

*Sygn. akt I C 1457/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 czerwca 2015 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Elżbieta Kuryło-Maciejewska**

**Protokolant: Edyta Szmigiel**

po rozpoznaniu w dniu 09 czerwca 2015 roku w Dzierżoniowie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **Ł. B. i B. K.**

**o zapłatę kwoty 9.354,15 zł**

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda A. K. solidarnie na rzecz pozwanych Ł. B. i B. K. kwotę 1.217 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

## UZASADNIENIE

początek tekstu (...)\_01

[Przewodnicząca 00:01:51.008]

Powód A. K. wystąpił do tegoż Sądu z pozwem przeciwko Ł. B. i B. K. o zapłatę kwoty 9.354 złotych 15 groszy wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości 1.217 złotych. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wskazał, iż w dniu 29 września 2011 roku strony - powód A. K. prowadzący Biuro Handlu (...) z siedzibą w D. oraz pozwani Ł. B. i B. K., zawarły w trybie indywidualnego negocjowania umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży, na podstawie której pozwani powierzyli powodowi podjęcie czynności zmierzających do sprzedaży będącej współwłasnością pozwanych nieruchomości położonej w K. numer (...) Gmina P.. Cenę ofertową sprzedaży nieruchomości strony ustaliły na kwotę 219.000 złotych. Wymieniona umowa została przez strony zawarta na czas oznaczony od 29 września 2011 roku do 29 września 2015 roku na zasadzie wyłączności, co oznaczało obowiązek pozwanego zawarcia transakcji zbycia wymienionej nieruchomości za pośrednictwem powoda bez względu na sposób nawiązania kontaktów z kontrahentem oraz obowiązek zapłaty uzgodnionego wynagrodzenia w wysokości 5 % ceny transakcyjnej, lecz nie mniej niż 90 % ceny ofertowej nieruchomości, powiększonego o obowiązujący podatek VAT. Nadto strony ustaliły, iż zawarcie przez pozwanych umowy bezpośrednio z kupującym nie stanowi podstawy do niezapłacenia bądź obniżenia wynagrodzenia. Wreszcie strony ustaliły, iż w przypadku dokonania przez pozwanych zbycia nieruchomości w okresie wyłączności z pominięciem pośrednictwa powoda z klientem przezeń wskazanym lub w przypadku zbycia nieruchomości w okresie wyłączności pomimo rezygnacji ze sprzedaży nieruchomości, pozwani zapłacą na rzecz powoda wynagrodzenie w wysokości 6 % ceny oferowanej nieruchomości zadeklarowanej w umowie oraz naliczony od tej kwoty podatek VAT. W dniu 18 maja 2012 roku cena ofertowa sprzedaży nieruchomości została przez pozwanych obniżona do kwoty 195.000 złotych. W dniu 25 września 2012 roku do kwoty 180.000 złotych, a w dniu 8 stycznia 2013 roku do kwoty

169.000 złotych. Powód wykonał swoje zobowiązanie z istotnej umowy wystawiając ofertę sprzedaży na swoich tablicach informacyjnych oraz stronie internetowej, a także na portalach internetowych, a wreszcie oferując kupno istotnej nieruchomości klientom swego biura. W dniu 13 września 2013 roku pozwani wypowiedzieli umowę łączącą strony. W dniu 16 września 2013 roku pozwani dokonali zbycia nieruchomości będącej przedmiotem opisanej wyżej umowy pośrednictwa, a czynność ta nastąpiła z pominięciem pośrednictwa powoda, który o fakcie tej jej dokonania nie został przez pozwanych zawiadomiony. W dniu 30 września 2013 roku powód wystawił i przesłał pozwany fakturę rozliczającą należne mu, a zastrzeżone w paragrafie 5 punkt 2 istotnej umowy wynagrodzenie. W związku z niewykonaniem przez pozwanych zobowiązania do zapłaty należnego powodowi wynagrodzenia pełnomocnik powoda pismem z dnia 25 października 2013 roku wezwał pozwanych do dobrowolnego spełnienia obciążającego ich świadczenia. Wezwanie to okazało się jednak bezskuteczne. W tym stanie rzeczy powodowi przysługuje od pozwanych na podstawie paragrafu 5 punkt 2 umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży z dnia 29 września 2011 roku wymagalne od dnia dokonania przez pozwanych istotnej sprzedaży roszczenie o zapłatę wynagrodzenia w kwocie 9.354,15 zł z tytułu zbycia przez pozwanych nieruchomości z pominięciem pośrednictwa powoda w okresie wyłączności wraz z należnościami ubocznymi z tytułu odsetek za opóźnienie, stosownie do terminu zapłaty wskazanego w rozliczającej istotne wynagrodzenie w fakturze VAT. Solidarność zobowiązania pozwanych wynika z artykułu 370 Kodeksu cywilnego. Na żądaną należność uboczną z tytułu kosztów procesu - kosztów zastępstwa adwokackiego składa się wynagrodzenie w wysokości 1.200 złotych według stawki opłaty przewidzianej w paragrafie 6 punkt 4 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 oraz wydatek w wysokości 17 złotych z tytułu opłaty skarbowej od odpisu pełnomocnictwa.

W dniu 7 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie w sprawie sygn. I Nc (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający roszczenie powoda, od którego to nakazu pozwani skutecznie złożyli sprzeciw, w którym wniesli o oddalenie powództwa zgłaszając zarzut oparcia żądania pozwu na niedozwolonym postanowieniu umownym, które wobec regulacji artykułu 385<sup>1</sup> paragraf 1 k.c. winno być uznane za niewiążące konsumenta. Wnieśli również o zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej w kwocie 34 złote. W uzasadnieniu do sprzeciwu pozwani wskazali, iż nakazem zapłaty z dnia 7 lipca 2014 roku doręczonym do rąk pozwanych dnia 7 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny zasądził od Ł. B.i B. K. na rzecz powoda A. K. między innymi kwotę 9.354,15 zł tytułem wynagrodzenia za zbycie przez pozwanych nieruchomości z pominięciem pośrednictwa powoda w okresie wyłączności umowy zawartej dnia 29 września 2011 roku. Roszczenie powoda winno ulec oddaleniu. Wskazać bowiem należy, iż powód wywodzi istnienie zobowiązania z treści paragrafu 5 punkt 2 umowy z dnia 29 września 2011 roku w brzmieniu „Zamawiający zapłaci na rzecz Agencji wynagrodzenie w wysokości 6 % ceny oferowanej nieruchomości zadeklarowanej w niniejszej umowie oraz naliczany od tej kwoty podatek VAT, jeżeli zamawiający pomimo rezygnacji ze sprzedaży nieruchomości, o której mowa w paragrafie 2 punkt 3 umowy dokona zbycia nieruchomości w okresie wyłączności, do którego umowa pośrednictwa miała trwać pierwotnie z paragrafem 2 punkt 1 i 2”. Przede wszystkim zauważyć należy, iż umowa z dnia 29 września 2011 roku nie zawiera w paragrafie 2 punktów 1, 2 bądź 3. Nawet jednak, gdyby w drodze wykładni oświadczeń woli stron uznać, że wyżej przytoczona regulacja odnosi się do treści paragrafu 2 umowy, to kontynuując rozważania w przedmiocie zasadności roszczenia wyjść należy od stwierdzenia, iż umowa jednorazowego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podlega przepisom o zleceniu. Stąd też, stosownie do artykułu 746 paragraf 1 Kodeksu cywilnego, dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie. W kontekście powyższego trzeba zauważyć, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podobnie jak umowa zlecenia oraz umowa agencyjna opiera się na stosunku wzajemnego zaufania stron i taki charakter sprawia, że należy przyjąć, iż może być ona wypowiedziana przez każdą ze stron nawet bez powodu oraz, że strony nie mogą w umowie z góry zrzec się uprawnień do jej wypowiedzenia z ważnych powodów, o czym w odniesieniu do umowy zlecenia stanowi artykuł 746 paragraf 3 Kodeksu cywilnego. Zrzeczenie takie zawarte w umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami byłoby sprzeczne z właściwością naturą tej umowy (artykuł 353<sup>1</sup> k.c.), co prowadziłoby do jej nieważności stosownie do artykułu 58 Kodeksu cywilnego. Prócz tego godzi się zauważyć, że z brzmienia paragrafu 5 punkt 2 umowy pośrednictwa wynika, że zamawiający jest obowiązany zapłacić wynagrodzenie

Agencji w razie zadeklarowania rezygnacji ze sprzedaży nieruchomości. Wskazać jednak należy, iż w przedmiotowej sprawie pozwani wyraźnie oświadczyli, iż rezygnacja z usług powoda nie jest podyktowana decyzją o zaniechaniu sprzedaży nieruchomości, a faktem, iż powód nie wykonywał czynności pośrednictwa stosownie do zawartej umowy i uzasadnionych oczekiwań kontrahentów. W kontekście przedstawionych rozważań podkreślić należy ekwiwalentny charakter świadczeń stron umowy wzajemnej. Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż przytoczony zapis winien być uznany za niedozwoloną klauzulę umowną stosownie zaś do artykułu 385<sup>1</sup> paragraf 1 Kodeksu cywilnego postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Zgodnie z artykułem 385<sup>1</sup> paragraf 3 k.c. niezgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przyjętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. W myśl paragrafu 4 powołanego przepisu ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie spoczywa na tym kto się na to powołuje. Wskazać należy, iż dowodu takiego powód w przedmiotowej sprawie nie przedstawił. Sam zaś fakt, iż konsument wiedział, podpisując umowę - względnie, że mógł się o niej dowiedzieć - nie oznacza, że klauzulę uzgodniono. Nie jest bowiem prawdą, że umowa sporządzona była w oparciu o indywidualne negocjacje strony. Przy definiowaniu postanowień niezgodnionych indywidualnie ustawodawca odwołał się do rzeczywistego wpływu konsumenta na ich treść. Powód jako podmiot profesjonalny posługuje się w obrocie wzorcem umowy i taki też wzorec zastosowany został w przedmiotowej sprawie. Zatem wpływ konsumenta na treść umowy ograniczał się w rzeczywistości do określenia ceny sprzedaży nieruchomości. Niezależnie od powyższego wskazać należy w odniesieniu do postanowień paragrafu 2 umowy pośrednictwa, iż Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie wskazywał wpisy numer 5588, 1656, 3561, 1621, iż zastrzeżenie wyłączności zmierzających do limitowania konsumenta w zakresie poszukiwania kontrahenta na własną rękę i zawarcia z nim umowy jednocześnie skutkujące powstaniem po stronie pośrednika roszczenia o zapłatę prowizji jest niezgodne z naturą umów wzajemnych, gdyż przyznaje korzyść w postaci pełnego wynagrodzenia dla pośrednika, także w przypadku niewykonania przez niego umowy (artykuł 385<sup>3</sup> punkt 22 Kodeksu cywilnego). Stąd też paragraf 2 w powiązaniu z paragrafem 5 punkt 2 umowy nie może stanowić podstawy do domagania się przez pośrednika od pozwanych zapłaty. Tymczasem podkreślenia wymaga, iż działalność pośrednika w żadnym stopniu nie przyczyniła się do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości. Na marginesie należy zauważyć, iż umowa stron nie przewiduje możliwości jej zerwania, wypowiedzenia bądź odstąpienia przez zamawiającego jednocześnie przewidując takie uprawnienie po stronie Agencji. Ponadto wskazać należy, iż wysokość wynagrodzenia zastrzeżona w paragrafie 5 punkt 2 umowy należy uznać za rażąco wygórowaną, te zaś zapisy kwalifikowane winny być jako niedozwolone klauzule umowne. W stanie faktycznym przedmiotowej sprawy spełnione zostały zatem wszystkie warunki uznania postanowień umownych za niedozwolone w rozumieniu komentowanego wyżej przepisu tj. umowa została zawarta z konsumentem, postanowienie umowne nie było uzgodnione indywidualnie - nie było wynikiem propozycji konsumenta ani też do jego sformułowania nie doprowadziły negocjacje stron poprzedzające sporządzenie umowy, postanowienie kształtujące prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszające jego interesy, nie dotyczy także głównych świadczeń stron, które to pojęcie należy interpretować raczej wąsko. Z wyżej opisanych powodów brak jest zatem związania konsumenta postanowieniem w danym stosunku. Pomimo jednak, iż zapisy umowne kwalifikowane jako klauzule niedozwolone dotknięte są sankcją bezskuteczności względne j- to znaczy brak związania postanowieniem odnosi się tylko do stron konkretnego stosunku prawnego, to wskazać należy, iż konstytucyjne orzeczenie SOKiK powodują, iż zakaz używania określonych postanowień wzorca staje się skuteczny erga omnes. Podnieść przy tym należy, iż czynnikiem przesądzającym o podobieństwie klauzul jest cel, któremu mają one służyć. Zgodnie z dotychczasową praktyką orzecznictwa zbieżność celów porównywalnie brzmiących klauzul przesądza o możliwości uznania ich za tożsame. Trafność tej interpretacji została potwierdzona przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 roku, będących uprzednio przedmiotem rozpatrzenia przez SOKiK należy wywieść twierdzenie, iż postanowienie umowne paragrafu 2 i paragrafu 5 punkt 2 nie wiążą ipso iure pozwanych. Pozwani niezależnie od powyższego podtrzymują twierdzenie, iż działalność przyjmującego zlecenie była niewystarczająca do wywiązania się z przyjętych obowiązków. Z tych też względów powództwo winno zostać oddalone.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powód A. K. prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami pod firmą Biuro Handlu (...) w D. i jest to okoliczność niesporna.

Pozwani Ł. B. i B. K. zamierzali sprzedać odziedziczoną po rodzicach nieruchomość położoną w (...). Zięć pozwanej Ł. B. korzystał wcześniej z usług powoda w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Pozwani są starszymi ludźmi i chcąc uniknąć problemów związanych z poszukiwaniem ewentualnych nabywców nieruchomości postanowili skorzystać z usług powoda. Córka pozwanej skontaktowała matkę i wuja z powodem. Telefonicznie umówiła ich w przewidzianej na sprzedaż nieruchomości. Strony spotkały się po raz pierwszy w dniu 29 września 2011 roku w nieruchomości położonej w (...). Powód A. K. obejrzał nieruchomość, zrobił zdjęcia i wyjął przywieziony ze sobą sporządzony na komputerze wzorzec umowy do którego wpisał dane pozwanych oraz przedmiotowej nieruchomości ustalony przez siebie bez uzgodnienia z pozwanymi 4-letni okres obowiązywania umowy od dnia 29 września 2011 roku do dnia 29 września 2015 roku niestaranie i niejednoznacznie procentową wysokość wynagrodzenia prowizyjnego to jest 6,15 procenta i 5 procent w przypadku zbycia nieruchomości. Pozwani wskazali jedynie wysokość oczekiwanej ceny nieruchomości. Ł. B. i B. K. nie przeczytali treści umowy, nie mieli też żadnego wpływu na ustalony przez pozwanego okres obowiązywania umowy. Strony nie prowadziły żadnych negocjacji co do treści umowy. Powód nie odczytał umowy, nie wyjaśniał pozwanym znaczenia poszczególnych zapisów umowy, jak również nie poinformował ich o tym, iż przedmiotowa umowa jest umową pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży, a w paragrafie 2 zawiera klauzulę zobowiązującą do zawarcia transakcji zbycia nieruchomości za pośrednictwem Biura Handlu (...) bez względu na sposób nawiązania kontaktu z kontrahentem oraz obowiązek zapłaty uzgodnionego wynagrodzenia. Powód spieszył się i dążył do jak najszybszego podpisania umowy. Wynika to z kserokopii umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłącznego prawa sprzedaży z dnia 29 września 2011 roku oraz z przesłuchania pozwanych.

Powód przystąpił do realizacji umowy z dnia 29 września 2011 roku dotyczącej pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej w (...). Przedmiotem tej umowy było dokonywanie czynności zmierzających do wyszukania nabywcy i przygotowań niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości pozwanych za cenę 219.000 złotych, szczegółowo opisanych w paragrafie 1 umowy, przy czym umowa ta obowiązywała od dnia 29 września 2011 roku do dnia 29 września 2015 roku. W szczególności wykonane przez siebie zdjęcia zamieścił na stronie internetowej w formie bezpłatnych ogłoszeń oraz w swojej gablocie, przygotowując wcześniej ofertę. Okazywał również co najmniej 2-krotnie przedmiotową nieruchomość klientom swego biura. Nie okazał jednak pozwanym kart informacyjnych, o których mowa w paragrafie 8 umowy, nie informował pozwanych o wynikach swojej pracy. Wynika to z kserokopii umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 29 września 2011 roku, kserokopii wydruków ze stron internetowych, kserokopii umów pośrednictwa nabycia nieruchomości wraz z załącznikami do umów z ofertą domu pozwanych, z przesłuchania stron.

W paragrafie 5 umowy ustalono wynagrodzenie pośrednika w wysokości 6 procent brutto ceny ofertowej, gdy zamawiający dokona zbycia nieruchomości z pominięciem pośrednika z klientem wskazanym przez agencję lub pomimo rezygnacji ze sprzedaży nieruchomości, o której mowa w paragrafie 2 punkt 3 umowy, dokona zbycia nieruchomości w okresie wyłączności, do którego umowa pośrednictwa miała trwać pierwotnie zgodnie z paragrafem 2 punkt 1 i 2. Był to zapis wykonany na komputerze niepozostawiony do ewentualnych negocjacji. Przy czym §2 istotnej umowy nie zawierał punktów od 1 do 3. Wynika to z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 29 września 2011 roku.

Dodatkowo paragraf 4 punkt 4 umowy przewidywał, iż w przypadku odstąpienia od umowy przez agencję pośrednikowi przysługuje prawo do żądania zryczałtowanych kosztów wykonania umowy w wysokości 6 procent ceny ofertowej. Wynagrodzenie w takiej samej wysokości ustalono w paragrafie 6 na wypadek nie przystąpienia przez zamawiającego do realizacji umowy sprzedaży na warunkach przez niego uprzednio zaakceptowanych z klientem wskazanym przez agencję. Wynagrodzenie prowizyjne za wykonanie usługi pośrednictwa określono w paragrafie 3 na 6,15 procenta (5 procent plus 23 procent VAT). W paragrafie 2 przyznano zamawiającemu możliwość rozwiązania niniejszej umowy w okresie jej przedłużenia za 14-dniowym okresem wypowiedzenia, jeżeli podejmie decyzję o

całkowitej rezygnacji ze sprzedaży nieruchomości. Jest jednak wówczas zobligowany do zapłaty zryczałtowanych kosztów wykonania umowy w wysokości cyfrą 2.000 złotych (słownie pięć tysięcy złotych). Wynika to z kserokopii umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 29 września 2011 roku.

W trakcie obowiązywania umowy powód wykonał następujące czynności składające się na usługę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości: dokonał wizytacji nieruchomości połączonej z oględzinami, wykonał dokumentację zdjęciową, wykonał opis nieruchomości na podstawie udzielonych przez pozwanych informacji oraz wyników oględzin, przygotował ofertę nieruchomości, ofertę w formie bezpłatnych ogłoszeń zamieścił na portalach internetowych oraz w gablocie należącej do jego biura, udzielał informacji zainteresowanym potencjalnym kupującym dokonał osobistych prezentacji nieruchomości potencjalnym kupującym, którzy wyrazili zainteresowanie ofertą co najmniej 2-krotnie, uaktualniał oferty w związku ze zmianą ceny sprzedawanej nieruchomości, jeden raz zawiadomił pozwanego o okazaniu nieruchomości zainteresowanemu jej zakupem. Wynika to z kserokopii umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 29 września 2011 roku, kserokopii wydruków stron internetowych, z kserokopii umów pośrednictwa nabycia nieruchomości wraz z załącznikami do umów z ofertą domu pozwanych oraz z przesłuchania stron.

Aż do września 2013 roku pomimo obniżenia ceny nikt nie zdecydował się dokonać zakupu nieruchomości pozwanych za pośrednictwem powoda. Na przełomie sierpnia i września 2013 roku siostrę pozwaną mieszkającą w K. odwiedziła znajoma z pracy, która wyraziła chęć zakupu nieruchomości oferowanej przez pozwanych. W takiej sytuacji pozwani zdecydowali się na wypowiedzenie umowy pośrednictwa zawartej z powodem. W piśmie z dnia 13 września 2013 roku zarzucili, iż powód nie wykonuje czynności pośrednictwa wynikających z umowy, a nadto umowa w paragrafie 2 zawiera klauzulę niedozwoloną. Zarzucili również, iż wygórowane oprocentowanie oraz znacznie wydłużony okres, na jaki umowa została zawarta, jest również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz znamionuje niedozwolone zapisy umowne. Wynika to z kserokopii wypowiedzenia umowy pośrednictwa z dnia 13 września 2013 roku oraz z przesłuchania pozwanych.

Pozwana Ł. B., chcąc jednak zapłacić powodowi zryczałtowane koszty, o których mowa w paragrafie 2 umowy, udała się wraz z córką do biura powoda w celu wyjaśnienia zapisu wynikającego z umowy. Niejasne bowiem było, czy koszty te wynoszą 2.000 złotych czy też 5.000 złotych, która to kwota była napisana słownie w nawiasie tuż po napisanej cyfrą kwocie 2.000 złotych. Pozwana wyjaśniła wówczas powodowi, iż to jej siostra znalazła kupca na oferowany do sprzedaży dom. Powód oświadczył wówczas, iż nie otrzymał wypowiedzenia umowy, że według niego umowa ta wciąż obowiązuje. Krzyczał przy tym, iż pozwana jest na przegranej pozycji, bo on wygrywa wszystkie sprawy w sądzie. Pozwana będąca starszą, chorą na serce osobą, wobec takiego zachowania powoda wyszła z biura, a po chwili dołączyła do niej córka, której pozwany na czystej kartce zapisał numer konta bankowego i kwotę 7.000 złotych brutto, którą pozwana miała zapłacić na jego rzecz. Pozwana nie zapłaciła tej kwoty pozwanemu i wynika to z przesłuchania pozwanej.

W dniu 30 września 2013 roku powód wystawił fakturę VAT numer (...) na kwotę 9.354,15 zł brutto tytułem prowizji za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości położonej w (...), a pismem z dnia 25 października 2013 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwanych do uiszczenia tej kwoty. Wynika to z kserokopii wezwania do zapłaty z dnia 25 października 2013 roku i kserokopii faktury VAT numer (...) z dnia 30 września 2013 roku.

W dniu 7 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Dzierżonowie w sprawie sygnatura I Nc (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwani skutecznie złożyli sprzeciw i jest to nakaz zapłaty z dnia 7 lipca 2014 roku w sprawie sygnatura I Nc (...).

Sąd zważył, co następuje.

Zdaniem Sądu w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W niniejszej sprawie bezsporne pozostawało, że pozwani Ł. B. i B. K. 29 września 2011 roku podpisali z powodem A. K. umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Żadnych wątpliwości nie budzi również, że umowa ta została zawarta na okres od dnia 29 września 2011 roku do dnia 29 września 2015 roku oraz to, że aż do dnia jej wypowiedzenia

przez pozwanych nie została ona za pośrednictwem powoda sprzedana. Przy czym należy również podkreślić, że powód bez negocjacji z pozwanymi dowolnie ustalił bardzo długi okres obowiązywania umowy, wykorzystując, iż ma do czynienia z działającymi w zaufaniu do niego starszymi osobami. Bez wątpienia w ramach realizacji przedmiotowej umowy wykonał jakieś czynności składające się na usługę pośrednictwa w sprzedaży, jednakże były to głównie czynności wstępne związane z wykonaniem dokumentacji zdjęciowej i przygotowaniem oferty oraz zamieszczeniem jej w postaci nieodpłatnych ogłoszeń, zatem w ograniczonym wymiarze. Nie przedstawił pozwanym wzorów kart informacyjnych i poza jednym przypadkiem nie informował o ewentualnych okazaniach nieruchomości zainteresowanym. Sąd w tym zakresie dał wiarę zgodnie zeznającym na powyższe okoliczności pozwanym, którzy podkreślali, iż wbrew twierdzeniom powoda do zawarcia umowy doszło w przewidzianej do sprzedaży nieruchomości w oparciu o przywieziony przez powoda wcześniej przygotowany wzorec umowy, na którego treść nie mieli żadnego wpływu. Dodatkowo powód spieszył się, chcąc jak najprędzej doprowadzić do zawarcia umowy. Pozwani zaprzeczyli, by umowa była sporządzona w biurze powoda po wyczerpującym omówieniu jej warunków i negocjacjach co do istotnych postanowień. Przeciwnie, spójnie zeznawali, iż nie mieli nawet możliwości zapoznania się z treścią przywiezionej przez powoda umowy.

Sporna pozostawała zatem kwestia czy powód zasadnie żąda od pozwanych wynagrodzenia w oparciu o paragraf 5 ustęp 2 umowy.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest w zasadzie umową o świadczenie usług określoną i uregulowaną w artykule 180 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia i obowiązywania umowy pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Umowa ta wykazuje podobieństwa do umowy agencyjnej, jednak nie jest taką, z taką umową tożsama, gdyż nie przewiduje obowiązku stałego świadczenia usług pośrednictwa, a pośrednik nie jest uprawniony do bezpośredniego zawierania w imieniu klienta umów dotyczących nieruchomości. Stanowi ona bez wątpienia nowy typ umowy nazwanej. Wynika to z artykułu 180 ustęp 3 powołanej Ustawy, co z kolei powoduje, że nie można do niej stosować, powołując się na artykuł 750 Kodeksu cywilnego przepisów o umowie zlecenia. Takie stanowisko zawarł Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 2007 roku w sprawie IV CSK 267/06 OSNC-ZD 2008 numer 1 pozycja 14. Nie ma przy tym znaczenia czy pośrednik wykonuje jedną czynność kojarzącą strony czy kilka takich czynności. W tym kontekście za nietrafny należy uznać pogląd WSA w Warszawie wyrażony w wyroku z dnia 7 maja 2009 roku, VII SA/Wa 161/09, Lex numer 558702, że jednorazowa umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podlega przepisom o umowie zlecenia. Warto przy tym zauważyć, że stosunek Sądu Najwyższego do tej kwestii też nie był jednolity, bo na przykład w wyroku z dnia 10 czerwca 2003 roku I CKN 414/01 OSNC 2004 numer 9 pozycja 139 uznał on, że możliwe jest uznanie umowy pośrednictwa za umowę zlecenia. Z poglądem tym nie można się jednak zgodzić z tego względu, że zgodnie z artykułem 734 paragraf 1 Kodeksu cywilnego przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania czynności prawnej dla dającego zlecenie. Tymczasem pośrednik nie jest w zasadzie zobowiązany do dokonania żadnej czynności prawnej dla swojego klienta, a jedynie do dokonania czynności faktycznych, które umożliwiły klientowi dokonanie czynności prawnej. Należy jednak stwierdzić, że wyrok ten choć wydany w 2003 roku dotyczył sprawy związanej z podpisaniem umowy o pośrednictwo dnia 30 października 1997 roku, a więc przed wejściem w życie komentowanej Ustawy i dlatego też Sąd oceniając stan prawny na dzień zdarzenia nie mógł opierać się na jej przepisach. Istotą umowy pośrednictwa wyrażał zaś w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2013 roku artykuł 180 ustęp 4 powołanej Ustawy, który stanowił, że przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w artykule 180 ustęp 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Jak wynikało z tego przepisu jedną ze stron umowy pośrednictwa jest zawsze licencjonowany pośrednik lub podmiot gospodarczy prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który zatrudnia licencjonowanych pośredników do wykonywania czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa pośrednictwa dochodzi natomiast do skutku przez złożenie zgodnego oświadczenia stron. Jest to umowa wzajemna i konsensualna. Wzajemność polega na tym, że jedna strona, pośrednik, obowiązana jest wykonać określone czynności, a druga strona zapłacić wynagrodzenie.

Czynności objęte umową pośrednictwa są zatem co do zasady odpłatne. Należy przy tym podkreślić, że zobowiązanie pośrednika do dokonywania czynności nie jest tożsame z obowiązkiem doprowadzenia do zawarcia umowy. Podobna konkluzja wynikała z treści artykułu 180 ustęp 1 powołanej Ustawy, w którym mowa była o wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umowy.

Jak więc wynikało z przepisów, 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 tą umowę w umowę rezultatu. Wprowadzenie takich postanowień do umowy nie zmienia jednak charakteru umowy pośrednictwa wynikającego z omawianych przepisów.

Reasumując zatem, generalnie umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 2007 roku, IV CSK 267/06, Lex numer 277297, umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej. Artykuł 750 Kodeksu cywilnego stanowi, że do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Jednoznaczne sformułowanie o zastosowaniu tego przepisu do umów, gdy nie są one uregulowane odrębnymi przepisami wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami - umowy pośrednictwa - uregulowanej w Ustawie o gospodarce nieruchomościami w artykułach 179 do 183a w dacie obowiązywania umowy będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Regulacja ta nie jest wyczerpująca, a zatem w sprawach nieuregulowanych w tej Ustawie do umowy pośrednictwa będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych zawarte w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z obowiązującym do 31 grudnia 2013 roku artykułem 180 Ustawy o gospodarce nieruchomościami pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umów nabycia lub zbycia nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lub dzierżawy nieruchomości, a przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia powyższych umów, zaś zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, przy czym zakres czynności pośrednictwa oraz sposób ustalenia i wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa. Jak przyjmuje większość przedstawicieli doktryny i jak wykazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 października 1999 roku, II CKN 530/98, OSP 2000/7-8/118, tak uregulowana umowa pośrednictwa najbardziej zbliżona jest do uregulowanej w artykułach 758 do 764<sup>9</sup> Kodeksu cywilnego umowy agencyjnej, nie zaś umowy zlecenia, która znacznie się od niej różni. 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. Wszystko to sprawia, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami trudno stosować nawet odpowiednio przepisy dotyczące umowy zlecenia - tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 roku, I CK 270/04, LEX numer 339711.

Na podstawie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego Sąd w pierwszym rzędzie ustalił, że umowa zawarta pomiędzy stronami została przy odpowiednim zastosowaniu przepisu artykułu 764<sup>2</sup> paragraf 1 k.c. skutecznie wypowiedziana przez pozwanych pismem z dnia 13 września 2013 roku. W związku z tym, że powód nie wykonał w znacznej części czynności pośrednictwa zgodnie z oczekiwaniami kontrahentów nie udało się przez 2 lata doprowadzić do sprzedaży nieruchomości, a pozwani wiedzieli jedynie o dwóch przypadkach okazania nieruchomości zainteresowanym. Działania powoda nie doprowadziły w tak długim okresie do znalezienia nabywcy nieruchomości, którego ostatecznie znalazła siostra pozwanych. Dlatego też powodowi A. K. nie należy się wynagrodzenie przewidziane ani w paragrafie 3 ani też w paragrafie 5 umowy pośrednictwa.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika również, że powód nie żąda zwrotu wydatków, które można by było ocenić w świetle przepisu artykułu 762 Kodeksu cywilnego wedle, którego w braku odmiennego postanowienia umowy, agent może domagać się zwrotu wydatków związanych z wykonaniem zlecenia tylko o tyle o ile były uzasadnione i o ile ich wysokość przekracza zwykłą w danych stosunkach miarę. Podkreślenia przy tym wymaga fakt, iż również i ta regulacja opiera się na założeniu, iż wszelkie wydatki zwykle związane z działalnością agenta przy wykonywaniu zlecenia powinien ponosić agent. Ich ponoszenie powinno mu rekompensować odpowiednio skalkulowane wynagrodzenie, które jednocześnie powinno przynosić mu zysk. Agent, jako przedsiębiorca powinien sam ponosić wydatki związane z działalnością jego przedsiębiorstwa, która wyraża się w usługach pośrednictwa przy zawieraniu umów. Zwykle wydatki związane z wykonywaniem zlecenia stanowią więc jednocześnie koszty funkcjonowania przedsiębiorstwa agenta i składają się na ponoszone przez niego, jako przedsiębiorcę, ryzyko handlowe. Należą do nich wydatki związane z prowadzeniem i utrzymaniem biura, zwykle koszty związane z dokonywaniem czynności agencyjnych, podróży do klientów, ich przyjmowanie, działalność informacyjna, promocyjna na rzecz dającego zlecenie, tak np. w Komentarzu Wiśniewskiego, Wiśniewski i B.w Komentarzu w tomie II z 2006 roku strona 473.

Powód tymczasem żądał zapłaty wynagrodzenia na podstawie paragrafu 5 punkt 2 umowy, zgodnie z którym zamawiający zapłaci wynagrodzenie w wysokości 6 % ceny ofertowej, jeżeli pomimo rezygnacji ze sprzedaży nieruchomości, o której mowa w paragrafie 2 punkt 3, dokona zbycia nieruchomości w okresie wyłączności, do którego umowa pośrednictwa miała trwać pierwotnie. Jednocześnie podnosił, że pozwani zapoznali się z treścią umowy, zaakceptowali jej treść, składając własnoręczne podpisy. Wskazać w tym miejscu należy, iż wynagrodzenie należne powodowi w przypadku sprzedaży nieruchomości określono na 6,15 % oraz 5 % plus Vat - paragraf 3 ustęp 1 umowy.

Podkreślić jednocześnie należy, że umowa zawarta przez strony budzi szereg zastrzeżeń. Odnosząc się jednak do treści powołanego przez powoda przepisu Sąd doszedł do przekonania, że na tej podstawie powód nie może dochodzić od pozwanego wynagrodzenia, albowiem postanowienia paragrafu 2 i paragrafu 5 ustęp 2 są dotknięte nieważnością.

Wskazać przy tym należy, że Sąd meriti jest obowiązany brać pod uwagę bezwzględną nieważność umowy z urzędu. W każdym stanie sprawy, gdy nieważność ta ma wpływ na wynik sprawy, takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2000 roku, I CKN 290/00, LEX numer 303347, w postanowieniu z dnia 19 grudnia 1984 roku, III CRN 183/84, LEX numer 8663, w wyroku z dnia 5 grudnia 2002 roku, III CKN 943/99, OSNC 2004 numer 3 pozycja 48, w wyroku z dnia 17 czerwca 2005 roku, III CZP 26/05, OSNC 2006 numer 4 pozycja 63 z aprobowaną glosą Brodniewicza OSP 2006, zeszyt 7 do 8 pozycja 86. Bezwzględną nieważność reguluje zaś między innymi artykuł 58 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z brzmieniem paragrafu 2 tego przepisu nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Wedle jednakże paragrafu 3 art. 58 Kodeksu cywilnego, jeżeli nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Nieważność bezwzględna, o której mowa między innymi w artykule 58 paragraf 2 Kodeksu cywilnego oznacza natomiast, iż czynność prawna nie wywołała i nie mogła wywołać żadnych skutków prawnych objętych wolą stron. Nieważność powstaje z mocy samego prawa i datuje się od samego początku, to znaczy od chwili dokonania nieważnej czynności, tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2010 roku, II UK 357/09, LEX numer 583813, w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 kwietnia 2002 roku, I ACa 169/02, OSA 2003/5/20. Wreszcie wskazać należy, że art., 58 Kodeksu cywilnego dotyczy sytuacji, gdy czynność prawna już w chwili rodzenia się jest sprzeczna z ustawą i zasadami współżycia społecznego lub ma celu obejście ustawy – tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 2007 roku, II CSK 553/06, LEX numer 315531.

Przez zasady współżycia społecznego rozumie się zaś na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawą 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 - tak u Radwańskiego w Systemie prawa,, tom II, 2002 strona 240, a także w Komentarzu Safiana i Pietrzykowskiego, tom I, 2008, strona 327. W wyroku z dnia 2 października 2003 roku, V CK 241/02, LEX



numer 175961 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami zasady współzycia społecznego należy rozumieć, jako zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy. W innym orzeczeniu Sądu, Sąd Najwyższy stwierdził, że ewentualne nadużycie kontraktowe może podlegać weryfikacji na podstawie artykułu 58 paragraf 2 i artykułu 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasadę tę wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta. Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności, tak zwanej 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 - tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2010 roku, IV CSK 555/09, LEX numer 885035. Wskazuje się również, że same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej (artykuł 58 paragraf 1 Kodeksu cywilnego) przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel sprzeczny z zasadami współzycia społecznego na podstawie artykułu 58 paragraf 2 Kodeksu cywilnego. Jak trafnie wskazuje Sąd Najwyższy do oceny czynności prawnej, jako sprzecznej z zasadami współzycia społecznego może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich, a przy ocenie tej konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2011 roku, I CSK 261/10, LEX numer 784986. W innym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługiwać będzie na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzić do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej, w sposób widoczny, krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swej silniejszej pozycji. Umowa zawarta przez stronę działającą pod presją faktycznej przewagi kontrahenta nie może być bowiem uznana za wyraz w pełni swobodnej i rozważnie przez nią podjętej decyzji - tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 roku, IV CSK 478/07, LEX numer 371531.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, zdaniem Sądu, postanowienia § 5 ustęp 2 i § 2 przedmiotowej umowy muszą być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, zasadami uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania i zaufania, a także rażąco naruszające interesy pozwanych, a w konsekwencji nie wiążące. Sprzeczne z ustawą i z naturą umowy jest wyłączenie możliwości wypowiedzenia umowy przez zlecającego z ważnych powodów. W przedmiotowej sprawie pozwani na mocy paragrafu 2 umowy mogliby bowiem ją wypowiedzieć tylko w przypadku całkowitej rezygnacji ze sprzedaży nieruchomości i tylko w okresie przedłużenia umowy. Nie mieliby prawa do wypowiedzenia umowy nawet w przypadku braku jakichkolwiek działań po stronie pośrednika, a także - co jest pełnym absurdem - w okresie na jaki umowa pierwotnie została zawarta (nieprzedłużona), nawet gdyby chcieli całkowicie zrezygnować ze sprzedaży nieruchomości. A jak podkreślali pozwani w tym postępowaniu, mimo iż powód podjął jakieś działania, to były to działania w ograniczonym zakresie, o których nie byli informowani, a nade wszystko nie byli z nich zadowoleni, bo przez 2 lata nie znalazł się nawet jeden chętny na zakup nieruchomości. Istotna umowa przy tym nie była przedłużana, a jej bardzo długi czteroletni okres obowiązywania został dowolnie, bez uzgodnienia z pozwanymi ustalony przez powoda, co w świetle zapisów umowy w istocie pozbawiało pozwanych prawa do jej wypowiedzenia w bardzo długim okresie, tzw. wyłączności. Ponadto jakkolwiek umowa pośrednictwa nie jest ze swojej strony umową rezultatu, to jednakże zwrócić należy uwagę, że w wielu przypadkach wynagrodzenie należy się pośrednikowi dopiero w sytuacji, gdy dochodzi do zawarcia umowy sprzedaży. Oznacza to, że w takich przypadkach pośrednik godzi się na to, że wynagrodzenie otrzyma dopiero wówczas, gdy dojdzie do zawarcia umowy, a więc, gdy cel zostanie osiągnięty. Przypadek, kiedy do zawarcia umowy sprzedaży nie dochodzi w świetle zapisów omawianej umowy jest zatem dla pośrednika zdecydowanie korzystniejszy, dla zlecającego zaś może prowadzić do sytuacji, w której musi zapłacić całą prowizję, mimo iż w istocie nie skorzystał z usług pośrednika i jak w przypadku pozwanych sam znalazł nabywcę nieruchomości. Zatem nałożenie na zlecającego obowiązku zapłaty całości wynagrodzenia pośrednika bez osiągnięcia zamierzonego celu zlecającego, narusza jego interesy, a 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 osiągnięcia zamierzonego celu przez drugą

stronę umowy pośrednictwa uzyskuje pełne wynagrodzenie, którego wysokość w konkretnym wypadku bez wątplenia należy uznać za rażąco wygórowaną. Nie znajduje też uzasadnienia zrównanie ze sobą sytuacji, gdy zlecający zawiera umowę ostateczną np. umowę sprzedaży i cel zostaje osiągnięty z sytuacją, gdy taka umowa w czasie trwania umowy pośrednictwa nie jest zawarta, a do sprzedaży nieruchomości dochodzi bez jakiegokolwiek udziału pośrednika w dowolnie i podstępnie przez niego ustalonym bardzo długim okresie wyłączności.

Marginalnie zwrócić należy uwagę na inne postanowienia umowy gwarantujące wynagrodzenie pośrednika w pełnej wysokości w istocie w każdym przypadku. Lektura umowy prowadzi do wniosku, że przede wszystkim chroni ona interesy pośrednika. Zważywszy zaś, 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.

Odnosząc się na koniec do zarzutu powoda, iż pozwani zaakceptowali treść i warunki umowy wymaga podkreślenia faktu, iż o skuteczności stosunku obligacyjnego nie decyduje tylko i wyłącznie sama wola stron. Oczywiście, bowiem pozostaje, że zgodnie z treścią artykułu 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, jednakże treść umowy ani jej cel nie mogą sprzeciwiać się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Z treści tego artykułu wynika, iż swoboda stron w kształtowaniu stosunku zobowiązaniowego nie jest absolutna, ograniczona jest bowiem bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy. Niedopuszczalne jest zatem takie ustalenie treści stosunku zobowiązaniowego, w wyniku którego dochodziłoby do naruszenia zasad współżycia społecznego. Jak już wyżej, bowiem wskazano prowadzi to do nieważności umowy chyba, że właściwy przepis przewiduje inny skutek.

Skoro więc postanowienie paragrafu 5 ustęp 2 zawartej przez strony umowy Sąd uznał za naruszające interes pozwanych i sprzeczne z dobrymi obyczajami, to postanowienie to nie wiąże. Brak jest więc podstaw do zasądzenia dochodzonej przez powoda kwoty.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie przepisu artykułu 98 § 1 i 3 Kodeksu postępowania cywilnego w związku z § 6 ustęp 4 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 przez adwokata z urzędu - kierując się tym, iż zgodnie z utrwalonym i jednolitym orzecnictwem Sądu Najwyższego, wygrywającym proces współuczestnikom reprezentowanym przez tego samego adwokata, Sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika.

[koniec części 00:56:07.989]