

*Sygn. akt I C 1959/16*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 25 maja 2017 roku***

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie :

***Przewodniczący: SSR Bogusław Glinka***

***Protokolant: Joanna Bobrowska***

***po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2017 roku na rozprawie***

sprawy z powództwa R. P. (1)

przeciwko ***J. S. i M. K.***

***o zapłatę 13 620 zł***

I/ oddala powództwo;

II/ zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę po **3 617 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód R. P. (1) wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. S. i M. K. na swoją rzecz kwoty 13 620 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 października 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według spisu kosztów.

Na uzasadnienie żądania powód wskazał, że prowadzi działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami pod nazwą (...) R. P. (2) w D. i posiada licencję zawodową nr (...). Powód w dniu 24 marca 2016 r. zawarł z A. M. właścicielem nieruchomości, położonej przy ul. (...), w P., umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności. Następnie pozwani zainteresowali się ofertą sprzedaży tej nieruchomości i w dniu 13 września 2016 r. zawarli z powodem umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości, z tym, że umowę formalnie zawarła wyłącznie pozwana, bowiem pozwany nie posiadał dowodu osobistego. W umowie ustalone zostało wynagrodzenie powoda za usługę w wysokości 3% ceny sprzedaży. Wynagrodzenie powoda miało być płatne w dniu sprzedaży nieruchomości. Powód dokonał prezentacji domu pozwanym, którzy zdecydowali się na jego kupno, jednak pozwana nie mogła uzyskać kredytu hipotecznego. Następnie w październiku powód dowiedział się od A. M. o sprzedaży nieruchomości pozwanemu za cenę 454 000 zł, mimo że pozwani chcieli kupić ją wspólnie. Powód wystawił zbywcy nieruchomości fakturę za pośrednictwo o nr (...), która została uregulowana w dniu 11 października 2016 r. Powód skontaktował się z pozwanym celem ustalenia płatności należnego mu wynagrodzenia, jednak pozwany odmówił zapłaty oświadczając, że nie zawierał z powodem żadnej umowy.

Według powoda oboje pozwani zawarli z nim umowę pośrednictwa i solidarnie odpowiadają za zapłatę prowizji. W przeciwnym wypadku byłiby bezpodstawnie wzbogaceni, bowiem powód swoimi staraniami doprowadził do kupna nieruchomości od A. M.. Solidarnie pozwani odpowiedzialiby także na podstawie art. 415 k.c., skoro powód doznał szkody polegającej na braku zapłaty należnego mu wynagrodzenia.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa kwestionując żądanie pozwu, tak co do zasady, jak i wysokości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Podnieśli, że tylko pozwana zawarła z powodem umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości, jednak z powodu braku zdolności kredytowej nie kupiła ostatecznie nieruchomości i doszło do zakończenia współpracy stron. Pozwany natomiast nie zawarł z powodem umowy pośrednictwa, która – zgodnie z art. 180 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinna być zawarta na piśmie po rygorem nieważności. Pozwany kupił nieruchomość w P. przy ul. (...) od K. i A. M. w dniu 30 września 2016 r. za cenę 345 000 zł bez pośrednictwa powoda. Brak jest zdaniem pozwanego podstaw do domagania się zapłaty prowizji od pozwanego oraz solidarnej odpowiedzialności obojga pozwanych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Powód prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą(...)w D.. (niesporne)

W dniu 24 marca 2016 r. powód zawarł z A. M. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. z klauzulą wyłączności.

W dniu 13 września 2016 r. powód zawarł z pozwaną J. S. umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości przy ul. (...) w P. z wynagrodzeniem prowizyjnym pośrednika w wysokości 3% ceny sprzedaży (§ 3 ust. 2). Wynagrodzenie pośrednika miało być płatne w dniu sprzedaży nieruchomości (§ 3 ust. 3). Obowiązki pośrednika określone zostały w § 2, jako: 1. prezentacja proponowanych nieruchomości; 2. prowadzenie negocjacji w interesie zamawiającego (na jego życzenie); 3. wykonania ze szczególną starannością wszelkich czynności zmierzających do zawarcia umowy kupna nieruchomości; 4. zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy. W § 3 ust. 5 zastrzeżono, że zamawiający podejmie działania w celu uzyskania kredytu na zakup nieruchomości we własnym zakresie i na własną odpowiedzialność, a na życzenie zamawiającego pośrednik udziela mu wskazówek co do wyboru stosownej formy i przeprowadzenia procedury kredytowej.

**dowód:** umowa pośrednictwa z dnia 13.09.2016 r.

Pozwana nie uzyskała kredytu hipotecznego. (niesporne).

Pozwany kupił nieruchomość w P. przy ul. (...) od K. i A. M. w dniu 30 września 2016 r. za cenę 345 000 zł bez pośrednictwa powoda. Cenę nabycia pozwany wniósł w 2 częściach 277000 zł w dniu 30.09.2016 r. i 68 000 zł w dniu 5.11.2016 r.

**dowód:** akt notarialny- umowa sprzedaży z dnia 30.09.2016 r.

dowody przelewów bankowych z 30.09.2016 r. i 5.11.2016 r.

Powód dowiedział się od A. M. o sprzedaży nieruchomości pozwanemu i wystawił zbywcy nieruchomości fakturę za pośrednictwo o nr (...) na sumę 10 000 zł, która została uregulowana w dniu 11 października 2016 r.

**dowód:** faktura VAT nr (...)

Powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 13 620 zł tytułem prowizji wynikającej z umowy pośrednictwa z dnia 13 września 2016 r.

**dowód:** wezwanie do zapłaty z 19.10.2016 r.

Pozwany odmówił zapłaty twierdząc, że nie zawierał z powodem żadnej umowy. (niesporne)

**Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami powinna być zawarta na piśmie po rygorem nieważności. Zatem niedochowanie ustawowej formy skutkuje nieważnością czynności prawnej. Rację mają więc pozwani, że nie ponoszą solidarnej odpowiedzialności względem powoda, na żadnej ze wskazywanych przez niego podstaw. Po pierwsze, dlatego, że pozwana, z którą powód zawarł umowę pośrednictwa, nie była nabywcą nieruchomości, wobec czego nie zostały spełnione przesłanki upoważniające powoda do otrzymania prowizji od pozwanej. Po drugie, dlatego, że wbrew twierdzeniom powoda, pozwany nie zawarł z nim umowy pośrednictwa, z której obowiązek zapłaty by wynikał, właśnie ze względu na zastrzeżoną formę czynności.

Skoro powód sam przyznaje w pozwie, że „formalnie” umowę zawarła tylko pozwana, to dziwić musi stanowisko, w którym powód usiłuje umowie zawartej przez pozwaną nadać cechy umowy wspólnej, mimo braku spełnienia przesłanki pisemności z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Skoro umowa ustna byłaby nieważna nie jest dopuszczalne przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków i stron na fakt zawarcie takiej umowy. Zgodnie z art. 73 § 1 k.c. „jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności”. Z art. 78 § 1 k.c. wynika, że „do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli”. Powód przedłożył umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości z dnia 13 września 2016 r., której stroną była wyłącznie pozwana J. S., gdyż tylko ona podpisując umowę złożyła oświadczenie woli obejmujące wskazaną czynność prawną. Nie złożył pod nią podpisu pozwany M. K., a więc bez względu na okoliczności towarzyszące zawieraniu umowy przez pozwaną, nie złożył oświadczenia woli w wymaganej ustawowo formie, czego skutkiem jest brak umowy między nim i powodem. Powód jest profesjonalistą w obrocie nieruchomościami, więc to na nim spoczywają obowiązki należytej, zawodowej staranności nie tylko przy wykonywaniu umowy, ale także przy jej zawieraniu. On sam powinien doprowadzić do zawarcie umowy z osobami zainteresowanymi jego pośrednictwem, w formie i zakresie wymaganym przepisami, by mieć prawo domagać się zapłaty wynagrodzenia. Jeśli tego nie dopilnował, to choćby nawet dokonał prezentacji nieruchomości objętej umową z osobą trzecią, nie wynika z tego jego uprawnienie do żądania zapłaty prowizji od osoby bliskiej stronie umowy. Zgodnie z art. 247 k.p.c. „dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.” Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Zastrzeżenie formy pisemnej pod rygorem nieważności w art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami skutkuje niedopuszczalnością dowodów ze świadków i przesłuchania stron na fakt dokonania czynności także przez pozwanego. Również art. 246 k.p.c. zawiera ograniczenia dowodowe stanowiąc, że „Jeżeli ustawa lub umowa stron wymaga dla czynności prawnej zachowania formy pisemnej, dowód ze świadków lub z przesłuchania stron w sprawie między uczestnikami tej czynności na fakt jej dokonania jest dopuszczalny w wypadku, gdy dokument obejmujący czynność został zagubiony, zniszczony lub zabrany przez osobę trzecią, a jeżeli forma pisemna była zastrzeżona tylko dla celów dowodowych, także w wypadkach określonych w kodeksie cywilnym.” Dowód ze świadków i przesłuchania stron byłby więc dopuszczalny tylko wówczas – przy formie pisemnej zastrzeżonej po rygorem nieważności – gdyby dokument obejmujący czynność zostałby zagubiony, zniszczony lub zabrany, do czego w niniejszej sprawie nie doszło. Powód sam przyznaje, że „formalnie” umowę podpisała tylko pozwana, wobec czego stanowisko, co do związania umową obojga pozwanych przy zastrzeżonej formie jest oczywiście wadliwe i dowodowo niedopuszczalne.

Pozostałe tezy osobowych wniosków dowodowych nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nieistotne są bowiem relacje między pozwanymi, dla oceny ważności i skuteczności umowy pośrednictwa z dnia 13 września 2016 r. wobec niedochowania formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Bez znaczenia jest zakres pośrednictwa powoda po podpisaniu umowy z pozwaną, gdyż nie była ona nabywcą nieruchomości, więc nie ziszcila się przesłanka wymagalności wynagrodzenia należnego od niej powodowi. Bez znaczenia są okoliczności

dotyczące ewentualnej pomocy powoda i osób z nim współpracujących przy staraniach o uzyskanie kredytu hipotecznego, do czego ostatecznie nie doszło, gdyż czynności te nie były objęte umową zawartą między powodem i pozwaną J. S.. Wreszcie niedopuszczalne było prowadzenie dowodu ze świadków i przesłuchania stron na okoliczność ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości, bowiem okoliczność ta wynikała z treści aktu notarialnego, więc dowód byłby przeciwko osnowie dokumentu, co także podlega ograniczeniom dowodowym, o jakich była mowa wyżej.

Ponieważ solidarne żądanie powoda wobec pozwanych wynikać miało z umowy zawartej przez oboje pozwanych, zatem żaden z wniosków dowodowych nie zmierzał do ustalenia faktów mających znaczenia na wypadek nieważności czynności i oparcia roszczenia na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, bądź czynach niedozwolonych. Powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności pozwanych ani z art. 405 k.c., ani z art. 415 k.c. Nie wykazał szkody, winy i związku przyczynowego. Nie można uznać za wykazanie szkody odwołanie się do „wynagrodzenia prowizyjnego z umowy zawartej z pozwaną”. Skoro do zawarcia umowy z pozwanym nie doszło, to wielkości te nie są tożsame i obowiązkiem powoda było wykazanie wysokości szkody, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu z art. 6 k.c. Należy zaznaczyć, że to sam powód ponosi wyłączną winę za brak należyj mu prowizji poprzez nieskuteczne czynności podejmowane w związku z zawarciem umowy pośrednictwa. Prezentacja umowy osobie, z którą nie zawarł umowy pośrednictwa nie rodzi po stronie tej osoby obowiązku zapłaty prowizji. Jako przykład można wskazać samodzielne zidentyfikowanie przez zainteresowanego nabywcę nieruchomości prezentowanej przez pośrednika w jego ofercie i bezpośrednie skontaktowanie się ze zbywcą, co nie uzasadnia żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia przez pośrednika od nabywcy. Co do szkody, należy jeszcze wskazać, że powód uzyskał za pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości prowizję od zbywcy. Zatem powód winien byłby udowodnić, jaką szkodę poniósł w związku z nabyciem nieruchomości przez pozwanego. Warto przy tym zwrócić uwagę na sprzeczność interesów, jakie występują, gdy pośrednik działa na rzecz obu stron transakcji, gdy jego prowizja zależy od ceny transakcyjnej nieruchomości.

Mając powyższe na względzie Sąd w pkt. I wyroku oddalił powództwo w całości .

Ponieważ powód przegrał spór, zobowiązany jest zwrócić przeciwnikom koszty procesu stosownie do art. 98, 99 k.p.c.

Wysokość kosztów procesu (pkt II wyroku) Sąd ustalił przyjmując wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 3600 zł według stawki minimalnej określonej w § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obliczonej od wartości przedmiotu sporu oraz koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, co dało łącznie po 3617 zł na rzecz każdego z pozwanych.