

Sygn. akt I Ca 177/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 9 lipca 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Dorota Twardowska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa G. – (...) W. G. I. (...) Spółki Jawnej w I.

przeciwko M. B., K. Ż. i J. Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 26 lutego 2014 r. sygn. akt I C 216/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od powódki G. – (...) W. G. I. (...) Spółki Jawnej w I. na rzecz pozwanych M. B., K. Ż. i J. Ż. solidarnie kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 177/14

## UZASADNIENIE

Powód G. – (...) W. G., I. (...) Spółka Jawna z siedzibą w I. wniósł o zasądzenie dla niego od pozwanych M. B., K. Ż. i J. Ż. kwoty 13.847,70 zł z umownymi odsetkami w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP od dnia 01 lutego 2013 r. z tytułu wynagrodzenia z zawartej przez strony umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Iławie w dniu (...)r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc (...).

Pozwani M. B., K. Ż. i J. Ż. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa w całości, zarzucając brak ustalenia szczegółowych warunków umowy, w tym w szczególności zapisu, że prowizja będzie należna powodowi także w przypadku zbycia nieruchomości przez komornika oraz wskazując, że część postanowień umowy kwalifikuje się jako klauzule abuzywne i nieważność umowy, która została uzupełniona bez ich wiedzy i woli, a także sprzeczność z zasadami współżycia społecznego i wyzysk.

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Iławie zasądził od pozwanych M. B., K. Ż. i J. Ż. solidarnie na rzecz powoda G. - (...) W. G., I. (...) Spółki Jawnej z siedzibą w I. kwotę 330 zł z umownymi odsetkami w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w stosunku rocznym od dnia 01 lutego 2013 r. (punkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (punkt II), zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III) oraz nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 257,76 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt IV).

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej dokonanej przez Sąd pierwszej instancji:

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 lutego 2012 r. (w sobotę) powód reprezentowany przez W. G. (2) i pozwani podpisali częściowo wypełnioną umowę pośrednictwa w sprzedaży na zasadzie wyłączności pośredniczenia nr (...), która była wzorcem umowy – formularzem umowy, którym posługiwał się powód. Przedmiotem umowy była zabudowana nieruchomość położona w I. przy ulicy (...). Strony porozumiały się co zasadniczych kwestii będących przedmiotem umowy, a które stanowiły postanowienia wzorca umowy. Strony uzgodniły jednocześnie, że pozostałe punkty umowy zostaną wypełnione przez W. G. (2) po oględzinach nieruchomości. Tego samego dnia w godzinach popołudniowych W. G. (2) dokonał oględzin nieruchomości i oszacował jej wartość. Następnie uzgodniono, iż wypełnioną umowę W. G. (2) przekaże w najbliższy poniedziałek pozwanemu K. Ż., który z kolei przekaże ją pozostałym pozwany. Po wypełnieniu umowy W. G. (2) przekazał ją K. Ż.. Oprócz punktów stanowiących wzór (formularz) umowy które zostały wypełnione przez W. G. (2), wymieniony wpisał również odręcznie na formularzu i jego marginesie postanowienia, iż cyt. " obowiązek zapłaty wynagrodzenia określi, w pkt. 4 dotyczy także sytuacji zbycia oz. nieruch, przez komornika sądowego bez wezwania dodatkowego do zapłaty". „W sytuacji uzyskania ze sprzedaży/zbycia kwoty ponad 190 000 zł nadwyżka ta zostanie podzielona pomiędzy Zamawiającego i Przedsiębiorcę - jako dodatkowa zapłata".

W następnych dniach po podpisaniu umowy powód podjął czynności związane z prezentacją rzeczonyj nieruchomości w celu jej sprzedaży. Nieruchomość została zbyta w toku licytacji komorniczej (druga licytacja) w dniu 17 grudnia 2012 r. za kwotę 158.667 zł. Nabywcą była K. R., która uprzednio kontaktowała się w powodem w sprawie nabycia przedmiotowej nieruchomości i która została odesłana do komornika sądowego.

W dniu 5 stycznia 2013 r. powód wystawił fakturę nr (...) za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, którą przesłał pozwany. W dniu 22 stycznia 2013 r. pozwani przesłali powodowi pismo w którym oświadczyli iż nie uregulują należności wobec niezgodności umowy z poczynionymi ustaleniami.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w zasadniczej części. Odwołując się do zasady kontrydiktoryjności i dyspozycyjności oraz rozkład ciężaru dowodu, Sąd wskazał, iż poza sporem pozostają okoliczności związane z samym zleceniem przez pozwanych zbycia nieruchomości, której to czynności powód podjął się jako podmiot profesjonalny, sporna jest natomiast kwestia związana okolicznościami zawarcia umowy, zakresu uzgodnień czynionych przez strony i tym samym treści samej umowy, a w szczególności czy postanowienia umowy, a zwłaszcza to traktujące o należnym wynagrodzeniu w sytuacji zbycia nieruchomości przez komornika ma charakter niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c.

Ustalono, że strony zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, która uregulowana była w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązującym w dacie podpisania umowy, zgodnie z którym pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów między innymi nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika lub przedsiębiorcy. Przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia (ust. 4). Sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia

wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach (ust. 5). Art. 181 ust. 1. cytowanej ustawy nakładał na pośrednika w obrocie nieruchomościami obowiązek wykonywania czynności wymienionych w art. 180 zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Był on także obowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje te czynności.

Sąd Rejonowy uznał, że zawartą przez strony umowę należy zatem ocenić przez pryzmat zawodowego charakteru działalności pośrednika i zasad wynikających z cytowanych przepisów, które obowiązywały w dacie podpisania przez strony umowy.

Odwołując się do stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy, wskazano, że umowa pośrednictwa jest rodzajem umowy nazwanej, która w swej istocie jest umową starannego działania, jednak strony w ramach autonomii swojego działania mogą przekształcić ją w umowę rezultatu i stanowi ona nowy typ umowy nazwanej (wynika to z art. 180 ust. 3 u.g.n.), co z kolei powoduje, że nie można do niej stosować (powołując się na art. 750 k.c.) przepisów o umowie zlecenia. Nie ma przy tym znaczenia, czy pośrednik wykonuje jedną czynność kojarzącą strony, czy kilka takich czynności. Tak więc umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania za wynagrodzeniem. Dopiero wprowadzenie przez strony do takiej umowy postanowień uzależniających obowiązek zapłaty wynagrodzenia od doprowadzenia do zawarcia umowy przez klienta z nabywcą zamienia tę umowę w umowę rezultatu. Wprowadzenie takich postanowień do umowy nie zmienia jednak charakteru umowy pośrednictwa wynikającego z omawianych przepisów.

Wyjaśniono, że pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego. Bezpośrednim celem działań pośrednika nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych; pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków. Przy tym umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami opiera się na stosunku wzajemnego zaufania stron.

Podkreślono, że w przypadku umów rezultatu wymagalność roszczenia o zapłatę wynagrodzenia zależy od chwili spełnienia świadczenia (tj. z reguły od dnia zawarcia umowy), natomiast w przypadku umów starannego działania świadczenie zostaje spełnione w chwili wykonania czynności, do których wykonania pośrednik zobowiązał się w umowie. Wskazano, że chodzi nie tylko o doprowadzenie do sprzedaży, ale także o inne zdarzenia w rodzaju skojarzenia stron (nawet jeśli dokonał tego sam zamawiający) lub stworzenia przez pośrednika możliwości zawarcia umowy. Przy tym wszelkie teorie, które próbują uzasadnić pobranie przez pośrednika wynagrodzenia w przypadkach, gdy nie ma bezpośredniego związku między wysiłkami pośrednika a osiągnięciem rezultatu w postaci zawarcia umowy, nie znajdują żadnego oparcia w przepisach i wydają się krzywdzące dla zamawiających usługi pośrednika.

Co do wynagrodzenia pośrednika wynikającego z umowy pośrednictwa na wyłączność stwierdzono, iż uprawnienie do wynagrodzenia w postaci prowizji, wynikające z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności, przewidziane jest dla przypadku każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym ze zbywcą nieruchomości w wyniku starań pośrednika. Ciężar wykazania, że dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającemu sposobność do zawarcia umowy sprzedaży, spoczywa na pośredniku. Klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust. 3 a u.g.n. w zw. z art. 550 k.c., nie uprawnia natomiast do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika.

Wobec poczynionych uwag Sąd Rejonowy stwierdził, że strony zawarły umowę pośrednictwa, która jest zarówno umową starannego działania, jak i rezultatu, jak wynika bowiem z treści umowy pkt. 4 wynagrodzenie należne powodowi wynika zarówno z podjęcia samych działań w zakresie pośrednictwa - 30 złotych za każdy rozpoczęty miesiąc pośredniczenia, jak i za doprowadzenie do zbycia nieruchomości - 10.990 złotych netto niezależnie do ceny

uzyskanej za rzeczoną nieruchomości. Ponadto w sytuacji uzyskania ze sprzedaży/zbycia kwoty ponad 190.000 zł nadwyżka miała zostać podzielona pomiędzy Zamawiającego i Przedsiębiorcę - jako dodatkowa zapłata. Wskazano, że zawierając z pozwanymi umowę powód posłużył się wzorcem umowy, o czym świadczą zeznania stron i załączona do akt umowa, przy czym z samej treści umowy wynika, że jej postanowienia zostały uzupełnione przez działającego z ramienia powoda W. G. (2) o odrębne zapisy cyt." obowiązek zapłaty wynagrodzenia określ, w pkt. 4 dotyczy także sytuacji zbycia oz. nieruchomości, przez komornika sądowego bez wezwania dodatkowego do zapłaty" oraz „w sytuacji uzyskania ze sprzedaży/zbycia kwoty ponad 190.000 zł nadwyżka ta zostanie podzielona pomiędzy Zamawiającego i Przedsiębiorcę – jako dodatkowa zapłata”.

W tym zakresie Sąd pierwszej instancji wskazał na unormowanie art. 385<sup>1</sup> k.c., że postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeśli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy – z wyjątkiem postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeśli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny, a wzorec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób. Podkreślono, że określona w art. 385<sup>1</sup> § 1 i 3 k.c. przesłanka nieuzgodnienia indywidualnego postanowień umowy zawieranej przez przedsiębiorcę z konsumentem odnosi się do tych postanowień, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, zwłaszcza w sytuacji, gdy przejęte zostały z wzorca umowy zaproponowanego przez przedsiębiorcę. Przy tym zwrot "postanowienia umowy", zawarty w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. użyty został w znaczeniu potocznym, a zatem obejmuje zarówno postanowienia objęte porozumieniem stron danej czynności prawnej, jak i postanowienia wzorców umownych, które nie są postanowieniami umowy w ścisłym znaczeniu, ale kształtują także treść nawiązywanego stosunku prawnego. Nie można zatem przyznawać decydującego znaczenia temu, czy łączący strony stosunek cywilnoprawny ukształtowany został postanowieniami przyjętymi ze standardowych wzorców, czy też nie, ponieważ zarówno w odniesieniu do jednych, jak i drugich postanowień istnieje obowiązek uzgadniania ich treści. Podkreślenie, objęte art. 385<sup>1</sup> §3 zd. 2 k.c., związane jest z tym, że standardowy wzorec umowy, z reguły wyłącza możliwość wpływania przez drugą stronę na treść zawartych w nim postanowień. Szczególna ochrona zasady swobody kształtowania treści i zawierania umów z konsumentem, wyrażona w art. 385 k.c., oparta jest na domniemaniu braku indywidualnego uzgodnienia postanowień wzorca. Obalenie tego domniemania i łączącego się z nim reżimu ochronnego obciąża przedsiębiorcę posługującego się wzorcem umowy. Stosownie do art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., warunkiem niezwiązania konsumenta postanowieniami, które nie zostały indywidualnie uzgodnione jest stwierdzenie, że ukształtowanie jego praw i obowiązków dokonane zostało w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy. Ugruntowane zostało w orzecznictwie, że za sprzeczne z obyczajami należy uznać wprowadzenie do umowy klauzul godzących w równowagę kontraktową. Rażące naruszenie interesów konsumenta polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na jego niekorzyść. Obydwa te kryteria powinny być spełnione łącznie.

Odnosząc powyższe do umowy zawartej przez strony Sąd Rejonowy stwierdził, że umowa ta budzi szereg zastrzeżeń i wątpliwości, w tym szczególności zakresie postanowień, o które uzupełniony został wzorec umowy. Zaznaczono, iż mimo że część zarzutów kierowanych przez pozwanych dotyczyła wysokości wynagrodzenia, to zważywszy jednak, że przepis art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. nie może odnosić się do wynagrodzenia, postanowienie dotyczące wysokości prowizji musi być uznane za wiążące strony, aczkolwiek nie zmienia to oceny, że w tym konkretnym przypadku ustalenie wynagrodzenia na poziomie 10.990 złotych plus 23% VAT oraz 30 złotych za każdy rozpoczęty miesiąc pośredniczenia wydaje się być wynagrodzeniem wygórowanym.

Wskazano, że pozwani swoje zarzuty kierowali przede wszystkim do postanowienia umowy określającego wymagalności zapłaty wynagrodzenia także w przypadku zbycia nieruchomości przez komornika. Uznano, że postanowienie to nie może być uznane za określające główne świadczenia stron, zaś jakkolwiek dotyczy wynagrodzenia, to nie odnosi się do jego wysokości, ponadto zostało sformułowane w sposób niejednoznaczny. Należy więc uznać, że jako takie, które nie zostało uzgodnione indywidualnie oraz jest niejednoznaczne podlega ocenie z punktu widzenia art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i podlega ocenie, czy to postanowienie nie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami lub czy rażąco narusza interesy konsumenta.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, któremu Sąd dał przymiot wiarygodności, w postaci załączonego do akt egzemplarza umowy pośrednictwa sprzedaży na zasadzie wyłączności pośredniczenia nr (...) zeznań świadka M. Ż. (1), zeznań pozwanych M. B. i J. Ż. oraz częściowych zeznań działającego w imieniu powoda W. G. (2) prowadzi do wniosku, że umowa w części zobowiązującej do zapłaty wynagrodzenia w przypadku zbycia nieruchomości przez komornika nie została indywidualnie uzgodniona przez strony. Jak wynika bowiem z relacji obu stron oraz obecnej wówczas M. Ż. (1) spotkanie odbyło się w sobotę, w pośpiechu, formularz umowy, stanowiący jednocześnie wzorzec umowy, jakkolwiek zaakceptowany przez pozwanych nie został wypełniony w całości, zaś pozostała część miała zostać uzupełniona przez W. G. (2) po oględzinach nieruchomości, co też się stało. Pozwani podpisali umowę w zaufaniu do strony powodowej. W ocenie Sądu Rejonowego powyższe uprawnienia do przyjęcia, iż pozwani nie mieli rzeczywistego wpływu na treść umowy w zakresie postanowień, które ostatecznie zostały dopisane przez W. G. (2) i nie mieli sposobności zapoznania się z nimi przed zawarciem umowy. Tym samym wskazane postanowienie uznać należy za klauzulę narzuconą, która nie była przedmiotem pertraktacji między stronami. Sąd pierwszej instancji uznał, że niezależnie od dowodów osobowych za powyższym rozumowaniem przemawia również forma postanowień, o które został uzupełniona rzeczona umowa. Oba dopiski sporządzone zostały bowiem odrębnie poza punktami stanowiącymi formularz umowy, jeden pomiędzy punktami, drugi zaś na marginesie dokumentu. Brak jest informacji o poczynionych dopiskach w umowie, jak i dowodu - podpisu stron o ich akceptacji. Zdaniem Sądu powyższe postanowienia, o ile nie stanowiły dodatkowych punktów umowy, które powinny mieć swoją numerację, to co najmniej powinny być w sposób jednoznaczny zaakceptowane przez strony umowy poprzez np. ich parafowanie. W odbiorze Sądu Rejonowego taki sposób uzupełnienia umowy o kolejne postanowienia świadczy o jednostronnym ich dopisaniu przez W. G., który wpisał je uzupełniając umowę bez uzgodnienia z pozwanymi, a następnie przekazał w tej wersji umowę pozwanym. Powyższe rozumowanie potwierdza również karta opisu obiektu w której pkt. 3 został nadpisany nad pkt. 1, który stanowi o należnym powodowi wynagrodzeniu. Nadto zapis o należnym wynagrodzeniu w przypadku zbycia nieruchomości nie rozstrzyga, czy należne wynagrodzenia dla powoda dot. nabycia nieruchomości przez jakiegokolwiek nabywcę, czy też tylko nabywcę skojarzonego przez powoda. Jest tym samym niejednoznaczny. Przyjęte w pozwie stanowisko powoda o należnym wynagrodzeniu w przypadku, gdy to kontrahent powoda nabędzie nieruchomość jest w ocenie Sądu przyjętym stanowiskiem procesowym dla potrzeb niniejszego postępowania i nie znajduje oparcia w treści umowy która jest przedmiotem procedowania Sądu.

Założono dalej, iż przedmiotem pertraktacji stron zapewne było „jakieś” należne powodowi wynagrodzenie w przypadku zbycia nieruchomości w toku egzekucji komorniczej, skoro strony miały świadomość zajęcia nieruchomości. Jednakże zgodnie art.385<sup>1</sup> §4 k.c. ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie spoczywa na tym, kto się na to powołuje, przy czym do udowodnienia, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, nie wystarczy samo wykazanie, iż postanowienia tego dotyczyły negocjacje stron. Może bowiem dojść do sytuacji, gdy postanowienie umowy nie uległo zmianie w trakcie negocjacji - wówczas przepis art.385<sup>1</sup> §1 k.c. znajdzie zastosowania, chyba że przedsiębiorca wykaże, iż zaakceptowanie klauzuli przez strony było oparte na rzetelnych i wyrównanych negocjacjach a powód obowiązkowi temu nie sprostał.

Wskazano dalej, że Sąd Rejonowy nie dał tym samym wiary zeznaniom zeznających w imieniu powoda W. G. (2) i I. G. w części, w której podali, że wszystkie postanowienia umowy zostały wynegocjowane i uzgodnione przez strony, zgodnie z przyjętą praktyką. Sąd pominął dowód z zeznań M. Ż. (2), dokumentów dotyczących praktyk stosowanych przez pośredników nieruchomości i wysokości wynagrodzeń za pośrednictwo w sprzedaży, gdyż ich treść uznano za nieistotną z punktu widzenia roszczenia powoda i obrony podjętej przez pozwanych.

Sąd Rejonowy uznał, że skoro umowa nie została zawarta w całości poprzez indywidualne uzgodnienie jej postanowień, ale przez przystąpienie do zaproponowanego przez jedną ze stron umowy wzorca, który ponadto bez wiedzy i zgody pozwanych został uzupełniony, to zastosowanie znajdują przepisy art. 385 i nast. k.c.

Sąd stwierdził, że wskazane postanowienie umowy w okolicznościach niniejszej sprawy, a także w świetle innych postanowień umowy musi być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, a także naruszające interesy konsumenta, a w konsekwencji nie wiążące. Również z punktu widzenia zasad współżycia społecznego zastrzeżenie płatności całości

wynagrodzenia także w przypadku zbycia nieruchomości w toku egzekucji komorniczej budzi poważne wątpliwości. Nałożenie na pozwanych obowiązku zapłaty całości wynagrodzenia powodowi w każdej sytuacji, w której dochodzi do zbycia nieruchomości, w ocenie Sądu Rejonowego narusza interesy tych pierwszych, ponadto musi być ocenione jako kształtujące prawa i obowiązki stron umowy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, bowiem w zdecydowanie lepszej sytuacji stawia pośrednika niż konsumenta, to pośrednik bowiem niezależnie od przyczyny osiągnięcia zamierzonego celu przez drugą stronę umowy pośrednictwa zawsze uzyskuje pełne wynagrodzenie.

Zwrócono też uwagę na dalsze postanowienia umowy, gwarantujące wynagrodzenie pośrednika, uznając że przede wszystkim chronią one interesy pośrednika. Podkreślono, że pośrednik ma działać starannie, profesjonalnie, zgodnie z zasadami etyki zawodowej i kierować się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje czynności, takie ukształtowanie praw i obowiązków stron umowy pośrednictwa nie zasługuje na aprobatę. Zasady te bowiem obowiązują pośrednika nie tylko, kiedy reprezentuje swojego klienta w kontaktach z innymi osobami, ale odnieść je należy także do samej umowy pośrednictwa. Nie można bowiem zaakceptować sytuacji, kiedy w stosunkach z podmiotami trzecimi pośrednik chroni interesy swojego klienta, natomiast łącząca ich umowa pośrednictwa chroni przede wszystkim interesy pośrednika. Odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego wskazano, że rażące naruszenie interesów konsumenta można rozumieć jako nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym. Natomiast działanie wbrew dobrym obyczajom (w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego) oznacza tworzenie przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku. Tak w szczególności kwalifikowane są wszelkie postanowienia, które zmierzają do naruszenia równorzędności stron stosunku, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki między partnerami umowy. Właśnie brak równowagi kontraktowej jest najczęściej wskazywanym przejawem naruszenia dobrych obyczajów drogą zastosowania określonych klauzul umownych. Przy ocenie interesów konsumenta należy uwzględnić nie tylko interesy o wymiarze ekonomicznym, ale inne, zasługujące na ochronę dobra konsumenta, jak jego czas, prywatność, poczucie godności osobistej, czy satysfakcja z zawarcia umowy o określonej treści. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są zatem działania wykorzystujące niewiedzę, naiwność, czy brak doświadczenia konsumenta, naruszające zasadę równorzędności stron umowy, zmierzające do dezinformacji, wywołujące błędne przekonanie konsumenta. Chodzi więc o działania określane jako nieuczciwe, nierzetelne i odbiegające na niekorzyść konsumenta od przyjętych standardów postępowania.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że strony mogą swobodnie ukształtować łączący je stosunek umowny, jednakże zasada swobody umów nie jest zasadą nie doznającą żadnych ograniczeń, a jednym z nich są zasady współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Ustalenie zapłaty wynagrodzenia w sytuacji zbycia nieruchomości niezależnie do starań powoda jest w sposób oczywisty sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, tym bardziej iż zapis o należnym wynagrodzeniu w przypadku zbycia nieruchomości nie rozstrzyga, czy należne wynagrodzenia dot. nabycia nieruchomości przez jakiegokolwiek nabywcę, czy też tylko nabywcę skojarzonego przez powoda. Należy bowiem pamiętać, że wzorzec umowy winien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały (art. 385 §2 k.c.). To postanowienie gwarantowało przede wszystkim interesy pośrednika i z pewnością było sprzeczne z obowiązującymi pośredników standardami określonymi w komunikacie Ministra Infrastruktury z dnia 18 marca 200 r. w sprawie uzgodnienia standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami (Dz. Urz. MI z dnia 23 kwietnia 2009 r.).

Podkreślono ponadto, że wzorzec umowy jest nieprzejrzysty, napisany jest drobnym drukiem z zastosowaniem małego odstępu pomiędzy wierszami, częściowo uzupełniony drobnym pismem odręcznym, co powoduje, że tekst jest mało czytelny. Również użyte sformułowania nie zawsze są jasne i jednoznaczne. Sąd Rejonowy uznał postanowienie o wymagalności wynagrodzenia w sytuacji zbycia nieruchomości przez komornika sądowego za naruszające interes konsumenta i sprzeczne z dobrymi obyczajami i tym samym za niewiążące. Tym samym stwierdził brak podstaw do zasądzenia dochodzonej kwoty w tym zakresie, tj. w wysokości 13.517 zł i powództwo w tej części oddalił.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji uznał za zasadne powództwo w zakresie kwoty 330 zł, która dotyczyła wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc pośredniczenia i zasadniczo nie była kwestionowana, tj. 11 miesięcy x 30 zł = 330 zł.

Jako podstawę orzeczenia o odsetkach wskazano art. 481 §2 k.p.c. oraz punkty 4 i 11 umowy, uznając za zasadne ich żądanie od daty wniesienia pozwu. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. a o nieopłaconych kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W apelacji od powyższego wyroku powód G. – (...) W. G. I. (...) Spółka Jawna z siedzibą w I. – po sprecyzowaniu – zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach procesu i kosztach sądowych, zarzucając naruszenie prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny zebranych dowodów, „gdzie sprzeczne, nieprawdziwe i niespójne dowody ustne pozwanego i świadków M. Ż. (1), M. Ż. (2) i K. R. traktowane są jako prawda a jednoznaczne dowody powoda traktowane są jako nieprawda”. Skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia kosztów procesu, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu apelacji powód powoływał się na zainicjowane przez pozwanych postępowania prowadzone przez Policję i Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wskazując że nie doprowadziły one do ustalenia zmanipulowania umowy przez powoda, co ustalił Sąd Rejonowy.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

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

Apelacja była bezzasadna. Zarzut apelacji opiera się wyłącznie na zakwestionowaniu oceny materiału dowodowego co do kwestii sporządzenia zapisów umowy, w zasadzie nie nawiązując do przedstawionej przez Sąd pierwszej instancji obszernych wywodów dotyczących oceny prawnej zakwestionowanych przez pozwanych zapisów umowy.

Sąd Rejonowy ocenił wiarygodność i moc przeprowadzonych w sprawie dowodów według własnego przekonania uzyskanego na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego w sprawie materiału dowodowego stosownie do art. 233 § 1 k.p.c. i wyciągnął prawidłowe wnioski, logicznie powiązane z dokonanymi ustaleniami. Wbrew zarzutom apelacji Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się przy tym naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i odmiennej ocenie niż ocena Sądu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998r. sygn. I CKN 4/98, nie publ.). Należy przy tym podkreślić, że poza ogólnikowym odwołaniem do zeznań powoda oraz prowadzonych przez inne organy postępowań, skarżący nie przedstawił żadnych skonkretyzowanych okoliczności dotyczących niespójności czy sprzeczności w rozumowaniu Sądu pierwszej instancji. Ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie przesłanek uzasadniających uznanie postanowienia umowy dotyczącego zastrzeżenia ustalonego wynagrodzenia na rzecz pośrednika także w przypadku sprzedaży nieruchomości przez komornika za niewiążące z racji braku wykazania indywidualnego jego uzgodnienia oraz zasadniczo sprzeczności takiego postanowienia z dobrymi obyczajami i rażącym naruszeniem interesów pozwanych są logiczne i przekonujące, znajdują dostateczną podstawę w zebranych w sprawie i należycie ocenionym materiale dowodowym, dlatego też Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne zarówno te ustalenia, jak i wyrażoną przez Sąd pierwszej instancji ich ocenę prawną.

Jak wskazano skarżący, skupiając się na zarzucie wadliwej oceny materiału dowodowego sprowadzającym się w zasadzie do nieuznania za wiarygodne zeznań współników powoda, całkowicie pomija i nie podejmuje żadnej polemiki z oceną materialnoprawną tak ustalonego stanu, a w sprawie ma ona zasadnicze znaczenie.

Sąd pierwszej instancji słusznie zauważył, że przepis art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2014.518 ze zm.) nakładał na pośrednika w obrocie nieruchomościami obowiązek wykonywania czynności wymienionych w art. 180 tej ustawy zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Był on także obowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje te czynności. Zasadnie wskazano, że pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy,

gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków, co w tej sprawie wobec ustalenia dodatkowego umownego wynagrodzenia na kwotę 30 zł miesięcznie nie wystąpiło, a dochodzone świadczenie w tym zakresie zostało prawomocnie zasądzone.

Nie ma żadnego oparcia w przepisach i jest krzywdzące dla zamawiających usługi pośrednika twierdzenie, że należne jest pobranie przez pośrednika wynagrodzenia w przypadku, gdy nie ma bezpośredniego związku między wysiłkami pośrednika a osiągnięciem rezultatu w postaci zawarcia umowy. Bezsprzecznie w stanie faktycznym sprawy nie doszło nawet do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, bowiem nieruchomość została zbyta w trybie licytacyjnym, w toku egzekucji sądowej prowadzonej z tej nieruchomości przez komornika sądowego, w wyniku przeprowadzonej drugiej licytacji. Abstrahując nawet od całkowicie odmiennego szczególnego trybu zbycia nieruchomości w wykonaniu przymusu egzekucyjnego przez organ państwowy, należy zauważyć, że przyjmuje się, iż także klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust. 3 a u.g.n. w zw. z art. 550 k.c., nie uprawnia do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika. Tym bardziej zasada ta ulega wyłączeniu w przypadku zbycia nieruchomości w trybie całkowicie odrębnym od wolnego rynku – jak wskazano – wskutek przymusu egzekucyjnego. Okoliczność zawarcia umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości w toku prowadzonej z niej egzekucji, wiadomej obu stronom umowy, nie zmienia w żadnej mierze tej oceny a dodatkowo wpływa na ocenę poczynionego w umowie zastrzeżenia co do płatności wynagrodzenia na rzecz pośrednika także w sytuacji zbycia nieruchomości przez komornika.

Ponownie należy się odwołać do profesjonalnego charakteru działalności pośrednika zastrzeżonego przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w dacie zawarcia umowy była działalnością koncesjonowaną (uchylony z dniem 01 stycznia 2014 r. art. 179 u.g.n.) oraz unormowania art. 385<sup>1</sup> k.c., iż postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeśli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Szczególna ochrona zasady swobody kształtowania treści i zawierania umów z konsumentem, wyrażona w art. 385<sup>1</sup> k.c., oparta jest na domniemaniu braku indywidualnego uzgodnienia postanowień wzorca. Obalenie tego domniemania i łączącego się z nim reżimu ochronnego obciąża przedsiębiorcę posługującego się wzorcem umowy. Warunkiem niezwiązania konsumenta postanowieniami, które nie zostały indywidualnie uzgodnione, jest stwierdzenie, że ukształtowanie jego praw i obowiązków dokonane zostało w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy. Prawidłowo stwierdził Sąd Rejonowy, że za sprzeczne z obyczajami należy uznać wprowadzenie do umowy klauzul godzących w równowagę kontraktową a rażące naruszenie interesów konsumenta polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na jego niekorzyść (por. powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004r., I CK 635/03 i wyrok z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, niepubl.).

Pozwani swoje zarzuty kierowali przede wszystkim do postanowienia umowy określającego wymagalności zapłaty wynagrodzenia także w przypadku zbycia nieruchomości przez komornika. Wyniki postępowania dowodowego – wbrew zarzutowi powoda – nie pozwalają na pozwalają na stwierdzenie, że powód wykazał, iż to szczególne postanowienie zostało w sposób wyraźny i jednoznaczny uzgodnione z pozwanymi z wyjaśnieniem także wszelkich konsekwencji dla pozwanych w wyniku sprzedaży licytacyjnej. Słusznie uznano, że niezależnie od dowodów osobowych za uznaniem postanowienia za niewiążące wobec braku wykazania indywidualnego uzgodnienia i naruszenia dobrych obyczajów oraz interesu konsumenta przemawia również forma postanowień, o które został uzupełniona umowa, zwracając uwagę, że oba dopiski sporządzone zostały odręcznie poza punktami stanowiącymi formularz umowy, jeden pomiędzy punktami, drugi zaś na marginesie dokumentu. Stąd zasadna była dokonana przez Sąd Rejonowy dalsza ocena, czy to postanowienie zobowiązujące zamawiającego (czyli pozwanych) nie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami lub czy rażąco narusza interesy konsumenta i prawidłowa jest konstatacja Sądu Rejonowego, że postanowienie umowy w okolicznościach niniejszej sprawy, a także w świetle innych postanowień umowy musi być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, a także naruszające interesy konsumenta, a w konsekwencji nie wiążące.



Nałożenie na pozwanych obowiązku zapłaty całości wynagrodzenia powodowi w każdej sytuacji, w której dochodzi do zbycia nieruchomości – w tym także w trybie egzekucyjnym – narusza interesy tych pierwszych, ponadto musi być ocenione jako kształtujące prawa i obowiązki stron umowy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, bowiem w zdecydowanie lepszej sytuacji stawia pośrednika niż konsumenta, to pośrednik bowiem niezależnie od przyczyny osiągnięcia zamierzonego celu przez drugą stronę umowy pośrednictwa zawsze uzyskuje pełne wynagrodzenie. Zasadnie podkreślono, że pośrednik ma działać starannie, profesjonalnie, zgodnie z zasadami etyki zawodowej i kierować się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje czynności a takie ukształtowanie praw i obowiązków stron umowy pośrednictwa nie zasługuje na aprobatę. W wyroku z dnia 13 lipca 2005 r. (I CK 832/04) Sąd Najwyższy wskazał, że rażące naruszenie interesów konsumenta można rozumieć jako nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym. Natomiast działanie wbrew dobrym obyczajom (w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego) oznacza tworzenie przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku. Tak w szczególności kwalifikowane są wszelkie postanowienia, które zmierzają do naruszenia równorzędności stron stosunku, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki między partnerami umowy. Właśnie brak równowagi kontraktowej jest najczęściej wskazywanym przejawem naruszenia dobrych obyczajów drogą zastosowania określonych klauzul umownych. Przy ocenie interesów konsumenta należy uwzględnić nie tylko interesy o wymiarze ekonomicznym, ale inne, zasługujące na ochronę dobra konsumenta, jak jego czas, prywatność, poczucie godności osobistej czy satysfakcja z zawarcia umowy o określonej treści. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są działania wykorzystujące niewiedzę, naiwność czy brak doświadczenia konsumenta, naruszające zasadę równorzędności stron umowy, zmierzające do dezinformacji, wywołujące błędne przekonanie konsumenta. Chodzi więc o działania określane jako nieuczciwe, nierzetelne i odbiegające na niekorzyść konsumenta od przyjętych standardów postępowania.

Tak właśnie ocenić należało zastrzeżenie dopisane do treści umowy przez powoda co do obowiązku zapłaty wynagrodzenia także w sytuacji zbycia nieruchomości przez komornika, skoro zbycie nastąpiło poza umową w reżimie egzekucji sądowej, o której toku wiadomym było już na etapie zawierania umowy. Uwzględniając profesjonalny charakter działalności powoda i obowiązek działania w interesie zlecającego zawarcie umowy na takich warunkach i z takim zastrzeżeniem pozostawało także w kolizji z normą art. 930 § 1 k.p.c., zastrzegającą, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie, nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika, a w każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Skutki tego unormowania co do biegu postępowania wyrażają się w zasadzie, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Oznacza to, że postępowanie egzekucyjne toczy się tak, jakby do rozporządzenia w ogóle nie doszło, a więc że dłużnik jest nadal właścicielem zajętej nieruchomości, a czynności egzekucyjne są ważne zarówno w stosunku do dłużnika, jak i do nabywcy. Rozporządzenie takie pozostaje bezskuteczne w stosunku do wierzycieli, którzy weszli lub przyłączyli się do egzekucji i nie wywiera żadnego wpływu na postępowanie egzekucyjne. Z wyjaśnień stron nie wynika, aby ten aspekt umowy był przedmiotem jakichkolwiek wyjaśnień ze strony powoda jako profesjonalisty, co poza omówionym powyżej uznaniem zastrzeżenia za niewiążące jako naruszające dobre obyczaje i interes pozwanych, mogło prowadzić także do sankcji karnych związanych z podjęciem czynności zmierzających do utrudniania egzekucji.

Niewątpliwie strony mogą swobodnie ukształtować łączący je stosunek umowny, jednakże zasada swobody umów nie jest zasadą nie doznającą żadnych ograniczeń, gdyż jego treść lub cel nie mogą sprzeciwiać się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Ustalenie zapłaty wynagrodzenia pośrednika za zbycie w sytuacji zbycia nieruchomości w trybie egzekucji sądowej jest w sposób oczywisty sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, narusza interes konsumenta i sprzeczne jest z dobrymi obyczajami. Tym samym jako niewiążące nie mogło prowadzić do uwzględnienia żądania w tym zakresie a zarzuty apelacji są bezzasadne.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach procesu za drugą instancję Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności

radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013r poz.460).