

sygn. akt I C 2483/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

31 maja 2022 roku

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w W. w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Janicki

po rozpoznaniu na rozprawie 17 maja 2022 roku w W.

przy udziale protokolanta Jacka Mostowskiego

sprawy z powództwa **D. K.**

przeciwko **J. G.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 3 617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron

D. K. wniósł o zasądzenie od J. G. 44 800 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazał, że dochodzi wynagrodzenia z tytułu zawartej z pozwanym umowy pośrednictwa zakupu nieruchomości (pозew k. 2-4).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Podniósł zarzut nieważności umowy pośrednictwa z uwagi na niezachowanie formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Podniósł ponadto, że powód nie świadczył na jego rzecz żadnych usług, a jedynie – celem uzyskania dodatkowego zarobku – usiłował wymusić na nim zawarcie umowy, szantażując niedopuszczeniem do sprzedających, których reprezentował (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 35-37).

II. Ustalenia faktyczne

Z. S., I. D., T. M., W. K., R. K., H. K., B. K., M. K. i P. K. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ż., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z. S. i I. D. (reprezentujące współwłaścicieli) zawarły z powodem D. K. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z uwagi na ciągnące się latami problemy ze zbyciem tej – pochodzącej ze spadku po rodzicach zmarłych w 1993 i 1997 roku – nieruchomości (bezsporne, nadto kopia umowy przeniesienia własności k. 9-14; zeznania świadka Z. S., e-protokół rozprawy z 6 kwietnia 2022 r., 00:02:56-01:12:08; zeznania świadka I. D., e-protokół rozprawy z 6 kwietnia 2022 r., 01:16:02-01:40:30, ciąg dalszy w protokole pisemnym k. 103).

Sprzedający mieli ustaloną cenę ofertową 180 zł/m², a w rzeczywistości byli gotowi sprzedać nieruchomość za 170 zł/m² „jak się trafi kupiec”. Powoda traktowali jako „swojego agenta” (k. 103), który jest od „biegania za klientami” (k. 101) i negocjowania dla nich ceny (k. 100v). Dopiero w toku niniejszego procesu powód powiedział im, że zawarł umowę również z pozwanym (k. 103, 101) (zeznania świadka Z. S., e-protokół rozprawy z 6 kwietnia 2022 r.,

00:02:56-01:12:08; zeznania świadka I. D., e-protokół rozprawy z 6 kwietnia 2022 r., 01:16:02-01:40:30, ciąg dalszy w protokole pisemnym k. 103)

Nabyciem nieruchomości był zainteresowany pozwany J. G.. Skontaktował się z powodem, którego numer znalazł w ogłoszeniu. Odrzucił jednak jego propozycję zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, bo nie był zainteresowany usługami powoda tj. negocjowaniem w jego imieniu z właścicielami nieruchomości. Powód jednak dopiero po odesłaniu mu e-mailem podpisanego skanu projektu umowy pośrednictwa (co miało miejsce 25 marca 2020 r. o 8.46, e-mail k. 51) przekazał I. S. jego propozycję cenową 165 zł/m². I. C. wraz z I. D. przekazały powodowi, że skontaktują się z pozostałymi współwłaścicielami, czy akceptują taką ofertę. Gdy okazało się, że wszyscy się zgodzili, Z. S. poinformowała o tym powoda (k. 100v, 102v). Powód tego samego dnia poinformował pozwanego „o sukcesie”, a kolejnego dnia o 8.47 przesłał mu SMS, że wysłał do notariusza dokumenty niezbędne do przygotowania aktu notarialnego (k. 52) (zeznania świadka Z. S., e-protokół rozprawy z 6 kwietnia 2022 r., 00:02:56-01:12:08; zeznania świadka I. D., e-protokół rozprawy z 6 kwietnia 2022 r., 01:16:02-01:40:30, ciąg dalszy w protokole pisemnym k. 103; zeznania pozwanego, e-protokół rozprawy z 17 maja 2022 r., 01:49:32-02:23:22).

31 marca 2021 r. została zawarta umowa przedwstępna, 16 kwietnia 2021 r. warunkowa umowa sprzedaży i 24 maja 2021 r. umowa przeniesienia własności. Ze strony kupujących zawarli je: pozwany w zakresie udziału (...) udziału w nieruchomości (ok. 8,5%) i spółka (...) in (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w zakresie (...) udziału w nieruchomości (ok. 91,5%) (kopie umów k. 9-13, 40-46).

III. Ocena dowodów

Sąd ocenił jako niewiarygodne zeznania powoda w zakresie, w jakim twierdził on – wbrew wszystkim innym, składającym się w spójny obraz, dowodom – że negocjował dla pozwanego cenę ze współwłaścicielami. Rzecz w tym, że wszystkie twierdzenia w tym zakresie pochodzą wyłącznie z niewiarygodnych zeznań powoda i nie są potwierdzone żadnym innym dowodem. Co więcej, powód miał możliwość podczas przesłuchiwanie świadków Z. S. i I. D. wykazać te swoje twierdzenia, które świadczyłyby o negocjowaniu ceny, czego jednak nie zdołał zrobić, mimo prób. Część natomiast twierdzeń zachował dopiero na swoje przesłuchanie na ostatniej rozprawie, pozbawiając się możliwości wykazania ich dowodami z zeznań świadków. Z kolei w przerwie w rozprawie 6 kwietnia 2022 r. usiłował wpłynąć na zeznania świadka I. D., tłumacząc jej, że miał umowę z pozwanym (k. 102), o czym zresztą świadkowi po raz pierwszy powiedział, powołując go jako świadka w tej sprawie (k. 103). Nic mu to jednak nie dało, skoro świadek zeznała, że „powód negocjował jeszcze cenę z panem pozwanym” i „powiedział im” o propozycji pozwanego, tym samym że powód negocjował dla sprzedających a nie dla pozwanego. Wszystko to zająmuje się z faktem, że powód dopiero na etapie niniejszego procesu sądowego powiedział świadkom, że miał umowę z pozwanym. Ciężko zatem, żeby negocjował ze współwłaścicielami w imieniu pozwanego, nie informując ich nawet o tym.

Sąd ocenił, że rzecz wyglądała następująco: powód chciał przy okazji reprezentowania sprzedających zarobić dodatkowe pieniądze od pozwanego, na co ten się nie chciał zgodzić, usług powoda bowiem nie potrzebował. Stąd uzależnił przekazanie propozycji 165 zł od zawarcia umowy. Gdy pozwany odesłał podpisany skan e-mailem (co powód błędnie wziął za zawarcie umowy, nie mając świadomości, na czym polega w świetle art. 78 k.c. forma pisemna), powód przekazał propozycję pozwanego, na co Z. S., po konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami, bez żadnych starań w tym zakresie powoda, się niezwłocznie (tego samego dnia) zgodziła.

IV. Ocena prawna

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 u.g.n. umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności. Umowa opiewająca na odpłatne wykonywanie czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia praw do nieruchomości stanowi umowę ww. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (art. 179b pkt 1 u.g.n.). Jest to jedna z niewielu umów, które dla swej ważności wymagają zachowania konkretnej formy. Standardem we współczesnym prawie kontraktów jest bowiem dowolność formy (art.

60 k.c.), stąd coraz szersze wykorzystywanie formy dokumentowej (do czego wystarcza wymiana e-maili, skanów, faksów, kserokopii, SMS-ów etc.), która w przeciwieństwie do formy ustnej czy konkludentnej stwarza wysokie bezpieczeństwo obrotu. O uproszczeniu obrotu świadczy też zasada, że w braku odmiennego przepisu niezachowanie formy pisemnej wywołuje tylko trudności w dowodzeniu (art. 74 § 1 k.p.c.), stąd przy uchybieniu formie pisemnej ad probationem przez zawarcie umowy w formie dokumentowej – w istocie nie ma żadnych negatywnych skutków (lex imperfecta). Jednakże mimo coraz dalej idących uproszczeń i liberalizacji prawa, nadal występują takie umowy, dla których ważności wymagane jest zachowanie określonej formy. Takimi umowami są w szczególności umowy dotyczące nieruchomości. Jeśli chodzi o umowę przeniesienia własności nieruchomości, ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości czy zobowiązania do zbycia nieruchomości – wymagana jest forma aktu notarialnego (stąd wszelkie umowy tej formy niespełniające są nieważne, co w latach 50. i 60. XX wieku doprowadziło do systemowego problemu na polskiej wsi). Natomiast jeśli chodzi o umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – wymagana jest ad solemnitatem forma pisemna, co oznacza, że w razie jej niezachowania umowa jest nieważna tj. nie wywołuje żadnych skutków prawnych (niezależnie od intencji stron).

Zgodnie z art. 781 § 1 k.c. do zachowania formy elektronicznej konieczne jest posłużenie się kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Nie ulega wątpliwości, że formy tej strony nie zachowały.

Z kolei zgodnie z art. 78 § 1 k.c. do zachowania formy pisemnej konieczne jest co najmniej wymiana dokumentów, z których każdy zawiera zgodne oświadczenie woli i jest przez jedną ze stron podpisany. Nie ulega wątpliwości, że strony nie wymieniły podpisanych dokumentów. Wymieniły wyłącznie skany – a skan podpisanego dokumentu nie jest podpisanym dokumentem. Jest to istotna kwestia – dopóki bowiem strona nie wymieni z drugą podpisanego dokumentów, dopóty nie składa oświadczenia woli w formie pisemnej. Jedną z funkcji szczególnych form czynności prawnych jest właśnie danie stronom czasu do namysłu, utrudnienie pochopnego złożenia oświadczenia woli ze skutkami prawnymi. Ustawodawca, zastrzegając (co jest rzadkie) formę pisemną ad solemnitatem, sprawia, że dopiero gdy strona zdecyduje się wymienić podpisanym dokumentem zawiera umowę, a dopóki tego nie zrobi – umowa nie jest zawarta. Strony spełniły wprawdzie formę dokumentową (wymieniając skany podpisanych dokumentów), jednakże jest to forma niższa od formy pisemnej i jej nie zastępuje.

Roszczenie powoda nie może być też uwzględnione w reżimie bezpodstawnego wzbogacenia z następujących przyczyn.

Po pierwsze, nie wykazał wzbogacenia pozwanego. Wzbogaceniem byłaby wyświadczona mu realna usługa. Tymczasem o takiej usłudze mowa jest tylko w niewiarygodnych zeznaniach samego powoda (jedynie on zeznawał o tym, jak to negocjował dla pozwanego). Tymczasem w rzeczywistości powód reprezentował właścicieli nieruchomości i, chcąc zarobić dodatkowe pieniądze, wstrzymywał transakcję (przekazanie im oferty pozwanego) do czasu „podpisania” przez pozwanego umowy. Jak tylko przekazał ofertę, bez żadnych jego „negocjacji dla pozwanego” właściciele się na tę propozycję zgodzili. Powód w istocie sprowadza rzecz do absurdu – z jego wywodów wynikałoby bowiem, że pośrednik zawsze działa na rzecz obydwu stron, skoro koniec końców dochodzi do zawarcia przez obie strony umowy. Tak jednak nie jest. W niniejszej sprawie powód, świadcząc usługi właścicielom nieruchomości, rzeczywiście doprowadził do tego, że umowa została zawarta, jednak nie uprawnia to do wywodzenia twierdzeń o wzbogaceniu pozwanego i wyświadczeniu na jego rzecz usługi. Powód negocjował bowiem z pozwanym dla właścicieli, a nie z właścicielami dla pozwanego.

Po drugie, powód nie wykazał roszczenia opartego na reżimie kondykcijnym co do wysokości. W przypadku dochodzenia roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia należy się wartość wzbogacenia czyli obiektywna wartość wyświadczonej usługi, a w żadnym wypadku – wartość ustalona w nieważnej umowie. Powód nie zgłosił dowodów na fakt wartości rzekomej usługi.

Po trzecie, w zakresie 91,5% pozwany nie miał legitymacji biernej, skoro w 91,5% nieruchomość nabyła spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a nie pozwany. Nie sposób wywieść wzbogacenia pozwanego na tym, że spółka (choćby, w której ma udziały) nabyła nieruchomość.

V. Koszty procesu

O kosztach sąd orzekł na podstawie odpowiedzialności za wynik procesu stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.c. Powód jako przegrywający obowiązany jest zwrócić poniesione przez pozwanego koszty, na które złożyły się: opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie adwokata stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (3 600 zł).

Z.ądzenia:

- odnotować uzasadnienie;
- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda r. pr. S. przez umieszczenie w portalu informacyjnym.

W., 20 czerwca 2022 roku asesor sądowy M. J.