

Sygn. akt: I C 536/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 16 listopada 2017r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 listopada 2017r

sprawy z powództwa **H. J.**

przeciwko **E. Ł. i A. Ł.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2417 zł. (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 536/16

UZASADNIENIE

Powódka H. J. wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanym E. Ł. i A. Ł. o zapłatę solidarnie kwoty 41 000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami. Powódka podała, że jako pośrednik w dniu 27.04.2015r zawarła z pozwanym A. Ł., reprezentowanym przez żonę E. Ł., umowę pośrednictwa sprzedaży/najmu nieruchomości dotyczącą nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym z wyodrębnionymi lokalami o nazwie S., w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), o proponowanej cenie sprzedaży 1450 000 Euro. Na mocy umowy strony ustaliły, że w przypadku zbycia nieruchomości powódce zostanie przyznane wynagrodzenie w wysokości 2% ceny transakcyjnej nieruchomości brutto, przy czym wynagrodzenie pośrednika płatne miało być w dniu podpisania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości, a w przypadku podpisania umowy przedwstępnej – 50% wskazanej wartości miało być zapłacone w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, a pozostałe 50% w dniu zawarcia umowy ostatecznej. Powódka podjęła starania, żeby znaleźć kupca. W dniu 7.05.2015r zaproponowała przedmiotową nieruchomość P. B., który stwierdził, że widział już wcześniej nieruchomość, ale zaproponowana wcześniej cena zakupu to jest 5 800 000 zł. zniechęciła go. Wcześniej S. znajdowała się pod pieczęcią właściciela biura (...), który był znajomym pozwanych. Powódka miała wiedzę, że J. O. od około 7 lat bezskutecznie próbuje sprzedać przedmiotową nieruchomość. Pozwana wylegitymowała się pełnomocnictwem pisemnym od męża, okazując je w biurze powódki. Pełnomocnictwo to widzieli powódka i jej pracownicy. E. Ł. nie zostawiła odpisu pełnomocnictwa dla powódki, a powódka stara się ufać ludziom, nigdy nie nalegała na przedłożenie odpisu pełnomocnictwa. Pozwany nigdy nie kwestionował faktu, że działała za niego żona, aż do odpowiedzi na wezwanie do zapłaty. Pozwany pojawiał się w biurze powódki osobiście m.in. negocjując wysokość prowizji i prowadził z powódką korespondencję mailową. Powódka przeprowadziła negocjacje z P. B., uczestniczyła w nich pozwana, a czasem kontaktował się z powódką pozwany. W procesie negocjacji strony

doszły do porozumienia, za wyłącznym pośrednictwem powódki, że nieruchomość zostanie sprzedana za kwotę 4 100 000 zł. Powódka podała również, że J. O. spotkał się z P. B. w obecności powódki w dniu 22.06.2015r po raz pierwszy od 13.08.2014r, już po wynegocjowaniu przez powódkę wyżej wskazanej kwoty i pozostałych warunków transakcji, co do których zgodzili się sprzedający i kupujący. Rola J. O., zdaniem powódki, w przyczynieniu się do powodzenia transakcji, była żadna. Umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości zawarto w dniu 17.08.2015r. Powódka dowiedziała się, że pozwani rozliczyli pośrednictwo z J. O.. Kiedy powódka zażądała wyjaśnień, od J. O. dowiedziała się, że może jej grzecznościowo przekazać kwotę 7 000 zł. Twierdził, że powódka powinna dostać prowizję od kupującego B., za to że dzięki niej nabył nieruchomość za mniejszą cenę niż poprzednio oferowana, kiedy miał ją w ofercie J. O.. Pozwani wskazali, że zapłacili prowizję J. O. i uznali temat za zamknięty. Zdaniem powódki ewentualne twierdzenia strony pozwanej, że pozwany nie udzielił pełnomocnictwa pozwanej, fakt zawarcia umowy przedwstępnej i ostatecznej w oczywisty sposób stanowi potwierdzenie udzielenia pełnomocnictwa. Kwota żądana pozwem została obliczona zgodnie z treścią umowy co do kwoty należnej po zawarciu umowy przedwstępnej. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty w dniach 1.09.2015r i 21.09.2015r. Powódka wezwała również pozwaną do zapłaty dnia 14.10.2015r. W ocenie powódki pozwany odpowiada na podstawie art. 471 kc na podstawie zawartej umowy pośrednictwa, zaś pozwana na podstawie art. 366§1 kc na zasadzie solidarnej odpowiedzialności dłużników. Gdyby Sąd podzielił argumentację, że pełnomocnictwo nie zostało udzielone ani potwierdzone, należy uznać, że pozwana była stroną umowy i zastosować do niej odpowiedzialność kontraktową, a gdyby nawet uznać, że umowa jest nieważna, wobec pozwanych należy zastosować odpowiedzialność deliktową z art. 415 kc.

(pozew k. 2-13 akt)

W dniu 20.01.2016r nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I Nc 1684/15 Referendarz Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty, uwzględniając żądanie pozwu w całości.

(nakaz k. 53 akt)

W dniu 11.02.2016r pozwani złożyli sprzeciw od wyżej opisanego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani wskazali, że nieruchomość w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) zabudowana tak zwaną V. S., stanowiła wyłączną własność pozwanego A. Ł.. Małżonkowie Ł. od 1995r pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej małżeńskiej. Pozwana nie dysponowała i nie dysponuje żadnym pisemnym pełnomocnictwem do zawarcia umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Pozwana pełniła aktywną rolę przy organizowaniu transakcji sprzedaży nieruchomości opisanej wyżej, w szczególności udostępniała nieruchomość potencjalnym kupującym. Pozwana, chcąc pomóc mężowi, podpisała umowę pośrednictwa z dnia 27.04.2015r. Powódka przedstawiła pozwanej wzorzec umowy, nie poruszając tematu pełnomocnictwa, a pozwana taką umowę podpisała. Powódka nie wskazywała, że takie pełnomocnictwo do podpisania umowy pośrednictwa jest niezbędne. Temat pełnomocnictwa w ogóle nie był przedmiotem rozmowy między pozwaną a powódką. Umowę pośrednictwa sprzedaży V. S. podpisał pozwany z J. O. w dniu 30.10.2012r. Umowa była otwarta, zawarta na czas nieoznaczony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Umowa nie została wypowiedziana i obowiązywała w dacie transakcji sprzedaży przedmiotowej nieruchomości małżonkom B.. Umowa pośrednictwa zawarta przez powódkę została zawarta przez E. Ł. bez pełnomocnictwa A. Ł. i nie została przez niego potwierdzona. Pozwany nie potwierdza ważności działania pozwanej przy podpisaniu z powódką umowy pośrednictwa. Powódka nie działała w interesie pozwanego lecz kupującego P. B., wskutek czego pozwany doznał wymiernej szkody. Umowa podpisana przez E. Ł. wskazywała cenę sprzedaży 1 450 000 Euro. Taką cenę znał także P. B., który ofertę sprzedaży V. S. pozyskał w sierpniu 2014r z Biura (...). P. B. potwierdził otrzymanie tej oferty, oglądał nieruchomość przy udziale J. O., negocjował cenę nieruchomości z pozwanym, jednak w 2014r nie zdecydował się na zakup nieruchomości, choć w drodze negocjacji pozwany obniżył cenę do 1 300 000 Euro. P. B. nie zrezygnował z zakupu, poinformował pozwanego A. Ł., że sprawa nie jest zamknięta i że wróci do niej po kolejnym sezonie i skalkulowaniu sytuacji finansowej, o ile nieruchomość wciąż jeszcze będzie na rynku. Powódka miała pełną wiedzę, że P. B. zna nieruchomość V. S., że pozyskał ofertę od J. O., że oglądał ją i negocjował cenę z pozwanym, informacji tych udzielił powódce P. B., co

przyznała w pozwie. Powódka, kontaktując się z E. Ł. wskazała, że ma klienta, który jest gotowy za cenę 4 100 000 zł. kupić nieruchomość, za gotówkę w ciągu dwóch tygodni, w Euro, nie podała jego nazwiska. Pozwany nie zgodziłby się na sprzedaż nieruchomości za zaniżoną cenę, gdyby miał świadomość, że potencjalnym klientem jest P. B.. P. B. otrzymał ofertę sprzedaży nieruchomości od J. O., przy jego udziale oglądał nieruchomość oraz negocjował cenę. J. O. konsultował też projekt umowy przedwstępnej sprzedaży sporządzony przez notariusza J. W.. Umowa pośrednictwa obowiązywała A. Ł., wobec czego A. Ł. zapłacił J. O. należną prowizję.

Zdaniem pozwanego, pozwana podpisała z powódką umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, nie mając do tego upoważnienia, następnie pozwany nie potwierdził ważności umowy, więc umowa jest nieważna. Nadto kupujący J. B. ofertę sprzedaży uzyskał od J. O., a powódka działała na niekorzyść pozwanego, celowo nie podając nazwiska osoby zainteresowanej, choć wiedziała że P. B. zna nieruchomość, wskutek czego pozwany sprzedał nieruchomość po zaniżonej cenie. Brak podstaw do odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 415 kc i art. 471 kc. Pozwana podpisała umowę z powódką bez pełnomocnictwa, chcąc pomóc mężowi, działała w dobrej wierze. Umowa jest nieważna w braku potwierdzenia w trybie art. 103§1 kc. Powódce przysługiwałoby w oparciu o art. 103§3 kpc roszczenie odszkodowawcze względem pozwanej gdyby nie wiedziała o braku umocowania i tylko w zakresie ujemnego interesu umowy tj. w związku z wydatkami poczynionymi w celu doprowadzenia do zawarcia umowy. Pozwana zaprzecza, żeby były spełnione przesłanki z art. 103§3 kpc czy art. 415 kc co do odpowiedzialności pozwanej względem powódki, nadto wskazała na brak podstawy solidarnej odpowiedzialności pozwanych względem powódki.

(sprzeciw k. 57- 62 akt)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka H. J. prowadzi licencjonowaną działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w (...) – J. - od dnia 11.02.2014r.

Pozwana E. Ł. w niniejszej sprawie w kontaktach z powódką działała jako konsument.

Nieruchomość położona w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), zabudowana budynkiem zwanym W. S., stanowiła majątek osobisty pozwanego A. Ł.. Pomiędzy pozwanymi E. Ł. i A. Ł. obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej.

P. B. poznał ofertę sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości od J. O., pośrednika w obrocie nieruchomościami, z nim oglądał nieruchomość po raz pierwszy, przy kolejnych oględzinach nieruchomości był również obecny J. O.. P. B. poinformował powódkę, że zna przedmiotową ofertę od J. O. i że oglądał z nim przedmiotową nieruchomość, a także że prowadzili negocjacje cenowe.

Własność nieruchomości w G. przy ul. (...) została przeniesiona przez pozwanego A. Ł. na rzecz P. B. i jego żony K. B. do ich majątku wspólnego - najpierw umową przedwstępną z dnia 17.08.2015r, a następnie umową ostateczną z dnia 29.09.2015r.

(okoliczności niesporne)

A. Ł. zawarł w dniu 30.10.2012r z J. O. – pośrednikiem w obrocie nieruchomościami prowadzącym Biuro (...), umowę pośrednictwa sprzedaży wyżej opisanej Wilii S.. Umowa miała charakter otwarty, bezterminowy i nie została wypowiedziana. W ramach umowy nieruchomość była okazywana, wystawiona na różnych portalach, na targach mieszkaniowych, zmieniały się koncepcje sprzedaży nieruchomości, początkowo pozwany A. Ł. chciał sprzedać poszczególne lokale, później całą nieruchomość. P. B. w dniu 13.08.2014r potwierdził uzyskanie od firmy (...) oferty sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G., która nie była mu wcześniej znana. W ramach czynności pośrednictwa J. O. pokazał nieruchomość P. B., a także brał udział w powtórny okazaniu nieruchomości w dniu 22.06.2015r. z udziałem powódki. Pozwany A. Ł. i P. B. prowadzili negocjacje co do ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za pośrednictwem J. O., ale nie osiągnęli porozumienia, we wrześniu 2014r właściciel nieruchomości obniżył cenę do

1 350 000 Euro, a P. B. zaproponował 900 000 Euro. Z informacji uzyskanej od J. O. od P. B. - strony miały powrócić do negocjacji po zakończeniu i podsumowaniu przez P. B. sezonu letniego w zakresie działalności gospodarczej, którą prowadzi na Półwyspie H..

J. O. po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości otrzymał od pozwanego A. Ł. prowizję na podstawie zawartej umowy pośrednictwa.

P. B. zawarł z powódką umowę pośrednictwa sprzedaży swojej nieruchomości w J.. Powiedział również powódce, że poszukuje działek lub domów w okolicy K.. Powódka zaoferowała W. S.. P. B. wskazał, że oglądał tę nieruchomość z J. O., nie porozumiał się co do ceny z właścicielem nieruchomości, a nieruchomość jest dla niego warta 1 000 000 Euro, wcześniej proponował 900 000 Euro. Powódka powiedziała P. B., że może wynegocjować cenę 4 000 000 zł, która byłaby dla niego do przyjęcia, na co się zgodził. Powódka wskazywała, że współpracuje z J. O., że mieli przez tę transakcję iść wspólnie. Powódka zadzwoniła do J. O., wskazała, że ma klienta zainteresowanego nabyciem przedmiotowej nieruchomości za cenę 1000 000 Euro płatną w ciągu dwóch tygodni gotówką i nie wskazała, że chodzi o P. B.. Ta okoliczność wypłynęła podczas oględzin nieruchomości w czerwcu 2015r. A. Ł. miał pretensje do J. O., że nie wiedział iż potencjalnym nowym klientem powódki jest P. B., z którym prowadził wcześniej negocjacje i jemu nie sprzedałby nieruchomości za taką cenę. Nieruchomość ostatecznie została sprzedana po przeprowadzeniu negocjacji przez pozwanego i P. B. za cenę 4 100 000 zł., płatność nastąpiła w terminie 4 miesięcy, przelewem.

dowody: zeznania świadka P. B. k. 107v – 108, płyta k. 110; częściowo zeznania świadka M. B. k. 185 – 186, płyta k. 189; częściowo zeznania świadka T. C. (1) k. 186V – 187, płyta k. 189 akt; zeznania świadka J. O. k. 218v – 221 akt, płyta k. 222 akt, zeznania świadka K. B. k. 221 i V, płyta k. 222 akt, zeznania pozwanej k. 234- 239 akt, płyta k. 240 akt, zeznania pozwanego k. 255-258 akt, płyta k. 259 akt

W dniu 27.04.2015r pozwana E. Ł. podpisała z pracownikiem powódki, w jej biurze obrotu nieruchomościami, standardową umowę, sporządzoną przez powódkę w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, bez klauzuli wyłączności, co do nieruchomości w G. przy ul. (...), ze wskazaniem w §1 umowy że jest pełnomocnikiem właściciela nieruchomości, proponowana cena sprzedaży to 1 450 000 Euro. W §3 i 4 umowy strony wskazały, że za wykonanie czynności pośrednictwa opisanych w §1 i 2 umowy zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia w wysokości 2% ceny transakcyjnej nieruchomości brutto – w dniu podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży lub 50% w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, zaś 50% w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości oraz zobowiązuje się w terminie 7 dni poinformować pośrednika o sprzedaży lub zawarciu umowy przedwstępnej pisemnie lub mailowo pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 2000 zł. Pozwana nie dysponowała pełnomocnictwem pisemnym od A. Ł., właściciela nieruchomości, do działania w jego imieniu w zakresie podpisania umowy pośrednictwa. Pozwana nie została poproszona przez powódkę ani jej pracowników o złożenie takiego pełnomocnictwa. W momencie podpisania umowy pośrednictwa A. Ł. nie wiedział o zawarciu umowy przez jego żonę. Umowa pośrednictwa nie została potwierdzona przez A. Ł..

dowody: umowa pośrednictwa z dnia 27.04.2015r k. 18-19, zeznania pozwanej k. 234- 239 akt, płyta k. 240 akt, zeznania pozwanego k. 255-258 akt, płyta k. 259 akt

Sąd zważył co następuje:

Sąd oddalił na podstawie art. 503§1 kpc, wnioski dowodowe powódki zawarte w piśmie z dnia 26.09.2016r jako spóźnione oraz w istocie pozostające bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ P. B. ani A. Ł. nie zaprzeczali, żeby powódka nie kontaktowała się z nimi w przedmiocie nieruchomości przy ul. (...) w G.. Sąd oddalił również spóźnione wnioski powódki o przesłuchanie świadków D. H. i I. M., uznając że uwzględnienie wniosków w sposób nieuzasadniony przedłuży postępowanie w sprawie, a wnioski mogły zostać zgłoszone w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka P. B.. Świadek nie zawierał umowy z żadnym z pośredników co do sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), chciał nabyć nieruchomość, rozmawiał o niej z pośrednikami, ale poinformował powódkę, że już widział przedmiotową nieruchomość z biurem J. O.. Świadek wskazał, że powódka poinformowała go, że

współpracuje z J. O., stąd dalsze działania powódki nie były dla niego zaskoczeniem. Świadek jednoznacznie wskazał, że w jego ocenie pozwani winni byli zapłacić prowizję J. O. z uwagi na prowadzone przez niego czynności pośrednictwa. Wskazał, że bezpośrednio negocjacje cenowe przeprowadził sam z A. Ł., nie chcieli również, żeby pośrednicy uczestniczyli w umowie przedwstępnej czy ostatecznej. Zeznania te są spójne z zeznaniami pozwanych oraz niespornymi dowodami z dokumentów.

Sąd częściowo dał wiarę zeznaniom świadków M. B. i T. C. (2), mając na względzie, że są zatrudnieni przez powódkę. Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia świadków, że była jakaś forma współpracy między J. O. i powódką, że pośrednicy próbowali się jakoś porozumieć co do prowizji. Nadto na wiarę zasługują zeznania świadka M. B. co do rozmowy powódki z P. B., faktu, że poinformował on powódkę o tym, że oglądał W. S. z innym biurem, że jest zainteresowany jej nabyciem za 4 000 000 zł. Te zeznania są spójne z zeznaniami świadka P. B.. Sąd uznał, że procedura standardowego zawierania umów, jakkolwiek wiarygodnie przedstawiona przez świadków, w tym przypadku nie była przeprowadzona w zakresie pełnomocnictwa dla E. Ł.. Żaden ze świadków nie widział takiego pełnomocnictwa, a także nie brał bezpośredniego udziału w wykonaniu umowy. Nadto co do wizyt państwa Ł. w biurze powódki – ich faktu i przebiegu, Sąd dał wiarę pozwany, a nie świadkom, uznając okoliczność, że niniejsza sprawa jest omawiana w biurze powódki oraz że świadkowie mają interes w działaniu na korzyść powódki, a także, że informacje o ilości odwiedzin pozwanych w biurze powódki przez nich i powódkę przedstawione były nieprecyzyjne oraz niespójne.

Sąd z dużą ostrożnością podszedł do zeznań świadka J. O., który był osobiście zaangażowany w transakcję sprzedaży nieruchomości jako pośrednik, z którym A. Ł. podpisał umowę pośrednictwa oraz otrzymał na podstawie tej umowy prowizję. Jednak ostatecznie Sąd uznał, że zeznania świadka są wiarygodne, jako pozostające w zgodzie z zeznaniami świadka P. B., pozwanych oraz zgodne ze złożonymi do akt sprawy dokumentami. Świadek w sposób szczegółowy opisał relacje zarówno łączące go z pozwany, jak i przebieg negocjacji z P. B.. Zdaniem Sądu na wiarę zasługują również zeznania świadka co do działania powódki przy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, to jest fakt, że przedstawiła ofertę P. B. pozwanemu, zatajając fakt, że została ona złożona przez P. B..

Na całkowicie zasługujące na wiarę Sąd uznał zeznania świadka K. B., jakkolwiek wiedza świadka była ograniczona co do przebiegu negocjacji umownych, to uznać należy, że w zakresie w którym zeznania zostały złożone to jest faktu prowadzenia przez pozwanego i P. B. negocjacji co do zakupu nieruchomości, a następnie ich zawieszenia – pozostają one spójne z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie uznanym przez Sąd za wiarygodny. Podobnie na wiarę zasługują zeznania świadka, że pośrednicy podjęli ze sobą współpracę.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powódki, że ona lub jej pracownicy widzieli pełnomocnictwo A. Ł. dla E. Ł. do działania w jego imieniu w zakresie zawarcia umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Poza zeznaniem powódki nic nie potwierdza, że takie pełnomocnictwo w ogóle istniało. Przeciwnie Sąd uznał za wiarygodne, spójne z pozostałym materiałem dowodowym i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego zeznania pozwanych, że pozwany nie udzielał żonie żadnych pisemnych pełnomocnictw, ale co do zasady potwierdzał działyane przez żonę czynności i jak wskazał w swoich zeznaniach, potwierdziłby również umowę zawartą z powódką, gdyby powódka doprowadziła do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości to jest znalazła na nią kupca. Prawdziwe i zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy są zdaniem Sądu zeznania pozwanej, że działała spontanicznie, zlecała w biurach obrotu nieruchomościami sprzedaż nieruchomości przy ul. (...), licząc na to, że przyspieszy w ten sposób sprzedaż, chciała pomóc mężowi, mając szczególnie na względzie jego sytuację zdrowotną. W ocenie Sądu na wiarę zasługuje zeznanie pozwanej, że nikt nie prosił jej o pełnomocnictwo przy zawarciu umowy pośrednictwa i nikomu takiego nie okazywała, bo nim nie dysponowała. Umowa została sporządzona w całości przez profesjonalistę, a pozwana podpisała ją, działając jako konsument i falsus procurator, bez stosownego umocowania.

Sąd uznał, że zeznania powódki jedynie częściowo zasługują na wiarę, pozostają wiarygodne tylko w zakresie opisanym w ustaleniach stanu faktycznego jako niesporny. Powódka, mimo że jest profesjonalnym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami i sama przygotowała umowę pośrednictwa, nie zażądała od pozwanej pełnomocnictwa, nie widziała takiego pełnomocnictwa, a pełnomocnictwo w ogóle nie było przedmiotem rozmowy między stronami. Na wiarę natomiast, jako spójne z pozostałym materiałem dowodowym, zasługują zeznania powódki, że zaproponowała P.

B. W. S., że on poinformował ją, że już widział nieruchomości z biurem J. O. i że jest zainteresowany jej nabyciem za konkretną cenę, jednocześnie mimo starań powódki nie podpisał z nią umowy pośrednictwa przy zakupie nieruchomości, obiecywał jej 1% wartości nieruchomości, ale ostatecznie nie zapłacił. Zadaniem powódki miało być wynegocjowanie ceny do przyjęcia dla pana B.. Niewiarygodne są też twierdzenia powódki, że prowadziła jakiegokolwiek negocjacje z pozwaną. Pozwana przekazywała jedynie informacje pozwanemu i okazywała nieruchomości, samodzielnie nie podejmowała w przedmiocie nieruchomości żadnych decyzji, a wszystkich odsyłała do „inwestora”, jak nazywała swojego męża.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanego, jako konsekwentne i spójne z pozostałym uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym, w szczególności zeznaniami świadka B. oraz świadka O..

Na wiarę w całości zasługują złożone do akt sprawy dokumenty, co do faktu ich istnienia i zawartych w nich treści, żadna ze stron nie kwestionowała istnienia i treści umów pośrednictwa, treści Kw przedmiotowej nieruchomości, przeniesienia jej własności dwuetapowo, najpierw w formie umowy przedwstępnej, następnie umowy ostatecznej.

Powódka żądała zapłaty należności od pozwanych solidarnie na podstawie art. 471 kc ewentualnie na podstawie art. 415 kc w zw. z art. 441§1 kc.

Co do odpowiedzialności kontraktowej pozwanych, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 180 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997r (DzU nr 115 poz. 741 z późn. zm) w brzmieniu na dzień zawarcia umowy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pełnomocnictwo do zawarcia umowy również winno być udzielone na piśmie. W ocenie Sądu pozwana nie posiadała pełnomocnictwa od pozwanego w chwili zawarcia umowy, działała tym samym, podpisując umowę jako rzekomy pełnomocnik. Zgodnie z treścią art. 103 kc § 1. jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. § 2 stanowi, że druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, zaś § 3., że w braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

W niniejszej sprawie nie pozostawia wątpliwości fakt, że powódka nie wyznaczyła pozwanemu terminu dla potwierdzenia umowy, a także fakt, że umowa nie została przez pozwanego potwierdzona, również w niniejszym postępowaniu pozwany złożył jednoznaczne oświadczenie, że nie chce potwierdzić umowy. Nie można również uznać, że umowa została potwierdzona przez pozwanego przez fakty konkludentne to jest np. okazanie nieruchomości w czerwcu 2015r, z udziałem powódki, ponieważ w okazaniu uczestniczył również J. O., pośrednik w obrocie nieruchomościami, który zawarł umowę pośrednictwa z pozwanym. Tym samym w ocenie Sądu umowa pośrednictwa zawarta z powódką jest nieważna.

Co do odpowiedzialności pozwanej zgodnie z treścią art. 103§3 kc w zw. z art. 415 kc nie są spełnione przesłanki do uwzględnienia roszczenia w oparciu o tę podstawę prawną. Powódka jest profesjonalistą, zawierała umowę z konsumentem, w chwili zawierania umowy wiedziała, że pozwana nie jest właścicielem nieruchomości, mimo tego nie poprosiła pozwanej o przedstawienie pełnomocnictwa od właściciela nieruchomości. Powódka zawarła umowę pośrednictwa, wiedząc o braku umocowania pozwanej do jej zawarcia i liczyła na potwierdzenie umowy przez

właściciela w toku jej wykonywania. Należy uznać, że powódka nie zachowała przy zawieraniu umowy należytej staranności, przy czym miernik staranności jest podwyższony z uwagi na działalność zawodową, poprzedzoną doświadczeniem w prowadzeniu agencji w obrocie nieruchomościami. Nadto odpowiedzialność z art. 103§3 kc obejmuje korzyść jaką strona by odniosła, gdyby umowy nie zawierała, a nie korzyść jaka by zaistniała w razie należytego wykonania umowy (*lucrum cessans* w granicach ujemnego interesu umowy). Więc nie tylko zasadę odpowiedzialności pozwanej należy uznać za nie udowodnioną, ale również żądaną wysokość należności.

Pozwany nie zawarł przedmiotowej umowy pośrednictwa, nie wiedział o jej zawarciu w chwili jej podpisania, dowiedział się dopiero przed oględzinami nieruchomości w czerwcu 2015r. Nie odpowiada więc na podstawie kontraktu. Sąd analizował odpowiedzialność pozwanego na podstawie art. 415 kc, czyli odpowiedzialności za zawinione działanie wyrządzające drugiej osobie szkodę. Sąd uznał, że powódka nie udowodniła zaistnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego (wina, szkoda, związek przyczynowy). Pozwany zawarł umowę pośrednictwa z J. O., prowadził negocjacje cenowe z klientem przedstawionym mu przez J. O., zawiesił negocjacje na prośbę potencjalnego klienta, do czasu zakończenia przez niego bilansu letniej działalności gospodarczej na Półwyspie H.. Powódka wskazała, że istnieje nabywca, skłonny zapłacić niższą cenę niż proponowana, gotówką i w terminie dwóch tygodni od nabycia nieruchomości oraz zataiła, że potencjalnym nabywcą jest P. B., czyli ten sam potencjalny nabywca, z którym pozwany prowadził negocjacje cenowe. Pozwany z P. B. zawarł ostatecznie umowę sprzedaży nieruchomości, natomiast nie sposób uznać, żeby pozwany wyrządził powódce jakkolwiek szkodę. Powódka nie działała w jego imieniu, zgodnie z twierdzeniem pozwanego, nie działała również w jego interesie, a w interesie P. B. i pozwany wskazywał, że wskutek działania powódki poniósł szkodę polegającą na powstaniu gorszej pozycji negocjacyjnej, ponieważ potencjalny nabywca powziął informację o najniższej możliwej do zaakceptowania przez pozwanego cenie sprzedaży nieruchomości. Poza niniejszym procesem pozostają kwestie ewentualnych uzgodnień pomiędzy powódką a P. B. oraz powódką a J. O. co do wynagrodzenia powódki za podjęte przez nią działania. Pozwany bez wątplenia zapłacił prowizję z umowy pośrednictwa zawartej z J. O., po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu nie sposób przypisać pozwanemu winy czy ustalić wyrządzenie powódce szkody w okresie sprzedaży nieruchomości w G. przy ul. (...) w G..

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 471 kc, art. 103§3 kpc w zw. z art. 415 kc i art. 415 kc a contrario Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku, zgodnie z odpowiedzialnością za wynik sprawy na podstawie art. 98§1 kpc w zw. z §8 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805 z późn. zm.), mając na względzie datę wniesienia pozwu oraz współuczestnictwo formalne pozwanych, a także fakt, że reprezentował ich jeden pełnomocnik i jego nakład pracy w niniejszym postępowaniu.