

UZASADNIENIE

W. P. wniósł o zasądzenie solidarnie od **J. R.** i **B. R.** kwoty 4 840 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 maja 2015 roku do dnia zapłaty; zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że zawarł z pozwanymi umowę pośrednictwa kupna nieruchomości, na podstawie której winni oni zapłacić mu 2 % od ceny nabycia nieruchomości, która wyniosła 365 000 zł. Na poczet wynagrodzenia pozwani zapłacili 2 460 zł. Powód wskazał, że wywiązał się ze swojego zobowiązania.

J. R. i B. R. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że podpisanie umowy pośrednictwa kupna nastąpiło w warunkach art. 388 k.c., gdyż tylko zawierając tą umowę pozwani mogli podpisać umowę przedwstępną i uzyskać kredyt. Pozwany **B. R.** samodzielnie ustalił stan prawny nieruchomości, zorganizował zawarcie umowy sprzedaży u notariusza. W ocenie pozwanych umowa pośrednictwa jest nieważna z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą przyzwoitości i uczciwości w obrocie nieruchomościami.

Sąd rejonowy ustalił co następuje:

W dniu 2 lipca 2014 r. powód zawarł z **H. M.** umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży. Powód na podstawie tej umowy zobowiązał się do dokonania czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży oferowanej przez **H. M.** nieruchomości położonej w **G. W.** przy ul. (...). Cena wywoławcza brutto ustalona została na 410 000 zł. Umowa została zawarta na czas określony do 2 lutego 2016 r. Powód zobowiązał się do dokonania opisu i oględzin nieruchomości, skompletowania dokumentacji na podstawie dokumentacji dostarczonej przez właściciela, dokumentacji zdjęciowej, wykonania reklamy wizualnej na stronach internetowych, w witrynie wystawowej biura, prezentowania oferty swoim klientom, przekazania oferty innym pośrednikom. **W. P.** został upoważniony przez właściciela nieruchomości do samodzielnego działania w zakresie organizacji procesu sprzedaży z zastosowaniem informatycznych systemów reklamy i prezentacji oferty. Na podstawie powyższej umowy powód zaoferował właścicielowi nieruchomości pomoc w negocjacjach z potencjalnym kupującym, na życzenie właściciela nieruchomości, przygotowanie i doprowadzenie do podpisania ewentualnej umowy przedwstępnej, udzielenie stronom tej umowy informacji o przepisach prawnych i podatkowych, pomoc w skompletowaniu dokumentów oraz na życzenie **H. M.** przygotowanie do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Powód z **H. M.** ustalił swoje wynagrodzenie w wysokości 3 % od ceny transakcyjnej.

Dowody:

- Kserokopia umowy z 2.07.2014 r. k.83-84
- Zeznania powoda k.92-94

J. R. i **B. R.** poszukiwali domu do nabycia. Na serwisie internetowym www.otodom.pl znaleźli ofertę zamieszczoną przez firmę (...) pod numerem (...). W ogłoszeniu zamieszczono informację, że cena wynosi 379 000 zł (do negocjacji) media: m.in. kanalizacja; dach domu pokryty dachówką ceramiczną. W ogłoszeniu znajdował się kontakt do powoda, jako pośrednika nieruchomości. Podstawą do sporządzenia ogłoszenia i zawarcia powyższych informacji był operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. **O. K.** w maju 2009 r., w którym wskazano, że nieruchomość ma dostęp do sieci kanalizacyjnej, zaś dach pokryty jest dachówką ceramiczną. Poprzednio ulica nosiła nazwę Galenowa.

Dowody:

- Dokumentacja z serwisu otodom.pl k.80-80v
- Część operatu szacunkowego k.22-23v

- Zeznania świadka A. A. k.90-92
- Zeznania powoda k.92-94
- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

J. R. skontaktowała się z biurem nieruchomości powoda, albowiem zainteresowana była nabyciem nieruchomości opisanej w serwisie www.otodom.pl. (...) poinformował pozwaną, że przed obejrzeniem nieruchomości zazwyczaj podpisuje umowę pośrednictwa kupna nieruchomości. Pozwana oświadczyła, że póki co jest zainteresowana wyłącznie obejrzeniem nieruchomości. Powód przystał na to i umówił się na oględziny domu w styczniu 2015 r. Podczas oględzin obecni byli oboje pozwani. Powód poinformował ich, że przed podpisaniem umowy przedwstępnej należy podpisać z nim umowę pośrednictwa kupna. B. R. oświadczył, że wie jak działają biura nieruchomości i jeżeli zdecyduje się na zakup nieruchomości, to taką umowę zawrą z powodem. Pozwani oglądali nieruchomość. Z uwagi na fakt, że dom był niezamieszkały od roku czasu a jego właściciel zalegał z płatnościami za gaz, nie było możliwości sprawdzenia instalacji gazowej, o czym powód poinformował pozwanych. Podczas oględzin nieruchomości pozwani zauważyli, że dachówka nie jest ceramiczna.

Dowody:

- Zeznania świadka A. A. k.90-92
- Zeznania powoda k.92-94
- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

Po pewnym czasie pozwani zgłosili się do powoda, wskazując, że są zainteresowani zakupem nieruchomości przy ul. (...). Powód poinformował pozwanych, że przed podpisaniem umowy przedwstępnej chce podpisać z pozwanymi umowę pośrednictwa kupna nieruchomości, co wiąże się z prowizją na jego rzecz. Pozwani zgodzili się na zawarcie umowy pośrednictwa kupna nieruchomości. Początkowo powód proponował 3 % od ceny transakcyjnej, jako swoje wynagrodzenie. Pozwani zaproponowali 1,5 %. W wyniku negocjacji stron, zgodnie uzgodniono wynagrodzenie powoda w wysokości 2 % od ceny nabycia nieruchomości. Pozwany B. R. zgłaszał wątpliwości co do terminu zapłaty wynagrodzenia. Powód zaproponował zmiany w tym zakresie, jednak ostatecznie pozwani przystali na propozycje zawarte w umowie i zawarli umowę z powodem.

Na podstawie umowy z 10 lutego 2015 r. powód, jako pośrednik nieruchomości, zobowiązał się do sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, zbadania czy nieruchomość oraz prawa z nią związane nie jest obciążona długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką lub zobowiązaniami, do których mają zastosowanie przepisy Ordynacji podatkowej oraz roszczeniami osób trzecich. Na życzenie pozwanych powód mógł zapewnić pełną obsługę związaną z zorganizowaniem i zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. W zamian za te czynności powód miał otrzymać wynagrodzenie w wysokości 2 % ceny transakcyjnej, nie mniej niż 2 500 zł. Strony ustaliły, że połowa należnego powodowi wynagrodzenia płatna będzie w dniu zawarcia umowy warunkowej, przedwstępnej umowy sprzedaży, a pozostałe 50 % wynagrodzenia najpóźniej w dniu podpisania właściwej umowy przyrzeczonej sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Dowody:

- Umowa pośrednictwa kupna z 10.02.2015 r. nr 431/KD/15 k.8
- Zeznania świadka A. A. k.90-92
- Zeznania powoda k.92-94
- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

Powód pośredniczył w negocjacjach pozwanych z H. M. co do ceny sprzedaży nieruchomości. Do wymiany zgodnych oświadczeń woli w tym zakresie doszło pomiędzy pozwanymi a sprzedającym w dniu 10 lutego 2015 r. oraz 4 maja 2015 r. przed notariuszem P. W.. Powód nie był w tym zakresie pełnomocnikiem sprzedającego i nie składał w jego imieniu oświadczeń woli a jedynie przekazywał pozwanym oświadczenia sprzedającego a sprzedającemu oświadczenia pozwanych.

W dniu 10 lutego 2015 r. pozwani zawarli z H. A. M. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G. W.. za kwotę 365 000 zł. W chwili zawierania umowy pośrednictwa sprzedaży i umowy przedwstępnej umowy sprzedaży, nieruchomość przy ulicy (...) posiadała ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji przez komornika sądowego o zapłatę alimentów przeciwko H. M. – ówczesnego właściciela nieruchomości. – w sprawie KPM 28/13. W dziale IV księgi wieczystej znajdował się wpis dwóch wzmianek o wnioskach o wykreślenie hipotek, które nie zostały przez sąd wykreślone. Pozwani oświadczyli, że oglądali nieruchomość oraz że dokładny stan techniczny nie jest im znany.

Dowody:

- Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z 10.02.2015 r. k.11-11v
- Zeznania świadka A. A. k.90-92
- Zeznania powoda k.92-94
- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

W dniu 25 lutego 2015 r. w Biurze (...), w obecności powoda, B. T. złożyła oświadczenie wskazując, że w dniu 20 lutego 2015 r. otrzymała od H. M. 4 025 zł zaległych alimentów, 25 lutego 2015 r. otrzymała 2 000 zł oraz równowartość 1 000 euro. W związku tymi działaniami, inicjowanymi przez powoda doszło do cofnięcia wniosku o egzekucję z nieruchomości przy ulicy (...) z księgi wieczystej nieruchomości został wykreślony wpis ostrzeżenia.

H. M. sporządził w dniu 10 lutego 2015 r. za pomocą powoda wnioski do Sądu Rejonowego w Gorzowie W.. VI Wydziału Ksiąg Wieczystych domagając się wykreślenia wzmianek o wniosku o wykreślenie hipoteki.

W związku z zaległościami za gaz na przedmiotowej nieruchomości, powód skontaktował się ze spółką gazowniczą w M., która była wierzycielem H. M. z tego tytułu oraz prowadził negocjacje z pracownikami kancelarii komorniczej Ł. N. celem wstrzymania wpisu ostrzeżenia do księgi wieczystej o wszczęciu przez tą spółkę egzekucji z nieruchomości. Dzięki staraniom powoda nie doszło do wszczęcia egzekucji z przedmiotowej nieruchomości.

Powód nieodpłatnie skontaktował pozwanych z doradcą finansowym, z którym miał umowę o stałej współpracy – A. P. – który miał znaleźć dla pozwanych najkorzystniejszy kredyt na zakup nieruchomości przy ulicy (...). Powód przekazał doradcy kredytowemu dokumenty finansowe, jakie otrzymał od pozwanej, konieczne do ubiegania się o kredyt. Powód nie domaga się wynagrodzenia z tytułu czynności związanych ze skontaktowaniem pozwanych z doradcą kredytowym i przekazania temu ostatniemu dokumentacji finansowej pozwanych.

Dowody:

- Oświadczenie B. T. z 25.02.2015 r. k.9
- Wniosek H. M. do SR Gorzowie W.. z 10.02.2015 r. k.10
- Zeznania świadka A. A. k.90-92
- Zeznania świadka A. P. k.92
- Zeznania powoda k.92-94

- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

Pozwani nie chcieli pomocy powoda przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego. B. R. wybrał notariusza P. W. i przekazał powodowi tę informację. Powód dostarczył wskazanemu przez pozwanego notariuszowi wszelką niezbędną dokumentację konieczną do sporządzenia aktu notarialnego. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G. W.. przez pozwanych doszło w dniu 4 maja 2015 r. Strony ustaliły cenę nabycia na 365 000 zł. Nieruchomość nie miała w księdze wieczystej żadnych wpisów ostrzeżeń, wzmianek. W dniu 7 maja 2015 r. doszło do protokolarnego przekazania nieruchomości pozwany przez powoda, w którym to protokole pozwani określili stan nieruchomości jako dobry.

Dowody:

- Odpis aktu notarialnego z 4.05.2015 r. Rep. A nr 2264/2015 k.77-79v
- Protokół zdawczo – odbiorczy z 7.05.2015 r. k.21
- Zeznania świadka A. A. k.90-92
- Zeznania powoda k.92-94
- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

Pozwani po nabyciu nieruchomości uzyskali informację, że nieruchomość nie ma przyłącza do sieci kanalizacyjnej. W związku z tym Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w G. W.. wezwało pozwanych do przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej. W związku z brakiem przyłącza Zarząd Związku (...) -6 w dniu 21 lipca 2015 r. wszczął wobec pozwanych postępowanie administracyjne. Z kosztorysu sporządzonego na zlecenie pozwanych wynika, że wybudowanie przyłącza do kanalizacji sanitarnej kosztować miało 1 750 zł.

Dowody:

- Kosztorys przyłącza kanalizacji sanitarnej k.73
- Pismo (...) sp. z zoo w G. W.. z 24.07.2015 r. k.74
- Zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego z 21.07.2015 r. k.75, 76
- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

W dniu 6 maja 2015 r. powód telefonicznie zwrócił się do J. R. wskazując, że termin zapłaty jego wynagrodzenia ustalony był na dzień 4 maja 2015 r. Strony ustaliły nowy termin zapłaty – 14 dniowy – a powód przesłał mailem fakturę VAT. Po upływie 14 – dniowego terminu, powód skontaktował się telefonicznie z pozwaną. Ta oświadczyła, że fakturę przekazała mężowi i z nim należy rozmawiać w sprawie płatności. B. R. w rozmowie telefonicznej z powodem zapewnił go, że należność z faktury VAT ureguluje do 22 maja 2015 r.

Pismem z dnia 29 maja 2015 r. powód otrzymał od pozwanych fakturę VAT z żądaniem jej korekty do kwoty 2 460 zł, którą to kwotę pozwani wpłacili na jego rachunek bankowy. Pozwani zarzucili powodowi niewywiązanie się z umowy, brak kompleksowości usługi, narażenie ich na straty finansowe oraz użycie w umowie klauzuli niedozwolonej w zakresie doliczenia podatku VAT do wynagrodzenia.

Powód uznał zarzut pozwanych w zakresie użycia niedozwolonej klauzuli umownej co do doliczenia podatku VAT do wynagrodzenia i w dniu 3 czerwca 2015 r. sporządził fakturę VAT korygującą nr 1/2015 r. określając swoje wynagrodzenie brutto na kwotę 7 300 zł. W tym samym dniu sporządził pismo do pełnomocnika pozwanych, w którym poinformował o korekcie faktury oraz nieuznaniu pozostałych zarzutów. Jednocześnie powód wysłał do pozwanych

wezwanie do zapłaty 4 840 zł zakreślając im 7 dniowy termin do zapłaty. Wezwanie doręczono w dniu 8 czerwca 2015 r. Tym samym termin zapłaty mijał z końcem dnia 15 czerwca 2015 r.

Dowody:

- Faktura VAT z 4.05.2015 r. nr (...) k.12
- Wezwanie do zapłaty z 21.05.2015 r. z dowodem nadania na poczcie k.13-14
- Wezwanie do zapłaty z 3.06.2015 r. z dowodem nadania na poczcie k.15-16
- Pismo pełnomocnika pozwanych z 29.05.2015 r. k.17-18
- Pismo powoda do pełnomocnika pozwanych z 3.06.2015 r. k.19
- Faktura korygująca z 3.06.2015 r. nr (...) k.20
- Zeznania świadka A. A. k.90-92
- Zeznania powoda k.92-94
- Zeznania pozwanej J. R. k.94-95

Sąd rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo okazało się zasadne co do zasady i w przeważającej części co do wysokości.

Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości jest umową nienazwaną, która jest najbardziej zbliżona do umowy agencyjnej uregulowanej w art. 758 -764⁹ k.c., chodzi w niej bowiem o dokonanie czynności faktycznych, a nie prawnych, jak ma to miejsce w umowie zlecenia, a poza tym pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, bezpośrednim celem jego działania nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie umowy jest możliwe z udziałem samych zainteresowanych, a prawo do wynagrodzenia nabywa tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą do zawarcia umowy.

W realiach niniejszej sprawy zobowiązanie powoda zostało w sposób jasny, przejrzysty i niebudzący wątpliwości ujęte w samej umowie - § 1 ust. 1 i 2 umowy. Na podstawie powyższej umowy powód zobowiązał się do stworzenia warunków, tak by pozwani zawarli umowę sprzedaży nieruchomości, a w szczególności do sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, zbadania czy nieruchomość i prawa z nią związane nie jest obciążona długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, w tym hipoteką lub zobowiązaniami, do których zastosowanie mają przepisy Ordynacji podatkowej oraz roszczeniami osób trzecich. Za wykonanie powyższych czynności faktycznych, powód miał otrzymać wynagrodzenie w wysokości 2 % ceny transakcyjnej. Powyższe postanowienia umowne objęte były i wynikały z wolnej, swobodnej woli obu stron umowy, w tym również strony pozwanej. Podkreślić należy, że postanowienia te były przedmiotem negocjacji pomiędzy stronami. Powód początkowo proponował wynagrodzenie w wysokości 3 % ceny transakcyjnej, pozwani zaproponowali 1,5%. W wyniku pertraktacji strony zgodnie ustalili wynagrodzenie w wysokości 2 % ceny transakcyjnej w zamian za czynności, które wykonać miał powód – co należy podkreślić czynności faktycznych stwarzających warunki do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości pomiędzy pozwanymi a H. M..

Co do terminu zapłaty wynagrodzenia strony zgodnie ustalił ten termin, tak jak zostało to zapisane w umowie.

Dokonując analizy zamiaru, swobody woli stron, nie można pominąć okoliczności, że pozwany w niniejszej sprawie jest czynny zawodowo adwokat, co sądowi wiadomym jest z racji wykonywanych obowiązków służbowych. Tym samym analizując zarzut pozwanych, że do zawarcia umowy doszło w warunkach określonym przez przepis art. 388 k.c., okoliczność tą należało wziąć pod uwagę i ocenić rozsądnie, stan świadomości, w tym stan wiedzy prawnej osoby

rzekomo wyzyskiwanej przy uwzględnieniu, że stroną umowy jest osoba, która wykonuje zawód adwokata, ma wiedzę prawniczą i doświadczenie zawodowe w sporządzaniu, interpretowaniu i wykonywaniu umów zobowiązujących.

Zgodnie z art. 388 § 1 k.c. jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy.

Przepis art. 388 k.c. sankcjonuje niemoralne zachowanie się kontrahenta, który w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie rażąco nieekwiwalentne.

Obiektywną przesłanką zastosowania przepisu art. 388 k.c. jest rażąca dysproporcja świadczeń: w chwili zawarcia umowy wartość świadczenia jednej ze stron (wyzyskującego) przewyższa **w rażącym stopniu** wartość świadczenia drugiej strony (wyzyskiwanej). W ramach swobody kształtowania treści zobowiązania strony mogą ustalić świadczenia o nierównej wartości.¹ Dopiero ocena tej nierówności w świetle kryteriów wskazanych w art. 388 k.c. może stanowić podstawę do udzielenia ochrony stronie, dla której umowa określa świadczenie o niższej wartości.

Sąd, który dokonuje tej oceny, nie jest zobowiązany do zastosowania określonych mierników dla ustalenia stopnia dysproporcji. Wartość świadczeń powinna być określana na podstawie obiektywnych kryteriów, uwzględniających wartości obowiązujące na określonym rynku.²

Nieekwiwalentność obu świadczeń musi być na tyle istotna, znacząca, poważna, że jej ocena w świetle reguł słuszności kontraktowej pozwala uznać, że wartości te różnią się „w rażącym stopniu”. Rażąca dysproporcja świadczeń musi istnieć w chwili zawarcia umowy. Okoliczności, które doprowadziły w późniejszym czasie do takiej nieekwiwalentności świadczeń, mogą zostać uwzględnione na podstawie przepisów wprowadzających stosowanie klauzul rebus sic stantibus (np. art. 357¹, 358¹ k.c.). Także ocena w świetle zasad współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) umowy, ekwiwalentnej w chwili jej zawarcia, może przesądzić o jej nieważności, jeżeli jedna ze stron – świadoma mającej nastąpić w najbliższej przyszłości zmiany wartości świadczeń – zawierając wcześniej umowę, wyzyskała przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony.

Subiektywną przesłanką zastosowania przepisu art. 388 k.c. jest moralnie naganne zachowanie zawierającego umowę: wyzyskanie przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia drugiej strony dla przyjęcia albo zastrzeżenia dla siebie lub osoby trzeciej rażąco nieekwiwalentnego świadczenia. Dla ustalenia tej przesłanki konieczne jest stwierdzenie, że wyzyskujący wykorzystał sytuację we własnym interesie: zawierał umowę, mając świadomość zarówno owej dysproporcji świadczeń, jak i niekorzystnej sytuacji swego kontrahenta, w postaci przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia. Nie jest istotne, czy wyzyskujący działał z zamiarem pokrzywdzenia kontrahenta, czy tylko skorzystał z nadarzającej się okazji; nie ma też znaczenia, czy wyzyskiwany był świadom dysproporcji świadczeń oraz czy zdawał sobie sprawę ze swego niedołęstwa lub niedoświadczenia.

Strona znajduje się w przymusowym położeniu, jeżeli określone okoliczności, chociażby przemijające, zmuszają ją w danej chwili do zawarcia umowy, mimo rażącej dysproporcji świadczeń. Nie jest istotne, jaka przyczyna doprowadziła do przymusowego położenia. Okoliczności te mogą mieć różną naturę (warunki materialne, stan zdrowia, pomoc zagrożonej osobie bliskiej czy inne względy osobiste lub rodzinne). Ich poznanie pozwala ustalić, czy wyzyskiwany znalazł się rzeczywiście w takiej sytuacji, że zawarcie tej umowy mógł uznać za jedyne rozwiązanie. W wyroku z dnia 28 stycznia 1974 r. (I CR 819/73, LEX nr 7391) SN uznał, że „przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które **zmuszają ją do zawarcia danej umowy za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne uzgodnienie poszczególnych postanowień umownych**”. Zachodzi po stronie wyzyskanej świadomość konieczności przyjęcia warunków zaproponowanych przez drugą stronę.

W realiach niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, by zachodziła rażąca dysproporcja świadczeń stron umowy oraz by powód działał ze świadomością rażącej dysproporcji świadczeń i przymusowego położenia pozwanych. W ocenie sądu strony działały w ramach swobody zawierania umów a pozwani nie byli w przymusowym położeniu i nie zachodziła po ich stronie konieczność zawarcia samej umowy i przyjęcia proponowanych przez powoda warunków. Nie sposób przyjąć, że pozwani musieli zawrzeć powyższą umowę, tak by nabyć przedmiotową nieruchomość oraz by zachodziła po ich stronie konieczność nabycia upatrzonej nieruchomości. Oczywiście jest tak, że powód wymagał zawarcia umowy pośrednictwa, tak by skojarzyć pozwanych z właścicielem nieruchomości i umożliwić im zawarcie umowy sprzedaży. Powyższe zachowanie nie jest jednak niemoralne, nie powoduje, że pozwani znajdują się w przymusowym położeniu i zmuszani są do zawierania umowy a powód wyzyskuje ich przymusowe położenie. Istotą umowy pośrednictwa nieruchomości i działalności pośredników jest tworzenie warunków do kojarzenia stron umowy sprzedaży nieruchomości. Ich wynagrodzenie uzależnione jest od zawarcia umowy sprzedaży w wyniku warunków jakie tworzą. Nie można więc w tym kontekście uznać propozycji powoda za niemoralnej, skoro jest to normalna, długoletnia praktyka na rynku obrotu nieruchomościami, do niedawna unormowana przepisami powszechnie obowiązującego prawa i licencjonowana przez ustawodawcę. Ponadto nie sposób również wykluczyć sytuacji, że pozwani w ramach negocjacji mogli zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości bez zawierania umowy pośrednictwa i w ramach pertraktacji skłonić np. sprzedającego do pokrycia prowizji należnej od kupującego, czy też mając na uwadze długi czas bezskutecznej sprzedaży nieruchomości, spadek jej wartości, niszczenie, prowadzoną egzekucję komorniczą i grożącą następną, powód zrezygnowałby z prowizji od pozwanych zadawalając się prowizją uzyskaną od H. M.. Są to potencjalne, hipotetyczne i bardzo możliwe rozwiązania, uzależnione jednak o zdolności negocjacyjnych i woli stron. Powód w swoich zeznaniach wskazywał, że posiada również oferty bezpośrednie, w których kupujący nie płaci wynagrodzenia pośrednikowi, gdyż te w całości pokrywa sprzedający. Pamiętać zaś należy, że ingerencja sądu w stosunek umowy, będący wynikiem swobody kontraktowej pozostawiona została do wypadków zupełnie wyjątkowych, gdy istota swobody kontraktowej jest w rażący sposób wypaczona lub wyeliminowana. Tam gdzie stosunek umowny został utworzony przez swobodnie działające i równe sobie podmioty, tam nie ma podstaw do ingerencji sądu i modyfikowania tego co strony postanowiły, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami prawa, nie zmierza do jego obejścia lub nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd nie ingeruje w zobowiązanie, nawet jeżeli umowa jest dla jednej strony niekorzystna, świadczenia stron są nierówne, jeżeli ocena stosunku prawnego i okoliczność towarzyszących zawarciu umowy nie prowadzi do oceny, że jedna ze stron jest w rażący stopniu pokrzywdzona, a zasada ekwiwalentności świadczeń praktycznie nie występuje. W niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, że pozwani są w rażący sposób pokrzywdzeni i by w rażący sposób świadczenie powoda było nieekwiwalentne do świadczenia pozwanych.

Nie jest również tak, że pozwani mieli świadomość konieczności przyjęcia warunków zaproponowanej im umowy. Wręcz przeciwnie. Z zeznań samej pozwanej wynika, że umowa była negocjowana przez strony. Pozwani w ramach negocjacji z powodem ustalili wysokość wynagrodzenia na 2 % z 3 %. Istniała możliwość uzyskania innego terminu wymagalności ich zobowiązania, ale w ramach wolnej, swobodnej woli pozwani przyjęli terminy zaproponowane przez powoda. Ponadto w sposób dorozumiany strony ustaliły, że wynagrodzenie – odmiennie niż było to zapisane w umowie – płatne będzie w dniu podpisania aktu notarialnego a następnie termin ten uległ wydłużeniu o 14 dni. Nic nie wskazuje, by w tym zakresie pozwani byli przymuszeni do takiego ukształtowania postanowień umownych. Brak elementu subiektywnego przesądza już o tym, że nie można w sprawie zastosować art. 388 § 1 k.c. Dla wyczerpania jednak wyводу prawnego w tym zakresie, należy wskazać, że brak jest również podstaw do przyjęcia, by w sprawie występowała nieekwiwalentność świadczeń o rażącym charakterze.

Powiązanie świadczenia pozwanych z ceną transakcyjną i ustalenie jej na poziomie 2 %, w zamian za czynności faktyczne jakie wykonał powód, nie może prowadzić do oceny, że świadczenia te są w nieekwiwalentne w rażącym stopniu. Powód sprawdził stan prawny nieruchomości oraz doprowadził do cofnięcia wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości i usunięcia wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej oraz niewykreślonych wzmianek. Spowodował również, że kolejny wierzyciel sprzedającego nie skierował egzekucji do przedmiotowej nieruchomości. Dzięki działaniom powoda, pozwani nabyli nieruchomości z „czystą” księgą wieczystą, bez wpisów ostrzeżeń, obciążeń, roszczeń osób trzecich. Nie można przyjmować, że działania te powód wykonywał wyłącznie w imieniu sprzedającego.

W ocenie sądu działania te podejmował w imieniu obu zainteresowanych sprzedawcą stron, również pozwanych, którzy nie kupiliby nieruchomości z takimi obciążeniami i wzmiankami. Powód nie zobowiązał się na podstawie umowy pośrednictwa sprzedaży, wobec pana H. M. do podejmowania tego typu działań, umowa jaka go łączyła z właścicielem nieruchomości, milczy na ten temat. Powód miał podejmować działania marketingowe. Mając jednak na uwadze kompleksowość usług oraz fakt, że istotą zawodu jaki wykonuje powód, jest stwarzanie warunków do zawierania umów sprzedaży oraz fakt, że prawo do wynagrodzenia po jego stronie powstaje dopiero z chwilą zawarcia umowy, powód dokonywał czynności faktycznych, tak by obie strony umowy wymieniły się zgodnymi oświadczeniami woli. W tym kontekście ocena wysokości wynagrodzenia powoda, z punktu widzenia umowy łączącej go z pozwanymi i z H. M., nie prowadzi do wniosku, że wynagrodzenie to jest rażąco nieadekwatne do świadczeń pozwanych i sprzedającego. Wynagrodzenie w wysokości 5 % od ceny transakcyjnej mieści się w ramach dopuszczalnego w warunkach normalnego, uczciwego obrotu gospodarczego, a w szczególności obrotu nieruchomościami. Jest mieszczącym się w ramach należytego, normalnego, adekwatnego wynagrodzenia za czynności faktyczne jakie wykonał pośrednik. Tak ukształtowanego świadczenia nie sposób uznać za rażąco wygórowane, nieekwiwalentne. Oceniając ekwiwalentność świadczeń stron należy mieć na uwadze istotność, doniosłość czynności dokonywanych przez powoda, z punktu widzenia interesów majątkowych pozwanych. Nie trzeba przekonywać, że sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości, sprawdzenie czy nieruchomość nie jest obciążana długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi czy roszczeniami osób trzecich, ma ogromne znaczenie dla sytuacji prawnej i majątkowej nabywcy, biorąc pod uwagę funkcjonowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystej. Stąd też sprawdzenie wykonane przez powoda jest doniosłą i znaczącą czynnością faktyczną, a rzetelne jej wykonanie, w tym doprowadzenie do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, stanowi świadczenie, za które wynagrodzenie w wysokości 2 % od ceny transakcyjnej mieści się w granicach adekwatnego, dopuszczalnego w umownych stosunkach gospodarki wolnorynkowej. Na pewno nie nosi cech rażąco wygórowanego i rażąco krzywdzącego pozwanych.

Pozwani podnieśli, że umowa jest nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą przyzwoitości i uczciwości w obrocie nieruchomościami.

Przez zasady współżycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie tetyczne (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe.³ W wyroku z dnia 2 października 2003 r. (V CK 241/02, Lex nr 175961) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami zasady współżycia społecznego należy rozumieć jako zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy. W innym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że ewentualne nadużycie kontraktowe może podlegać weryfikacji na podstawie art. 58 § 2 i art. 353¹ k.c. W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta. Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, których należy wymagać od przedsiębiorcy - profesjonalisty na rynku, a mianowicie przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach.⁴

Sama dysproporcja między wartością określonych w umowie świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. W takim przypadku zastosowanie znaleźć może przede wszystkim sankcja przewidziana w art. 388 k.c., w razie wystąpienia przesłanek wyzysku.⁵ Praktyka orzecznicza dopuszcza jednak sankcję nieważności na podstawie art. 58 § 2 k.c. w przypadku takiego naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które prowadzi do **rażącego pokrzywdzenia** jednej ze stron. Przy ustalaniu, czy do niego doszło, należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na rzeczywistą wartość wzajemnych świadczeń.⁶

Judykatura przyjmuje ponadto, że do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego może prowadzić skrajne naruszenie zasady równości stron.⁷

W ocenie pozwanych do naruszenia owych zasad doszło poprzez to, że powód miał wiążącą go z H. M. umowę pośrednictwa sprzedaży i w wyniku swoich działań otrzyma podwójne wynagrodzenie. Ponadto nie do pogodzenia był interes sprzedającego i pozwanych przy negocjacji ceny, a nieruchomość miała wady o których oferta powoda nie mówiła, nadto nie posiadała cech, o jakich istnieniu zapewniał powód tj. sieci kanalizacyjnej oraz dachówki ceramicznej. Ponadto pozwani wskazali, że z racji wykształcenia prawniczego B. R., „nie mieli potrzeby odpłatnego wyręczenia się pośrednikiem”.

Sąd rejonowy nie podzielił tych zarzutów. Przede wszystkim należy wskazać, że powód nie zobowiązał się wobec pozwanych do wynegocjowania jak najkorzystniejszej dla nich ceny nabycia. Nie był również umocowany do składania oświadczeń woli w imieniu sprzedającego i negocjowania ceny najkorzystniejszej dla niego. Kwestia ta była samodzielnie ustalana między stronami, powód zaś występował jako pośrednik, posłaniec przynoszący jedynie treść oświadczenia woli jednej strony drugiej. Konsensus stron następował wyłącznie pomiędzy nimi. W tym kontekście zarzuty pozwanych nie mają oparcia w stosunku prawnym, jaki ich łączył z powodem. Jak wskazano powód zobowiązał się li tylko do wykonania czynności faktycznych – wobec pozwanych związanych ze sprawdzeniem stanu prawnego nieruchomości i stworzeniem warunków dogodnych dla pozwanych, tak by możliwe było zawarcie umowy sprzedaży.

Jak wskazano wcześniej czynności tych nie podejmował wyłącznie w interesie sprzedającego, lecz również pozwanych, którzy chcieli kupić przedmiotową nieruchomość, ale co oczywiste, bez wpisów i wzmianek w księdze wieczystej.

W tym kontekście całkowicie bez znaczenia jest zarzut, że B. R. z racji wykonywania zawodu adwokata i posiadanego wykształcenia, mógł samodzielnie dokonać sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości a nie wyręczać się osobą trzecią za zapłatą. Sąd nie ma zamiaru kwestionować kompetencji B. R. w tym zakresie i dowodzić, że czynności takiej by wykonać nie mógł, wręcz przeciwnie, zasadne jest przypuszczenie, że sprawdziłby stan prawny nieruchomości w sposób prawidłowy i odpowiadający rzeczywistości. Nie to jednak jest przedmiotem procesu. W zamian za zapłatę wynagrodzenia na rzecz pośrednika, B. R. zwolnił się z tego obowiązku a czynności zlecił profesjonalnemu podmiotowi. W tym czasie sam mógł zająć się pracą zawodową i wykonywaniem zawodu adwokata lub wyciecznikiem. Nie brak kompetencji po stronie pozwanych był przyczyną zawarcia umowy pośrednictwa kupna nieruchomości, podobnie jak nie brak kompetencji jest przyczyną, że pozwanego – wykonującego przecież czynnie zawód adwokata – przed powództwem w niniejszej sprawie broni inny adwokat.

W odniesieniu do wad nieruchomości i szkód jakie powstały po stronie pozwanych w związku z nabyciem nieruchomości, to wskazać należy, że nie powód winien być adresatem powyższych pretensji. Powód, na podstawie umowy, nie zobowiązywał się do sprawdzenia stanu technicznego nieruchomości. Ofertę sprzedaży ułożył w oparciu o dokumentację i twierdzenia właściciela. Jeżeli więc pozwani mogą mieć zarzuty w tym zakresie, to winni je kierować do drugiej strony umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) – pana H. M., a nie powoda, który stwarzał li tylko warunki do zawarcia umowy sprzedaży. Powód umożliwił pozwanym oględziny nieruchomości, nie stwarzałby również problemów, gdyby pozwani chcieli zlecić szczegółową ekspertyzę rzeczoznawcy. Pozwani, mimo że deklarowali taką chęć nie uczynili tego z sobie znanych tylko powodów. Jak zeznała zaś pozwana już w styczniu dokonując oględzin nieruchomości zauważyli, że dachówka nie jest ceramiczna, co „widać gołym okiem”. Skoro tak, to podejmując decyzję o zakupie nieruchomości za ustaloną z H. M. cenę pozwani powyższą okoliczność wzięli pod uwagę i uwzględnili w cenie. Powód zaś ogłosił w portalu otodom.pl oraz w innych domenach internetowych, placówkach dokonywał na podstawie dokumentacji dostarczonej przez sprzedającego m.in. operatu szacunkowego z maja 2009 r. gdzie rzeczoznawca wskazał m.in. dachówkę ceramiczną oraz podłączenie do sieci kanalizacyjnej. Już tylko na marginesie należy wskazać, że nie udowodniono by nieruchomość nie posiadała dachówki ceramicznej.

W odniesieniu do rażąco wygórowanego wynagrodzenia sąd wskazuje na argumentację przytoczoną przy rozstrzygnięciu możliwości zastosowania art. 388 § 1 k.c. i również w tym zakresie uznaje, że wynagrodzenie to mieściło

się w granicach normalnego, ukształtowanego w warunkach gospodarki wolnorynkowej i nie sposób uznać go za rażąco wygórowane, sprzeczne z zasadami przyzwoitości, czy rzetelności kupieckiej.

W zakresie w jakim strony procesu odnosiły się do okoliczności skojarzenia przez powoda pozwanych z doradcą kredytowym oraz dostarczenia dokumentacji pośrednikowi przez powoda, sąd uznał te okoliczności za pozbawione znaczenia w niniejszej sprawie. Przede wszystkim czynności powoda w tym zakresie nie wynikały z łączącej go z pozwanymi umowy, a były wykonywane dodatkowo i co równie ważnie nieodpłatnie. Powód z tytułu dokonania tych czynności nie rości sobie żadnych pretensji finansowych wobec pozwanych i żadna część sumy, jaką dochodzi przed tutejszym sądem nie ma oparcia w czynnościach dokonanych z udziałem pośrednika kredytowego. Czynności te jedynie przeczą twierdzeniom pozwanych, że usługi powoda były niekompletne.

Dokonując analizy niniejszej sprawy, w tym czytając argumentację pozwanych, nie można nie oprzeć się wrażeniu, że już w chwili zawierania umowy pośrednictwa kupna, pozwani nie mieli zamiaru wywiązać się z umowy, zawierali dla pozoru, tak by uzyskać dane sprzedającego. Tym samym ich zachowanie było niełojalne, nieuczciwe, rażąco naruszało zaufanie drugiej strony umowy, która sumiennie i rzetelnie wywiązała się z przyjętego w umowie zobowiązania. Zachowanie pozwanych sprzeczne było z elementarnymi zasadami obrotu gospodarczego i naczelną, podstawową zasadą prawa cywilnego: pacta sunt servanda – umów należy dotrzymywać. Takie zachowanie nie może korzystać z ochrony. W tym kontekście nie może dziwić rozgoryczenie powoda, który wskazuje na okoliczności niniejszej sprawy i przytacza regulacje etyki adwokackiej - zawodu zaufania publicznego.

Strony porozumiały się w zakresie zarzutu nieważności klauzuli umownej doliczającej podatek VAT do wynagrodzenia. Tym samym powodowi na podstawie umowy z 10 lutego 2015 r. należało się wynagrodzenie 7 300 zł brutto. W związku z tym wystawiona została faktura korygująca i powód wysłał pozwanym wezwanie do zapłaty brakującej kwoty 4 840 zł, wyznaczając im termin 7 dni do zapłaty. Wezwanie to doręczono pozwanym w dniu 8 czerwca 2015 r., tym samym 15 czerwca 2015 r. był ostatnim, w którym mogli spełnić świadczenie dobrowolnie, zaś z dniem 16 czerwca 2015 r. znajdowali się w stanie opóźnienia, co rodziło obowiązek zasądzenia –na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. – odsetek ustawowych od tej daty, zaś w zakresie żądania zasądzenia odsetek od 28 maja do 15 czerwca 2015 r. powództwo zostało oddalone.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia jest rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Powód nieznacznie uległ w swoim roszczeniu (częściowo co do odsetek), tym samym zgodnie z art. 100 k.p.c. pozwani powinni solidarnie zwrócić mu w całości poniesione przez niego koszty procesu. Powód w związku z powództwem poniósł koszty opłaty sądowej od pozwu w wysokości 100 zł i taką też kwotę sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda, o czym orzekł w pkt. III wyroku.

Niniejsza sprawa rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym.

1 por. wyrok SN z dnia 25 maja 2011 r., II CSK 528/10, LEX nr 794768

2 por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 27 października 2004 r., I ACa 530/04, OSAB 2005, z. 1, poz. 28

3 por. np. Z. R. (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. S. (w:) K. P., Komentarz, t. I, 2008, s. 327)

4 Tak w wyr. SN z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09, Lex nr 885035

5 wyr. SN z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09, Lex nr 529679; wyr. SN z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, Lex nr 564991

6 wyr. SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSP 1972, z. 4, poz. 75; wyr. SN z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSN 1981, nr 4, poz. 60; wyr. SN z dnia 13 października 2005 r., IV CK 162/05, Lex nr 186899

7 por. uchw. SN z dnia 6 marca 1992 r., III CZP 141/91, OSNCP 1992, nr 6, poz. 90; wyr. SN z dnia 10 listopada 2004 r., II CK 202/04, Biul. SN 2005, nr 3, s. 11; wyr. SN z dnia 20 maja 2005 r., II CK 354/03, OSNC 2005, nr 5, poz. 91; wyr. SN z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, Lex nr 564991