

Sygnatura akt XI GC 1869/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 13 lutego 2019 r.

**Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie XI Wydział Gospodarczy w następującym składzie:**

**Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Andrzej Muzyka**

**Protokolant: Weronika Szymczuk-Dąbkowska**

**po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2019 r. w Szczecinie**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

**przeciwko S. G.**

**o zapłatę**

**I. oddała powództwo;**

**II. zasądza od powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz pozwanego S. G. kwotę 917 zł (dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.**

(...)

Sygn. akt XI GC 1869/18, dnia 6 marca 2019 r.

## UZASADNIENIE

**(spraw rozpoznawana w postępowaniu zwykłym)**

Pozwem z dnia (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zażądała od S. G. kwoty 5000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od dnia 23 lipca 2018 r. do dnia zapłaty.

Wskazała, że miała zawartą z pozwanym umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa została zawarta z klauzulą wyłączności. Pozwany sprzedał nieruchomość. Wobec czego powód dochodzi częściowej należności z tytułu wynagrodzenia prowizyjnego.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczy pozwany wniósł oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Podniósł zarzut braku legitymacji procesowej oraz wskazała, że zastrzeżone klauzule umowne są niedozwolone. Wskazał, że pozwany składał oświadczenie woli w korespondencji kierowanej do powoda pod wpływem błędu.

W toku sprawy strony podtrzymały stanowiska w sprawie. Przy czym na rozprawie strona pozwana wskazała, że nie kwestionuje okoliczności, że pozwany jest przedsiębiorca.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 29 marca 2017 r. została zawarta umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zamawiający został ustalony jako: (...) (...) w S., działająca przez przedstawiciela prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...)

Sp. z o.o. z siedzibą w (...) - 263 ul. (...) lokal (...) wpisaną do rejestru przedsiębiorców krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...) w imieniu i na rzecz którego działa J. M. (1), Pełnomocnik, zwanym w dalszej części umowy pośrednikiem, który jest przedstawicielem (...) (...) w S..

W § 5 umowy ustalono wynagrodzenie prowizyjne na 40.000 zł. Stosownie do tego postanowienia umownego w czasie trwania umowy z klauzulą wyłączności za kontrahenta wskazanego przez pośrednika uznane zostaną wszystkie bez wyjątku osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, z którym zamawiający zawarł umowę przedwstępną, warunkową, zobowiązującą, stanowczą, rozporządzającą, transakcyjną.

Zawarto aneks do umowy pośrednictwa z dnia 29 marca 2017r., w rubrum ponownie zamawiający został określony tak jak w umowie z dnia 29 marca 2017 r.

Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 29 września 2018 r.

**Dowód:**

- umowa pośrednictwa z dnia 29 marca 2017 r., k. 20-23,
- aneks do umowy pośrednictwa 29 marca 2017 r., k. 23.

Nieruchomość, której dotyczyła umowa pośrednictwa z dnia 29 marca 2017 r. została sprzedana w dniu 16 stycznia 2018 r. Sprzedaż nastąpiła osobie nie wskazanej przez J. M. (2) ani innego pośrednika.

**Dowód:**

- wydruk z KW, k. 25-41,
- przesłuchanie pozwanego, k. 85.

Korespondencja pomiędzy S. G. a pośrednikiem następowała na adres e-mail: (...)

W dniu 17 stycznia 2017 r. S. G. poinformował J. M. (1), że umowa jest nieaktualna, w związku ze zbyciem nieruchomości.

W dniu 8 lutego 2018 r. J. M. (1) przesłał S. G. dokumenty regulujące kwestię wynagrodzenia.

W dniu 12 lutego 2018 r. S. G. zaproponował, że za usługę przywiezienia kogoś na oglądanie budynku zapłaci 1600 zł, po 200 zł za jedną osobę.

J. M. (1) wskazał, że wysokość wynagrodzenia określa umowa.

W dniu 13 lutego 2018 r. S. G. wskazał, że skoro J. M. (1) nie chciał skorzystać z oferty zapłaty kwoty 1600 zł to jest ona nieaktualna.

**Dowód:**

- e-mail, k. 24.

W treści e-maila z dnia 16 lutego 2018 r. adwokat P. P. wskazał, że przesyła skan pisma, w nawiązaniu do rozmowy prowadzonej przez S. G. z J. M. (1) – reprezentantem (...) sp. z o.o. W treści pisma zawarto propozycję porozumienia stosownie do którego wynagrodzenie (...) sp. z o.o. zostałyby ograniczone do 5000 zł.

W e-mailu z dnia 19 lutego 2018 r. S. G. wyraził zgodę na zamknięcie sprawy w sposób zaproponowany przez J. M.. Wskazał, że prosi o wyznaczenie terminu podpisania porozumienia.

**Dowód:**

- e-mail, k. 42,

- skan pisma, k. 43-44,

- e-mail, k. 44.

W dniu 26 lutego 2018 r. S. G. podpisał oświadczenie, zgodnie z którym potwierdza chęć zamknięcia tematu prowizji i wyraża zgodę na wystawienie faktury na kwotę 5000 zł (brutto) na sprzedającego.

**Dowód:**

- pismo z dnia 26 lutego 2018 r., k. 45.

W dniu 21 czerwca 2018 r. J. M. (1) przesłał do S. G. treść porozumienia. W tytule wskazano, prowizja z tytułu pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową. Jako sprzedawcę wskazano (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

W odpowiedzi S. G. w dniu 21 czerwca 2018 r. poprosił o poprawienie adresu nabywcy.

W dniu 25 czerwca 2018 r. zakwestionował możliwość żądania prowizji w kształcie zaproponowanym w porozumieniu.

Do podpisania porozumienia nie doszło.

W dniu 16 lipca 2018 r. J. M. (4) przesłał S. G. poprawioną w zakresie adresu nabywcy fakturę. W tytule wskazano, prowizja z tytułu pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową. Jako sprzedawcę wskazano (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

W dniu 18 lipca 2018 r. odpowiedzi S. G. odmówił zapłaty.

**Dowód:**

- e-maile, k. 46-49,

Pismem z dnia 23 lipca 2018 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wezwała S. G. do zapłaty kwoty 5000 zł. S. G. odmówił zapłaty.

**Dowód:**

- pismo z dnia 23 lipca 2018 r., k. 53

- pismo z dnia 25 lipca 2018 r., k. 54

W piśmie z dnia 24 października 2018 r. S. G. uchylił się od akceptacji zapłaty na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 5000 zł. S. G. działał przez pełnomocnika radcę prawnego D. B..

**Dowód:**

- pismo z dnia 24.10.2018 r., k. 68.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka żądała wynagrodzenia prowizyjnego z załączonej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Zaznaczyła w pozwie, że dochodzi części roszczenia. Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.2016.2147 j.t. ze zm.) zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie załączonej do akt sprawy wskazano również na wynagrodzenie prowizyjne w kwocie 40.000 zł.

Pozwany zakwestionował legitymację procesową (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Ciężar dowodu okoliczności, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jest stroną zamawiającą z umowy z dnia 29 marca 2017 r. spoczywał na powodzie (art. 6 kc).

W ocenie Sądu powód ciężarowi dowodu nie sprostał.

Powyższe skutkowało oddaleniem powództwa.

Projekt umowy z dnia 29 marca 2017 r. został sporządzony przez pośrednika, przy czym pośrednik nie został precyzyjnie określony. Mieć należy na uwadze, że wątpliwości co do znaczenia oświadczeń zawartych w dokumencie powinny być tłumaczone na niekorzyść jego autora (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2014 r., IV CSK 10/14).

Po pierwsze wskazać należy, że rubrum umowy zostały wskazane trzy podmioty.

Po pierwsze: (...) (...) w S., przy czym w piśmie z dnia 19 listopada 2018 r. wyjaśniono, że wskazany podmiot jest franczyzodawcą działającym pod firmą: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” (k. 79).

Po drugie została wskazana powódka, tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (KRS (...)), w imieniu i na rzecz której działa J. M. (1). Wskazano, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jest przedstawicielem, która to instytucja pociąga za sobą konieczność zastosowania art. 95 § 1 kc, co się z tym wiąże czynności dokonane przez przedstawiciela wywołują skutki bezpośrednio dla reprezentowanego. Przy takim założeniu to reprezentowany czyli (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powinien być stroną procesu.

Po trzecie wskazano J. M. (1), który podpisał również umowę. Wskazano w rubrum umowy, że działa on w imieniu i na rzecz przedstawiciela (na co wskazuje słowo: „którego, użyte w rodzaju męskim”), tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. To sformułowanie również wywołuje wątpliwości, albowiem J. M. (1) jest prezesem zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Członek zarządu nie działa natomiast w imieniu podmiotu w skład organu którego wchodzi tylko „za ten podmiot.” W myśl „teorii organów”, za którą opowiada się polski kodeks cywilny (w art. 38 kc i 416 kc.), gdy działa wchodzący w skład struktury organizacyjnej osoby prawnej „organ”, o ile jego działania mieszczą się w granicach kompetencji tego organu, takie działanie jest postrzegane od początku jako działanie samej osoby prawnej. Przy dokonywaniu czynności prawnej organ (ściślej: tzw. piastun organu) nie składa oświadczenia woli, jest ono bowiem składane przez osobę prawną, a ewentualne wady oświadczeń woli czy dobra lub zła wiara są dobrą lub złą wiarą osoby prawnej.

Ponadto pojawia się słowo: (...) przy czym po przecinku. Jeżeli słowo (...) odnosi się do J. M. (1) powstaje pytanie, czyim jest on pełnomocnikiem (art. 96 kc), czy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. czy też (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W stosunku do tego pierwszego podmiotu jest bowiem jedynym członkiem zarządu, co sugerowałoby, że jest pełnomocnikiem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Jeżeli słowo pełnomocnik odnosi się do (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (za którą działa J. M. (1)), to również skutki działania tej spółki w granicach umocowania powstają bezpośrednio dla reprezentowanego (art. 95 § 2 kc), zwłaszcza, że dodano iż ten pełnomocnik jest w dalszej części pośrednikiem, który jest przedstawicielem (...) (...) w S. (art. 95 § 2 kc)

Nie rozwiewa wątpliwości adres e-mail z którego prowadzono korespondencję, a wręcz wskazuje nie na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. lecz na J. M. (2) lub (...). (k. 24),

Powód nie wykazał jaki stosunek prawny łączy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W szczególności, czy pomiędzy tymi podmiotami zostało udzielone jakiegokolwiek pełnomocnictwo. Nie wykazał, czy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością rości sobie jakiegokolwiek należności z umowy z dnia 29 marca 2017 r., za pomocą dokumentu lub przesłuchania stosownej osoby uprawnionej do stwierdzenia tego faktu.

Nie rozwiał wątpliwości Sądu reprezentant powoda w toku przesłuchania.

Na wstępie wskazał, że zawierał umowę w imieniu (...), to jest firmy (...). Wskazał, że każda umowa jest sygnowana logiem (...). Następnie podał, że zawiera umowę również we własnym imieniu. Wskazał, że prowadzi działalności jako przedsiębiorca (...) sp. z o.o.

Na początku przesłuchania J. M. (4) w zasadzie więc powtórzył rubrum umowy. Podał trzy podmioty: dwie spółki oraz siebie jako osobę fizyczną.

Reprezentant powoda zeznał, że zapożyczył wzór umowy od innego franczyzobiorcy z S.. Wskazał, że nie uzgadniał treści umowy z franczyzodawcą. Wskazać należy, że brak jest w aktach sprawy dowodu na okoliczność stosunku prawnego łączącego tegoż franczyzobiorcę z S. z franczyzodawcą, co mogłoby mieć wpływ na interpretację zapisu rubrum umowy.

Reprezentant powoda wskazał, że nie potrafi odpowiedzieć na pytanie czy projekt umowy przedłożony do podpisania pozwanemu był słowo w słowo zgodny z projektem w S.. Co powoduje, że nawet umowa łącząca franczyzobiorcę z S. z franczyzodawcą mogłaby niewiele wniesić do sprawy.

W aktach sprawy brak jest dowodu na okoliczność treści stosunku prawnego łączącego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. W szczególności, czy pomiędzy tymi podmiotami zostało udzielone jakiegokolwiek pełnomocnictwo.

Wątpliwości wynikające z treści umowy pozostają więc po przesłuchaniu strony powodowej. Pozwany natomiast w toku przesłuchania podał, że zawierał umowę z firmą pana J. M. (1). Wskazał, że dla niego nie miało to znaczenia, czy będzie to (...) czy (...).

Wobec powyższego powód nie wykazała legitymacji procesowej, co powodowało oddalenie powództwa.

Z drugiej strony w aktach sprawy istnieje oświadczenie S. G., w którym wskazuje on kwotę 1600 zł jako propozycję należności, przy czym kieruje ją wobec osoby fizycznej: J. M. (1). Ponadto te 1600 zł (k. 24) jak wskazano w e-mailu to świadczenie za usługę przywiezienia osób na oglądanie budynku, po 200 zł za osobę.

Natomiast powód w sprawie żąda wynagrodzenia prowizyjnego z § 5 umowy.

Podział zdarzeń kwalifikowanych jako uznanie roszczenia na przypadki tzw. uznania właściwego i niewłaściwego nie ma podstawy normatywnej, jednak jest powszechnie aprobowany w orzecznictwie i doktrynie. Podstawową różnicą między uznaniem właściwym a niewłaściwym jest to, że uznanie właściwe kwalifikowane jest jako czynność prawna (umowa, której stronami są uprawniony i zobowiązany), uznanie niewłaściwe jest zaś jedynie oświadczeniem wiedzy zobowiązanego (wyrok SN z dnia 7 marca 2003., I CKN 11/01)

T. e-maila z dnia 12 lutego 2018 r. w ocenie Sądu nie może być uznawane w kontekście zebranego materiału dowodowego z niewłaściwe uznanie długu co do zasady, albowiem nie odnosi się to oświadczenie do należności z § 5 umowy, która zgodnie z twierdzeniami pozwu przysługuje (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

W treści e-maila nie podano w ogóle nazwy tej spółki. Również w adresie e-maila nazwa tej spółki nie występuje. Ponadto oświadczenie dotyczy usługi polegającej na przyprowadzeniu 8 osób, po 200 zł za osobę. Nie odnosi się do uznania wynagrodzenia prowizyjnego z § 5 umowy.

Na propozycję z e-maila (k. 42) pozwany wskazał, że przystaje, przy czym podał, że prosi wyznaczyć termin podpisania porozumienia (k. 44). Tym samym sam e-mail z dnia 19 lutego 2018 r. (k. 44) nie był takim porozumieniem, skoro miał być wyznaczony termin na jego podpisanie.

S. G. podpisał potwierdzenie na k. 45, ale osoba wierzyciela nie została w nim wskazana. Wskazać należy, że ciąg korespondencji jaka wywiązała się pomiędzy stronami (k. 24, k. 42-54) świadczy o tym, że strony zmierzały do zawarcia ugody (art. 917 kc). Do ostatecznego podpisania porozumienia nie doszło. Wobec treści tych e-maili i pism nie może być taktowana jako uznanie roszczenia, co najwyżej jako zaproszenie do zawarcia umowy, tj. ugody. Do tej ugody nie doszło bo na ostateczną propozycję pozwany się nie zgodził. Pomiędzy stronami nie było porozumienia co do charakteru roszczenia, które miałyby ewentualnie zapłacić pozwany. Powód konsekwentnie powoływał się na to, że jest to prowizja z umowy. Pozwany uznawał, że kwotę 5000 zł zapłaci za usługi świadczone przez powoda ale nie jako część prowizji, tylko z innego tytułu. Pozwany wskazywał na: „przywiezienie kogoś, k. 24”, „darowanie pewnych kwot, k. 54”, „zadośćuczynienie, k. 85, k. 87, w toku przesłuchania).

Choć to świadczenie miało zamknąć również temat prowizji z umowy. Na co pozwany powołał się w piśmie z dnia 26 lutego 2018 r. (k. 45).

Dodać należy, że na e-maila z dnia 21 czerwca 2018 r. (k. 47) pozwany odpisał w dniu 21 czerwca 2018 r., oraz w dniu 25 czerwca 2018 r. Zważywszy na konieczność zapoznania się z przesłanym porozumieniem i zwartość czasową tych odpowiedzi, Sąd uznał, że brak jest możliwości przyjęcia, że pozwany początkowo kwestionował jedynie adres na fakturze. Sąd przyjął, że pozwany jednocześnie kwestionował zarówno fakt nieprawidłowego adresu (oznaczonego nabywcą) jak i treść przesłanego porozumienia (k. 48), a tym samym zasadność wystawionej faktury VAT.

Pismo na k. 43, e-mail na k. 42, pismo na k. 53 sporządził pełnomocnik zawodowy adwokat P. P.. Uznać je należy, za niejako przedprocesowe zajęcie stanowiska przez stronę powodową. Pozwany nie występował przed procesem z pełnomocnikiem. Nie kwestionował legitymacji podmiotu w imieniu którego występował adwokat P. P., niemniej to nie oznacza, że w związku z tym tą legitymację uznał, czy też to zachowanie pozwanego rozwiewa wątpliwości wynikające z rubrum umowy czy z przesłuchania powoda. Legitymacja powinna być wykazana w sposób bezsporny.

W piśmie z dnia 24 października 2018 r. S. G. uchylił się od akceptacji zapłaty na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwoty 5000 zł. S. G. działał przez pełnomocnika radcę prawnego D. G. wskazując, że złożył oświadczenie pod wpływem błędu. Po pierwsze również w tym wypadku Sąd uznał, że jest to wyraz procesowego stanowiska pozwanego. Pism nakierowanych na zawarcie porozumienia Sąd nie uznał za ofertę, ale jedynie za zaproszenie do zawarcia umowy. Stąd uchylenie się od skutków oświadczenia woli pod wpływem błędu (art. 88 § 1 kc) w sprawie nie ma żadnego znaczenia, bo do wiążącego oświadczenia woli nie doszło, skoro strony nie zawarły porozumienia.

W związku z tym, brak jest dowodu na okoliczność, że pozwany uznał roszczenie - zarówno skonkretyzowane co do wysokości, podstawy prawnej jak i osoby wierzyciela.

Niezależnie od tego zapis umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 29 marca 2017 r. w zakresie w którym umożliwia żądanie wynagrodzenia prowizyjnego w § 5 od transakcji dokonanej przez zamawiającego z osobą niewskazaną wcześniej przez pośrednika lub innego pośrednika w ocenie Sądu pozostaje w sprzeczności z naturą stosunku i jest nieważna (art. 353 (1) kc w zw. z art. 58 § 3 kc). Przy czym fakt czy nieważność w takiej sytuacji dotyczy całej umowy czy tylko jej części nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Pozwany powołał się na regulację dotyczącą konsumentów, która nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, w sprawie albowiem strona pozwana jest przedsiębiorcą. Niemniej w sprawie ma zastosowanie przepis art. 353 (1) kc regulujący zasadę swobody umów

i granice tej swobody. W ocenie Sądu z istoty „umowy na wyłączność” należy wnioskować okoliczność, że pozwany nie będzie korzystał z usług innych pośredników w obrocie nieruchomościami. Sprzedaż osobie nie wskazanej przez żadnego pośrednika w obrocie nieruchomościami, nie może być taktowana jako naruszenie zasady tej wyłączności. Pośrednik w takiej sytuacji domaga się bowiem wynagrodzenia za zdarzenie, w którym w ogóle nie dochodziło do pośrednictwa jakiegokolwiek pośrednika. W konsekwencji zapis § 5 umowy przewidujący możliwość żądania wynagrodzenia prowizyjnego w takiej sytuacji jest w tym zakresie nieważny (art. 353 (1) kc w zw. z art. 58 § 3 kc).

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, wydruków oraz przesłuchania stron. Sąd dał im wiarę. Czym innym jest kwestia oceny, jako okoliczności zostały poszczególnymi dowodami wykazane, dotyczy to w szczególności przesłuchania reprezentanta powoda. Powód był wiarygodny, ale nie sposób w oparciu o jego przesłuchanie dokonać korzystnej dla powoda wykładni umowy. Zwłaszcza, że wątpliwości należy rozstrzygać na korzyść strony pozwanej, albowiem powód powinien wykazać legitymację, ponadto to nie zamawiający był autorem umowy. Pozwany w toku przesłuchania nie potwierdził, że stroną umowy był powód.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 100 kpc. Powódka przegrała sprawę w całości. Na koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

(...)

Sygn. akt XI GC 1869/18, dnia 26 lutego 2019 r.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)