P..

Pismem z dnia 3 listopada 2011 roku (...) S.A. wezwał I. T. (1) do wskazania danych potrzebnych do wystawienia faktury tytułem naliczenia prowizji w wysokości 2,5% netto liczonej od ceny transakcyjnej — na podstawie umowy z dnia 24 stycznia 2011 roku. (...) S.A. wskazała, że obowiązek zapłaty rzeczony prowizji zaktualizował się z uwagi na sprzedaż nieruchomości na rzecz małżeństwa J. P. oraz P. P., tj. na rzecz osób wskazanych jako potencjalni nabywcy przez (...) S.A.

W odpowiedzi na wskazane wyżej pismo I. T. (1) pismem z dnia 3 grudnia 2011 roku podniosła, że spółce (...) S.A. nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu wykonania umowy pośrednictwa z dnia 24 stycznia 2011 roku i odmówiła jego wypłaty.

Pismem z dnia 27 grudnia 2011 roku (...) S.A. wezwał I. T. (1) oraz W. T. (1) do zapłaty kwoty 30.750,00 zł tytułem zapłaty kary umownej w terminie 14 dni od otrzymania przedmiotowego wezwania. Pismo zostało doręczone w dniu 3 stycznia 2012 roku.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo jedynie w części dotyczącej roszczenia przeciwko pozwanej I. T. (1).

Sąd Rejonowy ustalił, iż pełnomocnictwo z dnia 14 lipca 2010 r. obejmowało czynności prawne polegające na zawieraniu umów pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości. Wskazał, iż udzielenie pełnomocnictwa ma charakter czynności prawnej jednostronnej i tym samym przy ustalaniu treści złożonego w jej ramach oświadczenia woli należy stosować reguły interpretacyjne wskazane w art. 65 § 1 k.c.

Sąd I Instancji ustalił, iż zgodnie z językowym brzmieniem pełnomocnictwa, I. T. (1) upoważniła swojego syna W. T. (1) do „sprzedaży działek przy ul. (...), działki nr (...)”. Czynność sprzedaży, do której W. T. (1) został upoważniony, jest sformułowaniem, które w kodeksie cywilnym ma ściśle określoną treść i oznacza dokonanie umowy sprzedaży uregulowanej w art. 535 i n. k.c. Jednakże w ocenie Sądu Rejonowego nieuprawnionym było przypisywanie sformułowaniu używanym przez stronę przy dokonywaniu czynności prawnej znaczenia, wynikającego z kodeksu cywilnego, czyli funkcjonującego w języku prawnym.

Zdaniem Sądu Rejonowego wynikało to wprost z zeznań pozwanej I. T. (1) złożonych na rozprawie, w których wskazała ona: „synowi dałam upoważnienie tylko do szukania kupca, czyli do sprzedaży, dla mnie jest to, to samo”. Sąd Rejonowy stwierdził, iż pozwana udzielając pełnomocnictwa słowu „sprzedaż” nadała specyficzne znaczenie funkcjonujące w języku potocznym i objęła nim nie samą umowę sprzedaży nieruchomości, a jedynie czynności, które

zmierzają do sprzedaży działki, mają do niej doprowadzić, w tym również do zawarcia umowy pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości. Zawarcie umowy pośrednictwa do sprzedaży nieruchomości niewątpliwie stanowiło jeden ze sposobów szukania kupca, do czego został umocowany pozwany.

Sąd Rejonowy wskazał, iż zaprezentowaną powyżej wykładnię oświadczenia woli I. T. (1) dodatkowo potwierdzają te zeznania pozwanej, w których wskazała, że miała świadomość, że umowę sprzedaży nieruchomości zawiera się u notariusza oraz miała świadomość, iż gdyby syn znalazł kupca, do notariusza musiałaby pójść osobiście. Tym samym nie sposób przyjąć, że wolą I. T. (1) udzielającej pełnomocnictwa W. T. (1) było upoważnienie go do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w rozumieniu kodeksu cywilnego. Pełnomocnictwo takie jak byłoby - z uwagi na niedochowanie przewidzianej dla tej czynności formy aktu notarialnego - nieważne.

Sąd Rejonowy uznał za niewiarygodne zeznania pozwanej w tej części, w której podała ona, że nie wiedziała, że pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości również musi być udzielone w formie aktu notarialnego. W ocenie Sądu Rejonowego nieprawdopodobne jest by w XXI wieku, w warunkach rozwiniętej gospodarki rynkowej oraz dynamicznym obrocie nieruchomościami osoba dorosła, dość zaawansowana w latach (73 lata), nie miała świadomości w zakresie wymogów co do formy pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Powyższe zdaniem Sądu Rejonowego dodatkowo potwierdza wykładnię, zgodnie z którą, pełnomocnictwo z dnia 14 lipca 2010 roku obejmowało jedynie umocowanie do wyszukania kupca, a więc również do zawarcia umowy pośrednictwa przy sprzedaży działek.

Za wskazaną wyżej interpretacją, przemawiał nadto fakt, iż w ten sposób przedmiotowe oświadczenie zostało odebrane przez osoby trzecie, tj. przez (...) S.A. (powódkę), bowiem zgodnie z poglądami utrwalonymi w doktrynie oświadczeniu woli należy nadać taką treść, jaką da się mu przypisać, oceniając je obiektywnie przez innych uczestników życia m.in. gospodarczego.

Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, iż ustalając treść udzielonego pozwanemu pełnomocnictwa, miał na uwadze okoliczność, iż pełnomocnictwo to zostało udzielone w tym samym dniu, w którym następnie na jego podstawie została zawarta umowa pośrednictwa zbycia nieruchomości. Zdaniem Sądu I Instancji wskazana wyżej okoliczność również świadczyła o tym, że rzeczony pełnomocnictwo zostało udzielone w celu zawarcia umowy z powodową agencją nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy ocenił, że pozwana I. T. (2) była stroną umowy, z której powódka wywodziła swe roszenie, wobec czego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki kary umownej, albowiem sprzedała nieruchomość z pominięciem powódki.

Wysokość przedmiotowej kary umownej Sąd Rejonowy obliczył zgodnie z § 3 aneksu do umowy z dnia 24 stycznia 2011 roku, zgodnie z którym w przypadku zawarcia transakcji objętej umową z klientem wskazanym w trakcie obowiązywania umowy przez (...) S.A. z pominięciem (...) S.A., zamawiający zamiast ustalonego wynagrodzenia zapłaci karę umowną w wysokości półtorakrotnego wynagrodzenia naliczanego od ceny ofertowej. Cena ofertowa wskazana w łączącej strony umowie wynosiła 820.000 zł, prowizja agencji nieruchomości została ustalona na poziomie 2,5% od ceny transakcji. Wobec ustalenia, iż umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) została zawarta z pominięciem pośrednika, tj. powódki, tym samym należna powódce kara umowna wynosi $30\ 750\ \text{zł}$ ($820\ 000\ \text{zł} \times 2,5\% = 20\ 500\ \text{zł}$; $20\ 500\ \text{zł} + 20\ 500\ \text{zł} \times 1,5\% = 30\ 750\ \text{zł}$).

Sąd Rejonowy stwierdził, iż powódce od wskazanej wyżej kwoty należały się również odsetki ustawowe stosownie do treści art. 481 § 1 k.c. Wierzytelność polegająca na zapłacie kwoty 30.750 zł z tytułu kary umownej stała się wymagalna w dniu 17 stycznia 2012 roku wraz z upływem 14 dniowego terminu do spełnienia świadczenia, jaki został przez powódkę zakreślony w piśmie z dnia 27 grudnia 2011 roku. Tym samym żądanie zasądzenia odsetek od dnia następującego po dniu wymagalności świadczenia, tj. od dnia 18 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty jest uzasadnione.

Sąd Rejonowy ocenił, iż powództwo wobec W. T. (1) nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd I Instancji przyjął, że W. T. (1) przy zawieraniu z firmą (...) S.A. umowy pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości działał w charakterze

pełnomocnika I. T. (1), zatem brak było podstaw do przyjęcia jego odpowiedzialności za spełnienie świadczenia powstałego na skutek zawarcia przedmiotowej umowy. W szczególności nie znajdował zastosowania art. 103 § 3 k.c., który dotyczy jedynie rzekomych pełnomocników działających bez umocowania lub z przekroczeniem zakresu umocowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy w całości uwzględnił powództwo wobec pozwanej I. T. (1), oddalając je w stosunku do pozwanego W. T. (1).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zarzucając mu:

1. naruszenie prawa procesowego poprzez błędne ustalenia faktyczne w sprawie i uznanie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., iż zebrany materiał dowodowy w sprawie uprawnia do stwierdzenia, że pozwana I. T. (1) udzieliła W. T. (1) pełnomocnictwa do zawarcia umowy pośrednictwa w zbyciu nieruchomości z firmą powoda, podczas, gdy I. T. (1) zaprzeczyła, aby pełnomocnictwo „do sprzedaży działek” miało obejmować dokonywanie takiej czynności prawnej, a samo pełnomocnictwo „do sprzedaży” ze względu na brak zachowania formy szczególnej było nieważne na podstawie art. 73 § 2 zd. 1 k.c. w zw. z art. 99 § 1 k.c. i art. 158 § 1 k.c., które to przepisy prawa materialnego również naruszył Sąd poprzez ich niezastosowanie w sprawie;

2. naruszenie art. 65 k.c. poprzez uznanie, iż udzielone w dniu 14 lipca 2010 r. pełnomocnictwo „do sprzedaży działek” jest pełnomocnictwem do „wyszukania nabywcy”, w tym do dokonywania czynności prawnych w imieniu mocującej z pośrednikami nieruchomości, czyli do zawierania stypizowanej ustawą umowy, o której mowa w art. 179 i nasi u.g.n. podczas, gdy pozwana zaprzeczała, aby kiedykolwiek udzielała pełnomocnictwa obejmującego swym zakresem zawieranie w jej imieniu tego rodzaju umów, a pełnomocnictwo do zawarcia umowy pośrednictwa musi mieć dla swojej ważności formę pisemną, co wskazuje na to, iż jest to pełnomocnictwo rodzajowe do dokonywania czynności prawnych o takim charakterze [art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 180 ust. 3 zd. 2 u.g.n.];

3. naruszenie art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 180 ust. 3 zdanie 2 u.g.n. i art. 99 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie podczas, gdy umowa zawarta w imieniu I. T. (1) jest nieważna albowiem udzielone pełnomocnictwo w dniu 14 lipca 2010 r. nie obejmowało pisemnego umocowania do dokonania takiej czynności prawnej w jej imieniu ze spółką powoda;

4. naruszenie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 38 k.c. i art. 373 § 1 k.s.h. poprzez ich niezastosowanie w sprawie podczas, gdy umowy zawierane przez powoda z W. T. (1) „w imieniu” pozwanej I. T. (1) zawierane były przez osobę nieuprawnioną do reprezentacji spółki powoda i tym samym skutkowały ich nieważnością jako sprzeczne z ustawą [art. 58 § 1 k.c. per analogiam].

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie w całości powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. wobec pozwanej I. T. (1) oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje wedle norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest oczywiście bezzasadna.

Rozważania Sądu Rejonowego są wystarczająco wszechstronne i prawidłowo osadzone zarówno w przepisach prawa jak i materiale dowodowym sprawy. Sąd Okręgowy przyjmuje je w całości za swoje, nie ma więc tu potrzeby ponownego powielania ich treści i tak już obszernie przytoczonej w tzw. części historycznej.

Wszystkie de facto zarzuty sprowadzają się do ustalenia prawnej skuteczności pełnomocnictwa udzielonego W. T. (1) i jego skuteczności do zawarcia umowy pośrednictwa, w szczególności w kontekście zeznań samej mocodawczyni, czyli I. T. (1). Mając na względzie wyżej wskazaną konstatację podkreślić wypada, iż ocena treści zeznań pozwanej I. T. (1) przez sąd meriti prawidłowo odzwierciedla ich właściwy kontekst, a nadto w pełni koresponduje z zasadniczymi dla bytu tego roszczenia faktami, choćby takimi, jak: niezaprzeczalny kontakt umocowanego z potencjalnymi

klientami przy udziale pracowników powoda, sfinalizowanie umowy kupna sprzedaży właśnie z tymi osobami oraz potwierdzenie tych faktów przez w/w. Należy w tym miejscu podnieść, iż od profesjonalnego pełnomocnika / radcy prawnego / należałoby wymagać większej solidności w formułowaniu zarzutów opartych na treści zeznań, które zostały tendencyjnie i całkowicie sprzecznie z ich literalną treścią przytoczone i zinterpretowane. Niczym więc nieuprawnione było stwierdzenie apelującego, iż „paradoksalnie zeznania I. T. (1) zostały przemianowane na jej korzyść” – wystarczy tu jedynie odesłać do treści całych zeznań I. T. (1) , k.67.

W kontekście § 16 łączącej strony umowy, w zw. z treścią art. 189 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za całkowicie chybiony uznać należy zarzut nieważności przedmiotowej umowy z uwagi na zawarcie jej ze strony powoda przez osobę nieuprawnioną. Najwidoczniej apelującemu umknął przytoczony zapis umowy oraz wskazana wyżej podstawa prawna.

Z tych względów Sad Okręgowy na podstawie art. 385 kpc, zaś o kosztach z mocy art. 98 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.