

**Sygnatura akt VIII C 1309/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2022 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. K. (1)

przeciwko M. P. (1)

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda Ł. K. (1) na rzecz pozwanej M. P. (2) kwotę 1.817 zł (jeden tysiąc osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od powoda Ł. K. (1) kwotę 169,72 zł (sto sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII C 1309/20

## UZASADNIENIE

W dniu 23 października 2020 roku powód Ł. K. (1), reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanej M. P. (1) powództwo

o zapłatę kwoty 6.300 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 października 2020 roku do dnia zapłaty oraz wniósł o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że w dniu 19 listopada 2019 roku strony zawarły umowę pośrednictwa nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Umowa ta obejmowała dokonanie przez powoda i jego pracowników czynności zmierzających do zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z jej treścią pozwana zobowiązała się zapłacić powodowi wynagrodzenie

w wysokości 2,5% od ceny brutto nabytej nieruchomości w terminie 7 dni od dokonania transakcji. W przypadku naruszenia przez pozwaną warunków świadczenia usług wynagrodzenie to wynosiło 3,5% od ceny brutto nieruchomości. Powód znalazł nieruchomość dostosowaną do potrzeb pozwanej, zweryfikował ją pod kątem bezpieczeństwa formalnego przyszłej transakcji zakupu, zapoznał pozwaną z ofertą opiewającą na kwotę 180.000 zł, a następnie zaprezentował pozwanej nieruchomość, co ta potwierdziła w karcie adresów, skojarzył strony planowanej umowy i doprowadził do zawarcia przez nie umowy sprzedaży. Wobec spełnienia warunków z umowy pośrednictwa powód w dniu 10 październik 2020 roku wystawił fakturę na kwotę 6.300 zł. Pomimo upływu terminu płatności pozwana nie spełniła świadczenia. Pełnomocnik wskazał ponadto, że pozwana nie wypowiedziała umowy

pośrednictwa, nie doszło także do jej rozwiązania w inny sposób. Na koniec podniósł, że przedmiotowe roszczenie znajduje swoją podstawę w art. 179a-180 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(pozew k. 4-8)

W dniu 24 lutego 2021 roku Sąd wydał w sprawie wyrok zaoczny, którym zasądził od pozwanej na rzecz powoda dochodzoną kwotę wraz z kosztami procesu.

Wyrok ten pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, zaskarżyła sprzeciwem w całości, wnosząc o uchylenie wyroku, oddalenie powództwa w całości oraz

o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu pełnomocnik zaprzeczył, aby pozwana zawierała z powodem umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości. Wskazał, że pozwana poszukując mieszkania przeglądała oferty w Internecie

i w ten sposób natrafiła na ofertę dotyczącą przedmiotowego lokalu. Zadzwoniła wówczas na podany nr telefonu i umówiła się na spotkanie nie wiedząc, że oferta została zamieszczona przez biuro nieruchomości. Na spotkaniu w lokalu była obecna przedstawicielka biura, pozwana wraz z partnerem oraz mąż jednej z właściolek mieszkania. Z uwagi na cenę mieszkania – 190.000 zł – pozwana nie była zainteresowana jego zakupem. Na koniec spotkania przedstawicielka powoda przedstawiła pozwanej do podpisu jakiś dokument. Pozwana, będąca obywatelką Ukrainy, stwierdziła wtedy, że nie umie czytać po polsku i nie rozumie treści dokumentu. Usłyszała wówczas, że jej podpis jest potrzebny tylko w celu potwierdzenia, że oglądała mieszkanie, wobec czego złożyła podpis w tabelce zatytułowanej „podpis osoby potwierdzającej otrzymanie adresu” będąc przekonana, że wyłącznie potwierdziła fakt obejrzenia mieszkania. Gdy pozwana opuściła budynek dogonił ją mąż jednej z właściolek i podał nr telefonu do żony w celu negocjacji ceny sprzedaży. Pozwana skontaktowała się z tą osobą i wynegocjowała bez udziału biura cenę o blisko 10.000 zł niższą. W dalszej kolejności pełnomocnik podniósł, że z przedłożonego przez powoda dokumentu nie wynika komu pozwana miała zlecić usługę pośrednictwa, skoro (...) nie posiada osobowości prawnej, a na dokumencie brak jest podpisu przedstawiciela biura, przez co dokument ten nie może być traktowany jako umowa. Wskazał, że powód nie wykonał na rzecz pozwanej żadnej czynności zmierzającej do nabycia przez nią lokalu. To pozwana sama znalazła ofertę w Internecie, pozyskała adres i dopiero na miejscu spotkała przedstawiciela biura. W ocenie pozwanej złożenie przez nią oświadczenia potwierdzającego otrzymanie od powoda adresu nieruchomości należy uznać za podstępne wprowadzenie w błąd. Przedstawicielka powoda wiedząc, że pozwana nie umie czytać po polsku wprowadziła pozwaną w błąd co do treści podpisywanego oświadczenia nie wyjaśniła bowiem, że sygnując przedłożony jej dokument potwierdza i oświadcza jak w 10 punktach nad tabelką. Pełnomocnik dodał, że po otrzymaniu wezwania do uiszczenia prowizji pozwana złożyła powodowi oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem podstępu. Z ostrożności procesowej pełnomocnik w imieniu pozwanej złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożenia spornego oświadczenia także z powodu błędu polegającego na braku świadomości, w którym znajdowała się pozwana składając swój podpis. Pozwana widziała, że na sygnowanym dokumencie znajduje się jakaś treść, ale nie mogła się z nią zapoznać z uwagi na brak umiejętności czytania w języku polskim, wobec czego działała w zaufaniu do przedstawiciela powoda.

(wyrok zaoczny k. 54, sprzeciw k. 59-64)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie. Pełnomocnik powoda uzupełniająco wyjaśnił, że pozwana nie informowała przedstawiciela biura o braku znajomości języka polskiego i czytania w tym języku, dodając, że z treści aktu notarialnego – umowy sprzedaży wynika, że pozwana włada zarówno językiem ukraińskim, jak i polskim, a obecność tłumacza przysięgłego wiązała się z koniecznością późniejszego przetłumaczenia dokumentu na język ukraiński. Zakwestionował ponadto skuteczność oświadczenia pozwanej o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli podnosząc, że pozwana podjęła suwerenną decyzję o złożeniu podpisu pod przedłożonym jej dokumentem, wobec czego nie może powoływać się na podstępne wprowadzenie w błąd. Pełnomocnik pozwanej podniósł z kolei, że powód nie prowadzi i nie prowadził nigdy działalności pod nazwą Ł. K. (2) (...).

(pismo procesowe k. 91-98, protokół rozprawy k. 173-180, k. 206)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa nieruchomości pod nazwą Ł. K. (1).

(wydruk z (...) k. 204-205, okoliczności bezsporne)

Jesienią 2019 roku pozwana M. P. (1) poszukiwała mieszkania, które mogłaby zakupić. Znajomy pozwanej P. R. znalazł w Internecie ofertę dotyczącą lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., którą jej pokazał. Po zapoznaniu się z ofertą pozwana zadzwoniła pod podany w jej treści nr kontaktowy i umówiła się na spotkanie. Podczas rozmowy telefonicznej pozwana nie miała świadomości, że rozmawia z pracownikiem biura nieruchomości.

(dowód z przesłuchania pozwanej – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka P. R. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku)

Spotkanie zostało umówione na dzień 19 listopada 2019 roku. W tej dacie pozwana w towarzystwie (...) udała się pod wskazany adres. Pod blokiem na pozwaną czekała pracownica powoda K. K. oraz mąż jednej z właścicielek mieszkania. Dopiero wówczas pozwana powzięła informację, że lokal jest oferowany przez biuro nieruchomości. Osoby te następnie weszły do mieszkania. Pozwana początkowo nie była zainteresowana zakupem, lokal wyglądał bowiem inaczej, niż na zdjęciach, ponadto nie odpowiadała jej cena sprzedaży. Po obejrzeniu mieszkania przedstawicielka powoda przedłożyła pozwanej do podpisu dokument o treści „Warunki świadczenia usług. Karta prezentacji” mówiąc, że jest to karta prezentacji. Pozwana poinformowała ją wówczas, że nie potrafi czytać w języku polskim i zapytała, co oznacza przedmiotowa karta. K. K. odpowiedziała, że jest to dowód okazania pozwanej mieszkania. Działając w zaufaniu do tej kobiety pozwana złożyła podpis pod dokumentem będąc przekonana, że potwierdza wyłącznie fakt obejrzenia mieszkania.

Dokument, o którym mowa, składał się z 10 pkt oraz tabelki. Treść dokumentu była następująca:

- pkt 1: potwierdzam udzielenie (...) zlecenia wykonania usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- pkt 2: potwierdzam wykonanie przez (...) usług w obrocie nieruchomościami w pełnym zakresie zgodnie z udzielonym zleceniem  
i przedstawienie mi poniższych nieruchomości oraz pozyskanie adresów nieruchomości w dniu dzisiejszym, (...)
- pkt 4: oświadczam, że zobowiązuję się uznać wyłączność (...) na przekazaną mi ofertę i nie zawierać w tym zakresie umowy pośrednictwa z innymi biurami nieruchomości oraz umowy przedwstępnej ani końcowej z właścicielem nieruchomości bez udziału (...), (...)
- pkt 7: prowizja za wykonanie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynosi 2,5% brutto wartości dotyczącej nieruchomości transakcji (...), płatne w terminie 7 dni od dnia dokonania transakcji na podstawie faktury VAT wystawionej przez firmę (...) działającej pod nazwą (...), NIP: (...),
- pkt 8: oświadczam, iż zobowiązuję się do przestrzegania powyższych warunków świadczenia usług. W razie naruszenia tych warunków zobowiązuję się do zapłaty na rzecz (...) prowizji w wysokości 3,5% brutto wartości nieruchomości (...), płatne jak w pkt 7,
- pkt 9: oświadczam, że zostałem poinformowany, iż transakcja zakupu nieruchomości zostanie objęta ubezpieczeniem OC pośrednika oraz wszystkich przysługujących mi uprawnieniach, (...).

Tabelka pod postanowieniami dokumentu zawierała następujące rubryki; data, adres prezentowanej nieruchomości lub nr oferty w biurze nieruchomości, imię i nazwisko osoby potwierdzającej otrzymanie adresu, PESEL, podpis osoby potwierdzającej otrzymanie adresu.

W główce dokumentu wskazano (...). Oddział w Ł.,

ul. (...) (...)”.

Pozwana złożyła swój podpis w ostatniej rubryce tabelki, wpisała także swoje imię i nazwisko w odpowiedniej rubryce przepisując dane z paszportu. Pozwana nie składała podpisu pod warunkami świadczenia usług (tj. pod pkt 1-10), jak również na samym dole dokumentu – pod tabelką. Pod przedmiotowym dokumentem podpis złożyła K. K. czyniąc to jednak pod nieobecność pozwanej, w nieustalonym czasie po dniu prezentacji mieszkania. Po złożeniu podpisu w tabelce pozwana nie otrzymała kopii dokumentu. Przedstawiciel pozwanej nie okazał jej również umowy ubezpieczenia, o której mowa w pkt 9, nie informował także pozwanej o usługach, jakie może na jej rzecz wykonać powodowe biuro nieruchomości.

(dowód z przesłuchania pozwanej – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka P. R. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka K. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, wydruk wiadomości sms k. 34, warunki świadczenia usług k. 186)

Ostatecznie pozwana zdecydowała się nabyć przedmiotowe mieszkanie. Wcześniej udało jej się obniżyć cenę sprzedaży. Negocjacje w tym zakresie pozwana prowadziła osobiście bez udziału przedstawiciela powoda.

Na mocy zawartej w dniu 24 stycznia 2020 roku umowy sprzedaży pozwana M. P. (1) nabyła własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. za kwotę 182.000 zł. W treści aktu notarialnego pozwana oświadczyła, że włada językiem ukraińskim i polskim. Przy zawarciu umowy był obecny tłumacz przysięgły języka ukraińskiego, który tłumaczył odczytywany akt.

Pozwana nie informowała powoda o nabyciu nieruchomości. Kontakt do notariusza otrzymała od O. K., który udzielał pozwanej konsultacji prawnej z legalizacji pobytu. Podczas rozmowy z notariuszem na temat umowy sprzedaży O. K. oświadczył, że musi być przy jej zawarciu obecny tłumacz.

(dowód z przesłuchania pozwanej – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka P. R. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka O. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka K. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, umowa sprzedaży k. 83-89)

W dniu 10 października 2020 roku powód wystawił na pozwaną fakturę nr (...) na kwotę 6.300 zł tytułem pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z terminem płatności do dnia 15 października 2020 roku.

Pismem z dnia 8 października 2020 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty wynikającej z przedmiotowego dokumentu księgowego.

Po otrzymaniu wezwania do zapłaty ustanowiony przez pozwaną pełnomocnik złożył w jej imieniu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych wszelkich oświadczeń zawartych w ponumerowanych w pkt 1-10 złożonych przez pozwaną w przedstawionych jej do podpisu „Warunkach świadczenia usług. Karta prezentacji”. Wskazał, że powód podstępnie wywołał błąd, działając z pełną świadomością braku umiejętności czytania przez pozwaną w języku polskim oraz informując ją, że swoim podpisem poświadcza jedynie sam fakt obejrzenia mieszkania.

W odpowiedzi powód wyjaśnił, że nie uznaje skuteczności złożonego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli.

(faktura k. 13, wezwanie do zapłaty k. 14, potwierdzenie nadania przesyłki k. 15, oświadczenie wraz z pismem przewodnim k. 80-81, pismo k. 99-100, okoliczności bezsporne)

Pozwana M. P. (1) włada językiem polskim w mowie, nie potrafi natomiast czytać w tym języku.

(dowód z przesłuchania pozwanej – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka P. R. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku, zeznania świadka O. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2021 roku)

Do dnia wyrokowania pozwana nie uregulowała zadłużenia dochodzonego przedmiotowym powództwem.

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dowodów z dokumentów, których prawidłowość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości Sądu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania pozwanej oraz zeznania świadków.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie było zasadne.

Zgodnie z art. 179a ustawy o gospodarce nieruchomościami, pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. (...) w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby m.in. umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości (art. 179b pkt 1). Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności (art. 180 ust. 3).

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dochodzi do skutku poprzez zgodne oświadczenie woli stron, pośrednika będącego przedsiębiorcą i zamawiającego. Jest ona umową konsensualną i wzajemną. Wzajemność świadczeń sprowadza się do obowiązku dokonywania przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia umów sprzedaży lub przeniesienia innych praw do nieruchomości w zamian za wynagrodzenie. Umowa ta charakteryzuje się więc odpłatnością (J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2021).

W niniejszej sprawie niesporne było, że pozwana w towarzystwie przedstawiciela powoda obejrzała lokal nr (...) przy ul. (...) w Ł., a także złożyła podpis w tabelce zamieszczonej w dokumencie zatytułowanym „Warunki świadczenia usług. Karta prezentacji” potwierdzając „otrzymanie adresu”. Strony były również zgodne co do tego, że jedyną czynnością podjętą przez przedstawiciela powoda było pokazanie pozwanej przedmiotowego lokalu, jak również, że to pozwana samodzielnie znalazła ofertę sprzedaży nieruchomości, zainicjowała kontakt w tej sprawie, następnie – już po obejrzeniu nieruchomości – negocjowała cenę sprzedaży i doprowadziła do zawarcia transakcji. Kwestionując zasadność powództwa pozwana podnosiła, że dokument z k. 186 nie jest umową, że została wprowadzona przez przedstawiciela w błąd co do jego treści, że nie zlecała powodowi wykonania usługi pośrednictwa. W ocenie Sądu argumentacja pozwanej jest w pełni zasadna. W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, że w pkt 1 Warunków (...) mowa jest o potwierdzeniu udzielenia zlecenia wykonania usług pośrednictwa w obrocie nieruchomości, nie zaś o udzieleniu takiego zlecenia. Postanowienie to, jak słusznie zauważył pełnomocnik pozwanej, literalnie odnosi się zatem do czynności prawnej, która miała miejsce w przeszłości i jedynie potwierdza fakt jej dokonania. Skoro tak to powinnością powoda było wykazanie, że zlecenie, o którym mowa, zostało przez pozwaną udzielone. Tymczasem w sprawie brak jest jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność. Nie wiadomo, w jakiej dacie miałyby to nastąpić, jaka miała być treść tego zlecenia – jakie czynności, na czym polegające, powód miał podjąć w ramach zlecenia. W pkt 2 omawianego dokumentu mowa jest z kolei o potwierdzeniu wykonania przez (...) usług w obrocie nieruchomościami w pełnym zakresie zgodnie z udzielonym zleceniem i przedstawieniu nieruchomości oraz pozyskaniu adresów nieruchomości. Rzecz jednak w tym, że o czym była już mowa, to pozwana znalazła ofertę nieruchomości w Internecie, sama umówiła spotkanie w sprawie jej

obejrzenia i aż do chwili przyjechania pod jej adres nie miała świadomości, że mieszkanie jest oferowane przez biuro nieruchomości. Trudno zatem przyjąć, jak czyni to powód, że z jego strony zostały wykonane czynności w pełnym zakresie objętym zleceniem, skoro w istocie jego przedstawiciel pokazał wyłącznie lokal pozwanej. Oczywiście jest, że z punktu widzenia pozwanej obecność tego przedstawiciela w ogóle nie była konieczna, skoro i tak nie dysponował on kluczami od mieszkania, a na miejscu był obecny mąż jednej z jego właścicielek. Abstrahując od powyższych kwestii zwrócić należy uwagę, że w przedmiotowej sprawie brak jest w ogóle przesłanek, aby dokument z k. 186 traktować w kategorii umowy pośrednictwa. Pierwsze co rzuca się w oczy to brak oznaczenia w dokumencie podmiotu, które usługi pośrednictwa miałyby świadczyć. Jak wynika z wydruku z (...) powód nie prowadzi działalności gospodarczej pod firmą (...), a pod nazwą (...) co zresztą wynika także z treści pozwu. Nazwa (...) nie jest również wymieniona w treści faktury wystawionej przez powoda,

a pojawia się wyłącznie w treści adresu email powodowej firmy. Co więcej w dokumencie z k. 186 mowa jest o oddziale przedsiębiorcy, a więc o podmiocie nieposiadającym ani zdolności prawnej, ani zdolności do czynności prawnych. Oddział przedsiębiorcy nie tylko nie posiada osobowości prawnej, ale nie jest nawet tzw. ułomną osobą prawną. Oczywiście oddział działa na rzecz przedsiębiorcy, ale w rozpatrywanym przypadku ten nie został w treści Warunków (...) właściwie oznaczony. Zaznaczenia wymaga, że wprowadzie na rynku istnieje podmiot o nazwie (...) jednak działa on, jako sp. z o.o., został zarejestrowany dopiero w dniu 31 grudnia 2021 roku, a ponadto posługuje się nr NIP (...) nie zaś (...). Innym słowy podmiot ten nie mógł świadczyć w listopadzie 2019 roku usług pośrednictwa na rzecz pozwanej. Niezależnie od powyższego nie może ująć uwadze, że przedmiotowy dokument nie został podpisany przez przedstawiciela powoda

w dniu okazywania mieszkania przez pozwaną, a dopiero później, w bliżej nieoznaczonym czasie, co wprost przyznała K. K.. Depozycje świadka wskazują, że mogła ona podpisać dokument w dacie wystawienia faktury, a więc niemal rok po okazaniu pozwanej lokalu. Zdaniem Sądu dopuścić należy możliwość, że podpis taki został złożony jeszcze później, tj. po dacie wytoczenia przedmiotowego powództwa, na co wskazuje fakt braku podpisu na kopii umowy z k. 12 złożonej wraz z pozwem. Kopia umowa

z podpisem świadka została załączona dopiero wraz z pismem procesowym z dnia

26 listopada 2020 roku (k. 35-37), a jej oryginał (k. 187) wraz z pismem procesowym z dnia 17 grudnia 2021 roku. Pełnomocnik powoda nie tłumaczy przy tym, jak rozumieć zwrot „właściwy odpis umowy pośrednictwa”, którym posługuje się w pierwszym z w/w pism procesowych. W takiej sytuacji nie sposób przyjąć, że w listopadzie 2019 roku strony zawarły jakąkolwiek umowę pośrednictwa skoro ta dla swojej ważności nie tylko musiała mieć formę pisemną, ale również – co oczywiście – obie strony tej umowy musiałyby ją sygnować własnym podpisem. Skoro zaś takowy nie został złożony przez przedstawiciela powoda, to sporny dokument może być postrzegany co najwyżej, jako projekt. W ocenie Sądu nawet jednak, gdyby podpis ten został złożony we właściwym czasie, a sam ten dokument traktować, jako umowę pośrednictwa, to i tak brak byłoby podstaw do przyjęcia, że umowa taka została zawarta. Zwrócić należy bowiem uwagę, że podpis pozwanej nie został złożony ani pod treścią postanowień Warunków (...), ani też na samym dole tego dokumentu,

tj. w miejscu, w którym ostatecznie złożyła podpis K. K.,

a jedynie w rubryce potwierdzającej otrzymanie adresu. Złożenie podpisu wyłącznie w tym miejscu zdaniem Sądu nie może być postrzegane, jako akceptacja treści całego dokumentu. Przeciwnie powód mógłby okazać pozwanej 4 nieruchomości i za każdym razem pozwana musiałaby złożyć obok adresu takiej nieruchomości swój podpis, co jednak nie byłoby równoznaczne z tym, że pozwana 4-krotnie sygnowała umowę i zaakceptowała treść postanowień Warunków (...). Innymi słowy podpis pozwanej w „tabelce” należy odnosić

li tylko do treści tej „tabelki”, a więc w tym przypadku, traktować go, jako potwierdzenie otrzymania adresu. Przypomnienia wymaga w tym miejscu, że oświadczenie woli jest szczególnego rodzaju zachowaniem ludzkim, opartym na przeżywanym wewnątrznie akcie woli (czyli wewnętrznej decyzji) oraz ukierunkowanym na wywołanie określonych skutków prawnych. W ujęciu dynamicznym, oświadczenie woli polega na ujawnieniu świadomości podjętej decyzji wobec określonych podmiotów. Oświadczenie woli niejednokrotnie nie jest prostą informacją, ale zawiera w sobie żądanie składającego oświadczenie uwzględnienia ujawnionego faktu, jako podstawy roszczenia. Podlega ono wykładni (por. K. Markiewicz, A. Torbus, O wykładni pisemnych oświadczeń stron w postępowaniu cywilnym rozpoznawczym, *Polski Proces Cywilny*, 1/2013). Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 roku (III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168), wykładnia oświadczeń woli polega na ustalaniu ich

znaczenia, czyli sensu. Ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli. Ogólne reguły interpretacyjne, prowadzące do osiągnięcia tego celu, określone zostały w art. 65 k.c. w myśl którego, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje; § 2 stanowi natomiast, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyrażone

w przytoczonym przepisie reguły interpretacyjne grupują się wokół dwóch respektowanych przez prawo cywilne wartości. Są nimi z jednej strony wola (intencja) osoby dokonującej czynności prawnej, z drugiej natomiast zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli

u innych osób. Odpowiednio do tych wartości w doktrynie wyróżnia się subiektywną metodę wykładni, zorientowaną na wolę osoby składającej oświadczenie woli, oraz metodę obiektywną (normatywną), akceptującą punkt widzenia adresata. Możliwa jest również kombinowana metoda wykładni, uwzględniająca obie wspomniane wartości. W ocenie Sądu Najwyższego, podzielanej w pełni przez Sąd meriti, należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stanowisko takie zajmują też przedstawiciele nauki prawa cywilnego. Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c., który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. **Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy.** Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, **aby było ono zgodnie**

**z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę.** Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego. Wskazać również należy, że jak przyjmuje się w judykaturze, wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć

w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygane na niekorzyść strony, która zredagowała tekst je wywołujący (in dubio contra proferentem) (por. m.in. wyrok SN z dnia 10 stycznia 2018 roku, I CSK 225/17, L.). Przenosząc powyższej na grunt rozpoznawanej sprawy uznać należy, że rozszerzanie mocy podpisu pozwanej na dalszą część dokumentu z k. 187 nie znajduje żadnych racjonalnych podstaw i byłoby nadinterpretacją woli pozwanej, która konsekwentnie w toku całego procesu podnosiła, że składając podpis potwierdzała jedynie fakt obejrzenia mieszkania. W ocenie Sądu w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania każda rozważana osoba poproszona o złożeniu podpisu w przedmiotowej rubryce traktowałaby ten podpis tak, jak uczyniła to pozwana. W istocie fakt, czy pozwana potrafiła czytać w języku polskim traci na znaczeniu, skoro podpis dotyczył konkretnej, ściśle określonej czynności, z którą nie sposób wiązać faktu związania się umową pośrednictwa. Przecież w żadnym z postanowień omawianego dokumentu nie ma mowy o tym, że potwierdzenie otrzymania adresu jest równoznaczne z zawarciem umowy. Wreszcie znamienne jest, że pozwana w ogóle nie otrzymała egzemplarza umowy, którą rzekomo miała zawrzeć, tymczasem w umowach dwustronnych normą jest, że jej egzemplarz otrzymują obie strony. Reasumując dotychczasową część rozważań Sąd uznał, że sporny dokument nie stanowi dowodu na skuteczne – ważne zawarcia umowy pośrednictwa przez strony.

W ocenie Sądu nawet gdyby poczynić odmienne ustalenia na okoliczność zawarcia przez strony umowy pośrednictwa, w sprawie spełnione przesłanki do uznania, że pozwana została podstępnie wprowadzona w błąd co do treści podpisywanego oświadczenia. Nie powielając poczynionych ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, że przekazując pozwanej sporny dokument K. K. poinformowała pozwaną, że „ma do podpisania kartę prezentacji”.

Świadek nie posłużyła się nazwą „umowa pośrednictwa”, czy też „warunki świadczenia usług”, co mogłoby sugerować, że pozwana ma przed sobą dokument, który może wywołać skutki prawne i być postrzegany, jako umowa, a użyła zwrotu, który jednoznacznie kojarzy się z czynnością okazania mieszkania.

W konsekwencji tak też dokument ten postrzegala pozwana oraz towarzyszący jej świadek P. R.. Znamienne są słowa tego ostatniego „pani z biura poprosiła o podpisanie dokumentu przez M., że obejrzała mieszkanie w tym dniu (...). Ja powiedziałem jej, że skoro oglądała to mieszkanie to niech podpisze dokument. Ja nie czytałem tego dokumentu. Ja myślałem, że M. podpisała dokument, że obejrzała ofertę”. Przypomnienia wymaga w tym miejscu, że pozwana informowała przedstawiciela powoda, że nie czyta w języku polskim, co potwierdził P. R.. Wprawdzie K. K. zeznała, że nie odniosła wrażenia, żeby pozwana miała problemy z porozumieniem się po polsku, a także, że nie wspominała o tym, aby jej przetłumaczyć jakieś dokumenty, to jednocześnie zeznania świadka nie deprecjonują wersji pozwanej odnośnie tego, że mówiła ona o braku umiejętności czytania w języku polskim – świadek w ogóle nie odnosi się do tej kwestii. Jej relacja wskazuje wyłącznie na to, że była w stanie porozumieć się z pozwaną, co nie jest

w sprawie kwestionowane oraz, że nie była proszona o tłumaczenie okazanego pozwanej dokumentu, co także nie jest sporne. Zwrócić należy w tym miejscu uwagę na obecność tłumacza języka ukraińskiego przy zawieraniu przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości, która to obecność wbrew twierdzeniom powoda nie była podyktowana koniecznością przetłumaczenia umowy na język ukraiński, a miała na celu zagwarantowanie, że pozwana zna treść dokumentu, który zamierzała podpisać. W świetle powyższych rozważań Sąd przyjął, że relacja pozwanej oraz świadka P. R. na okoliczność nie czytania pozwanej w języku polskim odpowiada prawdzie. Wracając do oceny zachowania przedstawiciela powoda istotne jest podkreślenie, że miała ona świadomość, że rozmawia

z obcokrajowcem. Skoro tak, to należyta staranność, jakiej można wymagać od pośrednika nieruchomości, wymagała tego, aby świadek przekazała pozwanej wszelkie istotne informacje, upewniła się, czy są one zrozumiałe, czy obie strony rozumieją je w ten sam sposób. Jeśli świadek chciała nadać spornemu dokumentowi inne znaczenie, aniżeli wynikające ze stwierdzenia, że jest to „karta prezentacji” to winna to wyraźnie powiedzieć. Pozwana sygnując przekazany jej dokument działała w zaufaniu do przedstawiciela powoda, które to zaufanie było usprawiedliwione towarzyszącymi okolicznościami. Powtórzenia wymaga, że pozwana sama znalazła ofertę sprzedaży, podjęła kontakt w jej sprawie, nie zlecała powodowi żadnych czynności, a jedynie pozwoliła na okazanie jej mieszkania. Słyszac, że ma podpisać „kartę prezentacji” pozwana pomimo, że nie potrafiła zapoznać się

z jej treścią, nawet nie pomyślała o tym, aby prosić o jej przetłumaczenie na język ukraiński i niejako za pewnik przyjęła, że potwierdza wyłącznie fakt okazania jej mieszkania. O czym była już mowa, w tożsamy sposób dokument ten potraktował P. R., który namawiał pozwaną do jego podpisania bez uprzedniego zapoznania się z jego treścią. Całość powyższych rozważań prowadzi do wniosku, że K. K. wprowadziła pozwaną w błąd, co do treści podpisywanego przez nią dokumentu sugerując, że pozwana potwierdza wyłącznie fakt obejrzenia mieszkania w sytuacji, w której świadek traktowała rzeczony dokument, jako umowę pośrednictwa. Błąd jest wadą oświadczenia woli, polegającą na tym, że składający je działa pod wpływem niezgodnego z prawdą wyobrażenia o rzeczywistości lub jej elemencie albo pod wpływem braku takiego wyobrażenia. Kwalifikowany normatywnie może być tylko błąd co do treści czynności prawnej, tzn. mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści konkretnej czynności prawnej. Dla takiego postrzegania spornego dokumentu należało zatem uznać, że pozwana składając oświadczenie, o którym mowa w art. 88 § 1 k.c., uchyliła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli. Nie może bowiem budzić najmniejszych wątpliwości, że pozwana poinformowana o tym, że sygnując Warunki (...) w istocie zawiera umowę pośrednictwa odmówiłaby złożenia swojego podpisu.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.817 zł obejmującą wynagrodzenie pełnomocnika

w stawce minimalnej (1.800 zł) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Ponadto Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 169,72 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji wyroku.