

Sygnatura akt II Ca 653/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Anna Nowak (sprawozdawca)                        |
| Sędziowie:      | SO Krystyna Dobrowolska<br>SR (del.) Anna Kruszewska |
| Protokolant:    | Ewelina Hazior                                       |

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. G.

przeciwko H. W. i K. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 10 września 2013 r., sygnatura akt I C 1057/12

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 lipca 2014 roku

Powód R. G. domagał się zasądzenia od pozwanych H. i K. W. kwoty 14.760 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu podał, że w dniu 29 stycznia 2011 roku strony zawarły umowę o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości ustalając w punkcie 7, że w każdym wypadku pominięcia pośrednika przy zawieraniu transakcji w okresie obowiązywania umowy pośrednictwa zamawiający zobowiązuje się do zapłaty w wysokości 3,69 % ceny ofertowej w terminie 7 dni od dnia zawarcia

transakcji i co do tego poddaje się dobrowolnie obowiązкови zapłaty. Podniósł, że mimo tego zapisu pozwani dokonali transakcji sprzedaży nieruchomości w dacie obowiązywania umowy.

Pozwana K. W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu podnosząc, że nigdy nie łączyła ją żadna umowa z powodem. Pozwany H. W. wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu zarzucając, że postanowienie zawarte w punkcie 7 umowy jest jedną z klauzul zamieszczonych na liście klauzul niedozwolonych prowadzonej przez UOKiK pod pozycją numer 1420.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo (punkt 1) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych po kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 i 3).

### ***Wyrok ten zapadł w następującym stanie faktycznym.***

Pozwani zawarli w dniu 29 listopada 2011 roku przed notariuszem przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą KW nr (...) położonej w W. składającej się z działek nr (...) (okoliczność bezsporna). Pozwani są właścicielami przedmiotowej nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Dnia 29 stycznia 2011 roku powód oraz pozwany zawarli umowę o pośrednictwo sprzedaży – na wyłączność, której przedmiotem była transakcja sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Umowa została zawarta i podpisana wyłącznie przez powoda oraz pozwanego H. W.. Pozwana K. W. miała wiedzę na temat sprzedaży nieruchomości jednakże nie podpisała ona tej umowy. Powód samodzielnie w kwietniu 2011 roku dopisał do umowy po stronie zamawiającego żonę pozwanego K. W.. Przedłożona przez powoda umowa o pośrednictwo sprzedaży zawierała wpisane samodzielnie przez powoda dane pozwanej K. W. bez jej wiedzy i zgody. Powód naniósł na umowie zmiany dotyczące oznaczenia w przedmiocie numeru działki, które zostały parafowane przez pozwanego H. W.. Pozwany nie parafował dopisku przy numerze działki „(...)” oraz dopisku w kolorze czerwonym w przedmiocie ceny nieruchomości. Pozwany natomiast parafował dopisek przy powierzchni działki, tj. 1,038 ha. W dniu 9 kwietnia 2011 roku na skutek wniosku o podział działki numer (...) w W., Starostwo Powiatowe - Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej dokonał działu tej działki na działki (...) do (...). W dniu 11 czerwca 2011 roku powód zawarł z pozwanym umowę o pośrednictwo sprzedaży nieruchomości położonej w W. o numerze (...). Z nieruchomości położonej w W. składającej się z działki nr (...) prowadzona była licytacja przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wieliczce. Komornik Sądowy umorzył egzekucję skierowaną do nieruchomości położonej w W. B., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Pozwany poinformował powoda, że intensyfikuje działania zmierzające do sprzedaży nieruchomości na własną rękę ponieważ musi niezwłocznie zawrzeć umowę przedwstępną, aby z uzyskanej zaliczki zaspokoić wierzyciela i nie dopuścić do licytacji nieruchomości. Pozwany, z uwagi na toczącą się z jego nieruchomości egzekucję, a także brak ze strony powoda klientów zainteresowanych zakupem nieruchomości, zwrócił się do pośrednictwa nieruchomości w K., które znalazło klientów zainteresowanych zakupem nieruchomości pozwanych.

Powyższych ustaleń dokonał Sąd Rejonowy w oparciu o dowody z dokumentów, zeznania pozwanego i zeznania powoda. Sąd Rejonowy na podstawie art. 257 k.p.c. odmówił wiarygodności przedłożonej przez powoda umowie o pośrednictwo z uwagi na poczynione przez powoda zmiany, które nie zostały dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo było bezzasadne. Podniósł, iż pozwana K. W. nie była w ogóle stroną umowy z dnia 29 stycznia 2011 roku. Odnośnie powództwa skierowanego przeciwko pozwanemu H. W. powołując art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., 385<sup>3</sup> pkt 22 k.c., art. 180 ust. 3 a ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 550 k.c. wskazał, że niedopuszczalna jest sytuacja, w której konsument musi zapłacić pośrednikowi kwotę wynagrodzenia przysługującego pośrednikowi w przypadku wykonania umowy pośrednictwa, gdy konsument znajduje na własną rękę kontrahenta i doprowadza do sprzedaży nieruchomości. Sąd Rejonowy przytoczył tezę wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 kwietnia 2009 roku, I ACa 249/09 oraz podał, że skutkiem zastosowania w umowie lub wzorcu klauzuli niedozwolonej jest brak mocy wiążącej tego postanowienia przy zachowaniu skuteczności innych części umowy lub wzorca. W ocenie Sądu Rejonowego z uwagi na fakt zawarcia w umowie niedozwolonej klauzuli umownej oraz przedstawionej argumentacji pozwany nie był zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda żądanej kwoty w tytułu pominięcia pośrednika przy

zawieraniu transakcji w czasie trwania umowy, wobec czego zasadne było oddalenie powództwa w całości. O kosztach procesu orzekł Sąd Rejonowy na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie:

1) przepisów postępowania – art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie faktów, że powód podjął należyte starania celem doprowadzenia do zawarcia umowy pośrednictwa i poniósł określone koszty związane z prezentacją ofert pozwanych oraz dojazdami na spotkania z potencjalnymi klientami; że pozwani nie wypowiedzieli nigdy umowy pośrednictwa, a zlecili poszukiwania kupca nieruchomości innym pośrednikom, podczas gdy związani byli umową z powodem; że pozwany nie poinformował powoda o zleceniu poszukiwania nabywcy nieruchomości przez inną agencję pośrednictwa; że zmiany warunków cenowych na umowie były w pełnym zakresie parafowane przez pozwanego i nie były samowolnie zmieniane przez powoda;

2) przepisów prawa materialnego:

- art. 385<sup>3</sup> pkt 22 k.c. poprzez przyjęcie, że zastrzeżenie klauzuli wyłączności w umowie pośrednictwa w kupnie nieruchomości jest niedopuszczalne, a tym samym bezskuteczne, podczas gdy przepisy art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidują wprost możliwość tego rodzaju zastrzeżenia umownego i nie ograniczają możliwości jej zastosowania w odniesieniu do konsumentów;

- art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez pominięcie okoliczności, iż umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z klauzulą wyłączności ma charakter umowy starannego działania, a nie umowy o określony efekt, a w konsekwencji przyjęcie nieprawidłowego poglądu, że zastrzeżenie wyłączności w umowie pośrednictwa powinno prowadzić do uzyskania przez pośrednika wynagrodzenia, jeżeli nie doprowadził on do zawarcia transakcji, podczas gdy z treści tego przepisu okoliczność taka nie wynika;

- art. 385<sup>3</sup> pkt 22 k.c. w zw. z art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że klauzula wyłączności w pośrednictwie w nabyciu nieruchomości w umowie z konsumentem jest bezskuteczna, co prowadzi do błędnego wniosku, że pośrednik nie ma prawa do żadnego wynagrodzenia, pomimo że podjął należyte starania i poniósł wydatki w celu znalezienia kupca, a zamawiający nie wywiązał się ze swojego zobowiązania.

Powód podniósł także, że pozwana K. W. brała udział w negocjacjach z kupującymi albowiem przedłożyła dowód osobisty, z którego zostały spisane jej dane.

Podnosząc powyższe zarzuty domagał się uwzględnienia żądania pozwu w całości.

***Akceptując ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmując je za podstawę rozstrzygnięcia apelacyjnego Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja podlegała oddaleniu.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. bowiem Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił zgromadzone w sprawie dowody i na ich podstawie ustalił relewantny dla rozstrzygnięcia stan faktyczny. Wbrew twierdzeniom apelacji z materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu przez Sądem pierwszej instancji nie wynikało, aby powód podjął jakiegokolwiek starania celem sprzedaży nieruchomości pozwanych. Przedłożone do apelacji dowody z dokumentów zostały pominięte przez Sąd Okręgowy jako złożone z uchybieniem art. 381 k.p.c. Powód nie wykazał bowiem, aby ich przedłożenie przez Sądem Rejonowym było niemożliwe. Sąd Okręgowy podziela konstatację Sądu Rejonowego, że pozwana K. W. nie zawarła z powodem umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Zauważyć należy, że na umowie z dnia 29 stycznia 2011 roku w egzemplarzu przedłożonym przez pozwanych widniał tylko podpis pozwanego i jego dane osobowe. Nie znajdowały się na nim dane pozwanej, natomiast na egzemplarzu tej umowy przedłożonej przez powoda dane te były wpisane wraz z podanym numerem dowodu osobistego. Ustalając, który z egzemplarzy tej umowy zawiera odzwierciedlenie woli stron, należy mieć na względzie

przede wszystkich treść zeznań powoda, który stanowczo wskazał, że „ani 28 ani 29.01 nie widziałem się z pozwaną K. W., uzgadniałem z nią coś ale z panem H. W., mam tu na myśli wszystkie rzeczy odnośnie sprzedaży” (k. 65) oraz, że w kwietniu 2011 roku dopisał w nagłówku umowy nazwisko pozwanej oraz wpisał jej dane. Z treści tych zeznań jasno wynika, że pozwana nie była stroną zawartej w dniu 29 stycznia 2011 roku umowy ponieważ nie złożyła ona żadnego oświadczenia woli w tym zakresie w stosunku do powoda. Fakt, że powód wpisał jej dane do umowy oceny tej nie zmienia skoro pozwana nie złożyła żadnego oświadczenia, z którego wynikałoby, że jej wolą było zawarcie umowy pośrednictwa z powodem. Samo tylko uzupełnienie wzorca umownego danymi określonej osoby bez złożonego przez nią oświadczenia woli nie prowadzi do zawarcia umowy. Na marginesie odnotować należy, że okoliczność, na którą powołuje się powód, iż z dowodu osobistego pozwanej spisał jej nazwisko panięskie nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy, bowiem nawet na egzemplarzu umowy, który on przedłożył nazwisko to nie zostało wpisane. Przechodząc do meritum wskazać trzeba, że powód dochodził swych roszczeń powołując się na zastrzeżony w punkcie 7 zapis, że będzie uprawniony do uzyskania wynagrodzenia w każdej sytuacji, gdy pozwany w okresie obowiązywania umowy pominię go przy zawieraniu transakcji dotyczącej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W związku z powyższym nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia fakt, że pozwani nie wypowiedzieli powodowi umowy pośrednictwa oraz, że zmiany warunków cenowych odnotowane na egzemplarzu umowy były w pełni akceptowane przez pozwanego i przez niego parafowane. Za bezzasadne uznać należy zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego. W punkcie 7 umowy strony zastrzegły klauzulę na wyłączność. W wyroku z dnia 9 kwietnia 2008 roku Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, XVII AmC 297/07, (...) za niedozwoloną uznał klauzulę zawartą we wzorcu umowy pośrednictwa na wyłączność sprzedaży, zgodnie z którą „niniejsza umowa jest zawarta na wyłączność, co oznacza, że zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w punkcie 4, bez względu na to, w jaki sposób doszło do skojarzenia stron”. W przedmiotowej umowie zawartej między powodem a pozwanym zawarto podobne zastrzeżenie, gdyż pozwany zobowiązał się uścić na rzecz powoda ściśle określony procent ceny transakcyjnej w każdym przypadku zawarcia umowy dotyczącej spornych nieruchomości z pominięciem powoda. Konsekwencją tego zastrzeżenia było nałożenie na pozwanego obowiązku uiszczenia wynagrodzenia nawet w sytuacji, gdy do zawarcia umowy z pominięciem powoda doszło bez podjęcia przez niego czynności mających na celu skojarzenie stron transakcji. Zastrzeżenie takie mieści się w katalogu klauzul abuzywnych z art. 385<sup>3</sup> pkt 22 k.c. W związku z tym zasadnie Sąd Rejonowy postanowienie to uznał za niewiążące (art. 385<sup>1</sup> k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 22 k.c.). Zgodzić należy się z powodem, że zawieranie umów pośrednictwa na wyłączność jest dopuszczalne. Jednakże „decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy sprzedaży nieruchomości, jeżeli rzeczywiście w wyniku tego doszło do zawarcia takiej umowy. Ciężar zaś wykazania, że pośrednik dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży spoczywa na pośredniku” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 roku, I CK 270/04, niepubl. SIP LEX nr 339711). Powód jednak powyższej przesłanki nie wykazał, wobec czego nie może żądać od pozwanego wynagrodzenia. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy prawidłowo postąpił oddalając powództwo w całości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnął Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądając od powoda, który przegrał to postępowanie, na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 1200 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocników pozwanych będących adwokatami ustalone zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013r., poz. 461).