

Sygn. akt I C 597/20 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Dębicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Beata Kozik

Protokolant: asyst. sędz. Edyta Bełzo-Bieleńska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2021 r. w Dębicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko K. J.

o zapłatę kwoty 1550,00 zł

I. Oddala powództwo;

II. Zasądza od powoda M. B. na rzecz pozwanej K. J. kwotę 917,00 zł (słownie: dziewięćset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 597/20 upr.

Uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Dębicy Wydział I Cywilny z dnia 16 kwietnia 2021 r.

W pozwie powód M. B., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) M. B. z siedzibą w D. domagał się zasądzenia od pozwanej K. J. kwoty 1.550,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 maja 2019 r. do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie podał, że zawarł w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej z pozwaną K. J. w dniu 2 maja 2018 r. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...), położonej w B.. Strony uzgodniły wynagrodzenie należne powodowi w wysokości 3.100,00 zł. Umowa została zawarta na wyłączność do dnia 2 maja 2019 r., po czym przekształciła się w umowę zawartą na czas nieoznaczony (§ 6 ust. 4). W toku obowiązywania umowy powód powziął informację o darowiźnie nieruchomości oraz zawarciu umowy dzierżawy. Wobec ustaleń stron - § 6 ust. 3 umowy powodowi przysługiwały w takiej sytuacji zryczałtowane koszty wykonania umowy w wysokości 50 % uzgodnionego wynagrodzenia, to jest kwota 1.550,00 zł. W konsekwencji powód wystawił fakturę numer (...) w dniu 12 kwietnia 2019 r. i przesłał ją pozwanej z pismem przewodnim. Roszczenie stało się wymagalne w dniu 30 maja 2019 r. Pozwana należności nie uregulowała.

W dniu 10 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy w Dębicy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt I Nc 347/20 (k. 17).

Pozwana K. J. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty wnosząc o oddalenie powództwa w całości (k. 20-21).

Na uzasadnienie podała, że pozwana K. J. w dniu 10 listopada 2017 r., jeszcze przed datą zawarcia umowy stanowiącej podstawę roszczenia pozwu, darowała swojej córce M. O. działkę numer (...), położoną w B.. Pozwana ma(...) lata oraz z uwagi na wiek i schorzenia wymaga pomocy i opieki w życiu codziennym. Z tej przyczyny darowała córce mieszkającej z nią nieruchomości z zastrzeżeniem prawa dożywotniego zamieszkania. Powód zawarł sporną umowę, gdy pozwana była sama w domu wraz z mężem i to pomimo faktu, że był informowany, że osoba z którą zamierza zawrzeć umowę nie jest właścicielem nieruchomości. Powód zajmujący się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami nie dochował należytej staranności i nie ustalił stanu prawnego nieruchomości, czy to przez żądanie okazania dokumentów, czy sprawdzenie danych w księdze wieczystej, co uczynił dopiero w 2019 r. Do powyższych czynności obligowała powoda rzetelność w działaniu, a umożliwiała umowa (§ 6 pkt 8). Umowa (tak wydrukowana, jak i uzupełniona pismem ręcznym powoda) jest nieprecyzyjna i krzywdząca dla konsumenta. W § 1 pkt 1 umowy z zapisu „zleceniodawca oświadcza, że przysługuje mu prawo do nieruchomości zwanej” nie wynika czy pozwana dysponuje prawem własności nieruchomości, czy tak jak w niniejszej sprawie, prawem dożywotniego zamieszkania. W § 2 umowy jako okres obowiązywania wskazano od 02.05.2018r. do 02.05.2018r. Podpisy stron znajdują się pod § 2, na końcu pierwszej strony, podczas gdy szereg istotnych kwestii (w tym prawo do roszczenia zawartego w pozwie) znajdują się w kolejnym § na stronie 2, która opatrzona jest jedynie parafą. W § 3 pkt 3 umowy powołano załączniki, jak oświadczenie właściciela oraz opis nieruchomości, które nie zostały pozwanej przedstawione i nie zostały dołączone do pozwu, a zawierać miały między innymi szczegółowy opis stanu prawnego nieruchomości. W § 10 zawarto, co prawda pouczenie o możliwości odstąpienia od umowy, jednak wraz z nią nie przekazano formularza zawierającego wzór takiego oświadczenia. Samo ustalenie zwrotu kosztów prowadzenia zlecenia w wysokości ponad 5 % wartości nieruchomości, bez odniesienia się do wysokości kosztów faktycznie poniesionych w tym celu, w kontekście całokształtu okoliczności sprawy wskazuje na świadome nadużycie prawa. Powyższe wady umowy dyskwalifikują ją jako podstawę roszczenia. Wątpliwości budzą także rzekome oględziny działki, w trakcie których oglądający musieli zrezygnować z obejrzenia budynków pomimo, że stanowią integralną część nieruchomości. Powyższe wydaje się wskazywać na przyjęty przez powoda sposób działania polegający na zawarciu umowy z osobą nieświadomą jej konsekwencji, przede wszystkim nieuprawnioną do dysponowania nieruchomością, pozorowaniu działań mających zmierzać do sprzedaży, by w konsekwencji domagać się „zryczałtowanych kosztów wykonywania umowy”.

W piśmie z dnia 12 listopada 2020 r. powód podniósł, że Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wymaga aby stroną umowy pośrednictwa był wyłącznie właściciel nieruchomości. W konsekwencji strony określiły prawa i obowiązki między innymi w oparciu o art. 353¹ k.c. Pozwana była zainteresowana zawarciem umowy z powodem, a ponadto w toku obowiązywania umowy została zawarta umowa dzierżawy działki numer (...), co również stanowiło przesłankę do wystawienia faktury.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Mąż pozwanej K. F. J. dowiedział się o działalności powoda M. B. z ulotki, która była powieszona na przystanku autobusowym w B. na której znajdował się numer telefonu powoda. Pozwana K. J. wracając z kościoła odpisała ten numer, na ulotce brak było informacji, że ogłaszającym się jest przedsiębiorca prowadzący agencję nieruchomości. W ulotce wskazywano, że skupuje nieruchomości. Po jakimś czasie mąż pozwanej zadzwonił do powoda, bo myślał, że ktoś chce kupić pole, ponieważ jego córka wspominała mu kiedyś, że nie będzie pracować w polu. Za jakiś czas powód M. B. przyjechał do domu w którym mieszkała pozwana K. J. w B., pozwana była wówczas w domu z mężem F. J., nie było w domu ich córki M. O.. Powód przedstawił się, że jest z agencji nieruchomości. Pozwana powiedziała, że pole przepisała córce. Powód w rozmowie informował, że udało mu się sprzedać kilka takich pól. Podał cenę do sprzedaży 30.000,00 zł i że jego prowizja wyniesie 3.000,00 zł, gdy sprzeda nieruchomość. Powód zaczął wypełniać formularz umowy z którym przyjechał, choć pozwana informowała go, że nie jest właścicielką. W trakcie spotkania powód nie omawiał z pozwaną drugiej strony formularza umowy i poszczególnych jej zapisów, a pozwana w trakcie spotkania z powodem nie czytała drugiej strony umowy. Na pierwszej stronie zarówno powód jak i pozwana złożyli swoje podpisy, przy czym na drugiej stronie umowy jedynie pozwana złożyła swój podpis.

Powód M. B. posługiwał się stale sformułowanymi wcześniej formularzami „Umowy Rozszerzonej sprzedaży z klauzulą wyłączności, poszukiwania kupującego, sprzedaży/zamiany/najmu, Transakcji, pośrednictwa, zlecenia przyjęcia do bazy”.

Dowód:

- zeznania świadków: F. J., k. 75-76, M. O., k. 76-77,

- przesłuchanie powoda M. B., k. 77-78,

- przesłuchanie pozwanej K. J., k. 95-96.

Pomiędzy powodem M. B., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w D., a pozwaną K. J. została zawarta w dniu 2 maja 2018 r. umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...), położoną w B.. W § 2 umowy zleceniodawca ustalił cenę ofertową nieruchomości na kwotę 29.000,00 zł i zleceniodawca zobowiązał się zapłacić zleceniobiorcy wynagrodzenie brutto w kwocie 3.100,00 zł. Umowa została zawarta na wyłączność od dnia 2 maja 2018 r. do dnia 2 maja 2019 r. Na drugiej stronie umowy drobnym drukiem w § 6 ust. 1 wskazano, że umowa zostaje zawarta na czas określony w § 2, w którym to okresie obowiązuje klauzula wyłączności oznaczająca, że zleceniobiorca jest jedynym podmiotem uprawnionym do oferowania do sprzedaży/najmu nieruchomości. W ust. 2 zapisano, że zleceniodawca zobowiązuje się w okresie wyłączności do nie dokonywania żadnych zleceń zakresie objętym przedmiotem tej umowy, a w szczególności do nie zawierania innych umów w okresie oznaczonym treścią umowy oraz do podejmowania, jedynie za wiedzą i udziałem zleceniobiorcy, działań zmierzających do sprzedaży, przeniesienia własności oznaczonej nieruchomości. W kolejnym zapisie § 6 ust. 3 wskazano, że strony ustalają, że w przypadku gdy zleceniodawca znajdzie nabywcę, najemcę, obdarowanego samodzielnie dokona zbycia, wynajmu, darowizny, zamiany, przeniesienia własności, zawrze umowę warunkową, zobowiązany będzie do zwrotu kosztów prowadzenia zlecenia dla zleceniobiorcy, które strony ustalają na 50 % wynagrodzenia określonego w § 2 umowy wymagalnego i płatnego w dniu zawarcia umowy zbycia, najmu, darowizny, zniesienia współwłasności, przedwstępnej sprzedaży, umowy warunkowej, umowy sprzedaży, jeżeli umowa przedwstępna sprzedaży nie była zawarta. W § 6 ust. 4 podano, iż z upływem okresu wyłączności umowa przekształca się automatycznie w umowę zawartą na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem 14 dniowego okresu wypowiedzenia, przy czym rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy nie dotyczy kontrahentów, którzy powzięli wiadomość o nieruchomości zleceniodawcy od zleceniobiorcy w okresie obowiązywania tej umowy i z którymi zleceniodawca zawarł umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lub umowę sprzedaży nieruchomości.

Na drugiej stronie umowy pośrednictwa brak jest podpisu powoda, natomiast podpis pozwanej jest nieczytelny i stanowi tak zwaną parafę.

Dowód:

- odpis umowy pośrednictwa z dnia 2 maja 2018 r., k. 8,

- zeznania świadków: F. J., k. 75-76, M. O., k. 76-77,

- przesłuchanie powoda M. B., k. 77-78,

- przesłuchanie pozwanej K. J., k. 95-96.

Pozwana K. J. była i jest osobą schorowaną, w chwili podpisywania umowy miała ponad 70 lat. Powód nie wyjaśnił pozwanej treści umowy znajdującej się na drugiej stronie. Poinformował ją tylko, że będzie szukał kupca na nieruchomość i że jego wynagrodzenie w przypadku sprzedaży wyniesie 3.100,00 zł. Do umowy nie zostały załączone żadne załączniki, w tym także formularz odstąpienia od umowy. Pozwana informowała powoda, że nie jest właścicielką nieruchomości i okazała mu wypis aktu notarialnego darowizny nieruchomości na rzecz córki. Powód stwierdził, że nie stanowi to przeszkody w zawarciu umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Po kilku dniach pozwana K.

J. poinformowała swoją córkę M. O., że podpisała umowę pośrednictwa z powodem, co spotkało się z dezaprobatą córki. Powód był na nieruchomości w późniejszym czasie w celu okazania jej osobom zainteresowanym. Na działce numer (...), położonej w B., która objęta była umową pośrednictwa z dnia 2 maja 2018 r. znajduje dom mieszkalny, w którym pozwana wraz z mężem oraz córką i jej rodziną zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe w związku z czym wykluczone było zbycie całej tej nieruchomości. W umowie pośrednictwa wpisano całą nieruchomość, jako będącą przedmiotem umowy.

Dowód:

- zeznania świadków: F. J., k. 75-76, M. O., k. 76-77 ,

- przesłuchanie powoda M. B., k. 77-78,

- przesłuchanie pozwanej K. J., k. 95-96.

Pozwana K. J. w chwili podpisywania umowy z powodem nie była właścicielką nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę numer (...), gdyż aktem notarialnym z dnia 10 listopada 2017 r. sporządzonym przed notariuszem W. K. darowała wraz z mężem F. J. działkę (...) (zabudowaną budynkiem mieszkalnym i garażem) oraz działkę (...), położone w B., córce M. O.. M. O. na rzecz darczyńców ustanowiła nieodpłatnie i dożywotnio na nabytej tym aktem zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...) służebność osobistą mieszkania w budynku mieszkalnym w jednym pokoju, usytuowanym za parterze od strony północnej ze wspólnym z właścicielką korzystaniem z kuchni, łazienki oraz obejścia wokół domu.

Następnie M. O. na podstawie umowy darowizny z dnia 29 stycznia 2019 r., sporządzonej przed notariuszem W. K. darowała mężowi W. O. niezabudowaną działkę numer (...), obszaru 0,90 ha oraz działkę numer (...) obszaru 1,7600 ha wraz z budynkiem mieszkalnym i garażem na niej usytuowanymi, położone w B., objęte Księgą Wieczystą numer (...) postanawiając, że przedmiot tej darowizny będzie stanowić ich majątek objęty na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dowód:

- odpis aktu notarialnego z dnia 10 listopada 2017 r., Rep. A numer (...), k. 24-30,

- odpis aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 2019 r., Rep. A numer (...), k. 36-39.

M. O. w dniu 2 kwietnia 2019 r. zawarła z S. K. umowę dzierżawy działki numer (...) działki położonej w B. na okres 10 lat.

Dowód:

- odpis umowy dzierżawy z dnia 2 kwietnia 2019 r., k. 92,

- zeznania świadka M. O., k. 76-77.

Powód M. B. sporządził dokumenty oglądania nieruchomości w B., stanowiącej działkę numer (...) przez I. K. w dniu 9 maja 2018 r. oraz w dniu 21 listopada 2018 r. przez J. N., zaś w dniu 4 stycznia 2019 r. przez E. R..

Dowód:

- odpisy potwierdzeń oglądania nieruchomości, k. 12 str. 2, k. 13.

Powód M. B. analizował zmiany treści wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położonej w B., objętej Księgą Wieczystą numer (...) i powziął informację o zmianie stanu prawnego nieruchomości.

Dowód:

- wydruk Księgi Wieczystej numer (...) z dnia 29 czerwca 2020 r., k. 9-10.

Powód M. B. wystawił pozwanej fakturę VAT numer (...) z dnia 12 kwietnia 2019 r. na kwotę 1.550,00 zł i przesłał ją do pozwanej z pismem przewodnim.

Dowód:

- odpis faktury VAT numer (...) z dnia 12 kwietnia 2019 r., k. 12,

- odpis pisma powoda do pozwanej z dnia 12 kwietnia 2019 r., k. 11.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2019 r. powód M. B. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) M. B. z siedzibą w D. wezwał pozwaną K. J. do zapłaty kwoty 1.550,00 zł w terminie do dnia 29 maja 2019 r.

Dowód:

- odpis wezwania do zapłaty z dnia 29 kwietnia 2019 r., k. 19.

Powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy poczynił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana.

Podstawą ustaleń Sądu były także zeznania świadków F. J. i M. O., jako rzeczowym i spójnym. Jedynie nie potwierdziły się zeznania M. O. odnośnie daty dzierżawy działki, albowiem wskazywała ona, iż była zawarta w marcu 2020 r., a Sąd Rejonowy w Dębicy ustalił na podstawie dokumentu, że nosi ona datę 2 kwietnia 2019 r. Nadto nie wiarygodna była ta część jej zeznań w których twierdziła, że o zawarciu umowy przez jej matkę z powodem dowiedziała się dopiero po wniesieniu sprawy do sądu. Jak wynika bowiem z zeznań świadka F. J. oraz pozwanej K. J. dowiedziała się ona wcześniej o tym fakcie. Nie dyskwalifikuje to jednak pozostałej części zeznań M. O..

Sąd natomiast uznał za wiarygodne zeznania pozwanej K. J., gdyż w sposób przekonujący przedstawiła przebieg zdarzeń, który doprowadził do podpisania przez nią umowy pośrednictwa. Z zeznań pozwanej jednoznacznie wynika, że powód nie omawiał z nią umowy, jak również nie czytała jej przed podpisaniem. Pozwana nie występowała podpisując umowę jako pełnomocnik córki.

Niewiarygodne były zeznania powoda M. B., że do umowy załączony był formularz jej wypowiedzenia, gdyby tak rzeczywiście było to powód wytaczając powództwo załączyłby ten dokument przy umowie pośrednictwa. Nie zostało także udowodnione przez powoda, aby nawiązywał kontakt z córką pozwanej w przedmiocie realizacji umowy pośrednictwa. Nie uznał Sąd Rejonowy w Dębicy za wiarygodne zeznania powoda, aby omawiał z powódką poszczególne postanowienia umowy, które znajdowały się na jej drugiej stronie.

Oceny dowodów Sąd Rejonowy dokonał zgodnie z art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd rozpoznający sprawę nie musi odnieść się do każdego z przeprowadzonych dowodów z osobna, wystarczające jest, aby zostało wyjaśnione, jak ocenił materiał dowodowy, wskazując, którym dowodom dał wiarę i z jakich przyczyn innym dowodom nie dał wiary (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2019 r I CSK 197/18 LEX nr 2694594).

Sąd zważył, co następuje:

Powód M. B. domagał się zasądzenia od pozwanej K. J. kwoty 1.150,00 zł na podstawie § 6 ust. 3 umowy pośrednictwa z dnia 2 maja 2018 r., w sprzedaży nieruchomości położonej w B., stanowiącej zabudowaną działkę numer (...), wywodząc swoje roszczenie z tego postanowienia umowy.

Powództwo okazało się niezasadne.

Okolicznością bezsporną było, że powód M. B., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w D. i pozwana K. J. zawarli umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że z treści umowy wynika, iż pozwana nie otrzymała wzoru formularza odstąpienia od umowy. Powód naruszył więc obowiązki informacyjne wynikające z art. 12 ustawy z dnia 30 maja 2014r. o prawach konsumenta (Dz. U. 2020r., poz. 287). Przedsiębiorca ma nie tylko pouczyć w sposób jasny i zrozumiały, w chwili wyrażenia przez konsumenta woli związania się umową, gdy umowa zawierana jest poza lokalem przedsiębiorstwa, o sposobie i terminie odstąpienia od umowy oraz ma obowiązek doręczyć wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Pouczenie musi zostać przekazane konsumentowi w formie określonej w art. 14 ustawy. Na przedsiębiorcy spoczywa ciężar dowodu (art. 24 ustawy), że doręczył konsumentowi prawidłowo wypełnione pouczenie i że odpowiada ono w pełni wzorowi stanowiącemu załączniki nr 1 i 2 do ustawy o prawach konsumenta. Uchybienie to ma szczególną doniosłość prawną, co ustawodawca w celu skutecznego zagwarantowania praw konsumentom obwarował odpowiedzialnością przedsiębiorcy za wykroczenie z art. 139b w związku z art. 1 § 1 ustawy z dnia 20 maja 1971r. Kodeks wykroczeń (Dz. U. 2021r., poz. 281). Sprzedawca, który nie wywiąże się wobec kupującego, z obowiązków informacyjnych wynikających z ustawy o prawach konsumenta musi się liczyć z sankcjami.

Nadto powód jako przedsiębiorca, który zawiera umowę z konsumentem winien był najpóźniej w chwili wyrażenia przez konsumenta woli związania się umową poza lokalem przedsiębiorstwa pouczyć pozwaną w sposób jasny i zrozumiały o czasie trwania umowy oraz o sposobie i przesłankach wypowiedzenia umowy, jeżeli miała ona ulegać automatycznemu przedłużeniu (art. 12 ust. 1 pkt 16 Ustawy o prawach konsumenta).

Zgodnie z art. 179 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 (w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1–3, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części.

W myśl art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 (w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy) czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa zawierana w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Na drugiej stronie umowy pośrednictwa z dnia 2 maja 2018 r. brak jest podpisu powoda, a dla ważności czynności prawnej umowy pośrednictwa zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wymagana jest forma pisemna pod rygorem nieważności. Dla zachowania formy pisemnej czynności prawnej w myśl art. 78 § 1 k.c. wystarcza złożenie na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli podpisu. Do zawarcia umowy wystarcza wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub dokumentów, z których każdy obejmuje treść oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany. Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia, że zarówno powód jak i pozwana podpisali drugą stronę umowy pośrednictwa. Ta okoliczność powoduje, że część umowy znajdująca się na drugiej stronie jest nieważna (art. 58 § 3 k.c.).

W ocenie Sądu Rejonowego w Dębicy podpisy muszą znajdować się pod tekstem umowy na jej końcu, nie zaś na pierwszej stronie, mimo istnienia zapisu o treści „zapoznałem/am się z treścią i warunkami umowy uzgodnionymi indywidualnie i opisanymi na obydwu stronach, akceptuję je i nie mam do nich zastrzeżeń”.

Osoba która składa podpis na dokumencie obejmującym oświadczenie woli wyraża wolę wywołania określonych skutków prawnych i daje wyraz temu, że dokument zawiera ostateczną treść oświadczenia woli, które jest zupełne i pochodzi od osoby podpisującej (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2007r., sygn. akt IV CSK 228/07, LEX numer 435665). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 czerwca 2016 r., sygn. akt III UZ 6/16, LEX numer 2122062 stwierdził, że wyjątek od reguły zgodnie z którą podpis powinien znajdować się pod oświadczeniem woli w przypadku wypełnienia formularza (druku) może odnosić się tylko do druków (formularzy) narzuconych stronom z zewnątrz (druków urzędowych), gdyż tylko wówczas wypełniają formularz zgodnie z jego formą. Wyjątek ten nie odnosi się natomiast do „własnych wzorów” dokumentów przygotowywanych przez jedną ze stron (obie strony czynności).

Zdaniem Sądu Rejonowego w Dębicy należało ponadto dokonać kontroli abuzywności postanowień umowy, której stroną był konsument.

Sąd krajowy ma obowiązek dokonać kontroli abuzywności postanowień umowy z urzędu, w tym na podstawie artykułu 385¹ k.c. i to w kontekście poprawności jednoznacznie sformułowanych postanowień określających główne świadczenia stron oraz tych postanowień, na których treść konsument miał rzeczywisty wpływ, co musi zostać wykazane przez stronę, która posługuje się gotowymi formularzami umów, a także w kontekście artykułu 58 k.c., czyli zgodności postanowień umowy z prawem - w tym również w kontekście zasad współżycia społecznego i społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Umowy konsumenckie podlegają bowiem ocenie w świetle klauzuli generalnej z art. 385¹ § 1 k.c. z wyłączeniem jedynie jednoznacznie sformułowanych postanowień określających główne świadczenia stron oraz tych postanowień, na których treść konsument miał rzeczywisty wpływ, co musi zostać wykazane przez proferenta (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 czerwca 2007 r., VI Ca 228/07).

Obowiązek podjęcia działań z urzędu przez sąd krajowy ma także na celu ustalenie, czy postanowienia umowne zamieszczone w umowie konsumenckiej, która jest przedmiotem toczącego się przed nim sporu, są objęte zakresem zastosowania dyrektywy 93/13/EWG, a jeżeli tak, to zobowiązany jest z urzędu zbadać, czy postanowienia te ewentualnie mają nieuczciwy charakter. Przy braku skutecznej kontroli potencjalnie nieuczciwego charakteru postanowień umowy nie można bowiem zagwarantować przestrzegania praw przyznanych dyrektywą 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 13 września 2018 r., sygn. C-176/17, LEX numer 2600265).

Istotnym jest również, że analogiczne wnioski dotyczą konieczności kontroli przez sąd krajowy, czy przy zawarciu umowy z konsumentem przedsiębiorca prawidłowo wykonał ciężące na nim obowiązki informacyjne. W tym zakresie kontrola powinna również nastąpić z urzędu, czyli sąd krajowy ma obowiązek dokonać jej niezależnie od ewentualnych przeszkód w krajowym prawie i orzecznictwie (tak również Komentarz do Kodeksu cywilnego, red. J. Gutowski 2019, wyd. II, Tom 2, Komentarz do art. 385¹ k.c.).

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą - co do zasady - ułożyć stosunek prawny według swojego uznania. Swoboda stron przy zawieraniu umów nie jest jednak nieograniczona, gdyż jej granice stanowią właściwość (natura) stosunku prawnego, ustawa oraz zasady współżycia społecznego. Oznacza to, że strony są zobligowane do przestrzegania zasadniczych elementów stosunku zobowiązaniowego, czyli jego części składowych, które decydują o istocie tworzonego węzła prawnego.

Analiza powyższych okoliczności nie stoi w sprzeczności z zasadą dyspozytywności postępowania cywilnego i nie oznacza wyrokowania przez sąd ponad zakres żądania (art. 321 § 1 k.p.c.), a nadto obowiązek ten nie oznacza rozszerzenia przedmiotu sprawy o nowy element (ochronę praw konsumenta wynikających z abuzywności), lecz stanowi jedynie badanie podstawy roszczeń, które zostały zgłoszone przez stronę postępowania. Badanie tych okoliczności ma również istotne znaczenie z uwagi na treść art. 6 ust. 1 Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich, który stanowi, że na mocy prawa krajowego nieuczciwe warunki w umowach zawieranych przez sprzedawców lub dostawców z konsumentami nie będą wiążące

dla konsumenta, a umowa w pozostałej części będzie nadal obowiązywała strony, jeżeli jest to możliwe po wyłączeniu z niej nieuczciwych warunków, jak również treści art. 385¹ k.c. według, którego 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 (niedozwolone postanowienia umowne). Przepis ten reguluje zatem kwestie związane z niedozwolonymi postanowieniami umownymi (które w literaturze przedmiotu zwane są także „klauzulami abuzywnymi”, „postanowieniami nieuczciwymi”, „postanowieniami niegodziwymi”) oraz skutki wprowadzenia ich do umowy z udziałem konsumentów. Zatem ratio legis przepisu art. 385¹ k.c. jest ochrona konsumenta jako słabszego uczestnika obrotu w relacjach z przedsiębiorcą - profesjonalistą w danej dziedzinie.

W judykaturze uznaje się, że pod pojęciem działania wbrew dobrym obyczajom, przy kształtowaniu treści stosunku zobowiązaniowego, kryje się wprowadzenie do umowy klauzul, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku, natomiast przez rażące naruszenie interesów konsumenta rozumie się nieusprawiedliwioną dysproporcję – na niekorzyść konsumenta – praw i obowiązków stron, wynikającą z umowy (por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 r., sygn. akt I CK 832/04, LEX numer 159111, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 3 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 297/05, LEX numer 179741 oraz wyrok Sąd Najwyższego z dnia 27 października 2006 r., sygn. akt I CSK 173/06, LEX numer 395247). Dlatego też dokonując oceny rzetelności określonego postanowienia umowy konsumenckiej należy zawsze rozważyć indywidualnie rozkład obciążeń, kosztów i ryzyka jaki wiąże się z przyjętymi rozwiązaniami oraz zbadać jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w sytuacji, w której postanowienie to nie zostałoby zastrzeżone, pamiętając jednocześnie podczas dokonywania kontroli o tym, że każdorazowo istotny jest charakter stosunku prawnego regulowanego umową, który w konkretnej sytuacji może usprawiedliwiać zastosowaną konstrukcję i odejście do typowych reguł wyznaczonych przepisami dyspozytywnymi.

Zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa, którą Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela, oceny nieuczciwego charakteru postanowienia wzorca umownego w ramach kontroli abstrakcyjnej, pod kątem przesłanek określonych w art. 385¹ § 1 k.c., dokonać można za pomocą tzw. testu przyzwoitości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2017 r., sygn. akt III SK 21/06, LEX numer 396113 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 r., sygn. akt I CSK 660/12, LEX numer 1408133). Polega to na zbadaniu czy oceniane postanowienie wzorca jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów jaki należy zrekonstruować w warunkach gospodarki wolnorynkowej oraz jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w braku takiej klauzuli. Jeżeli konsument, na podstawie ogólnych przepisów byłby w lepszej sytuacji, gdyby konkretnego postanowienia wzorca nie było, przyjmuje się, że ma ono charakter nieuczciwy. Ponadto umowa jest sprzeczna z dobrymi obyczajami, jeśli wykracza przeciw uznanym w społeczeństwie zasadom moralnym lub przyjętej w obrocie uczciwości, natomiast przedsiębiorca będzie działać nieuczciwie, tj. wbrew dobrym obyczajom, gdy sporządzone przez niego klauzule umowne będą godzić w równowagę stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt VI ACa 1571/12, LEX numer 1339417).

W ocenie Sądu Rejonowego w Dębicy postanowienia § 6 ust. 3 umowy pośrednictwa należało uznać za niedozwoloną klauzulę umowną w świetle art. 385¹ § 1 k.c., jako arbitralnie narzuconą przez powoda we wzorcu umownym kierującego się w tej sferze własnym, partykularnym interesem bez wykazania zasadności naliczenia opłaty stanowiącej 50 % wynagrodzenia prowizyjnego. Wprowadzenie do wzorca umownego takiej opłaty godziło w dobre obyczaje i uczciwe praktyki kupieckie oraz naruszało interes pozwanej, jako konsumenta w sposób rażący. Nawet gdyby przyjąć, że do postanowienia § 6 ust. 3 umowy pośrednictwa nie znajdują zastosowania przepisy dotyczące klauzul niedozwolonych, to postanowienia w tym zakresie i tak trzeba uznać za nieważne (art. 58 § 1 i 2 k.c.), ponieważ pozostają w rażącej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), jako naruszające dobre obyczaje i godzące w równowagę kontraktową stron. Opłata ta nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia i powiązania ekonomicznego z rzeczywiście poniesionymi kosztami. W istocie jest to wynagrodzenie prowizyjne w sytuacji, gdy do sprzedaży czy wydzierżawienia nieruchomości dochodzi bez udziału powoda.

Również zapis § 6 ust. 4 umowy należy uznać za abuzywny, albowiem sformułowany jest w ten sposób, że umowa z upływem okresu wyłączności przekształca się automatycznie w umowę zawartą na czas nieokreślony, a zleceniodawca

przy samodzielnym znalezieniu nabywcy jest zobowiązany zapłacić zleceniobiorcy 50% wynagrodzenia określonego w § 2 umowy w myśl § 6 ust. 3. Kwestionowane zapisy umowy nie dotyczą głównych świadczeń stron. Umowa mogłaby być uznana za zawartą wyłącznie na czas określony, wskazany na stronie 1 umowy pośrednictwa. Takie stanowisko Sądu Rejonowego w Dębicy jest zgodne z art. 385⁽³⁾ pkt 18 k.c., który stwierdza, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które stanowią, że umowa zawarta na czas oznaczony ulega przedłużeniu, o ile konsument, dla którego zastrzeżono rażąco krótki termin, nie złoży przeciwnego oświadczenia. Abuzywne są te postanowienia umowne, które w umowie pośrednictwa nie przewidują możliwości złożenia przez konsumenta oświadczenia woli o nieprzedłużeniu umowy. Zapisy umowy będącej przedmiotem tego postępowania są tożsame z postanowieniami wzorców umów uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz wpisanymi do rejestru tego rodzaju postanowień, np. wpisy pod numerami 1256 i 5316. Zauważyć więc należy, że nie mogło dojść do przekształcenia umowy zawartej na czas określony w umowę na czas nieokreślony, a zatem ulega ona rozwiązaniu po upływie roku od jej zawarcia.

Ponadto konstrukcja graficzna umowy wprowadzała pozwaną w błąd. Miała na celu stworzenie mylnego wrażenia, że to na pierwszej stronie znajduje się cała treść stosunku zobowiązaniowego, tym bardziej, że pod treścią pierwszej strony umowy obie strony złożyły podpisy, druga zaś strona, została podpisana jedynie przez pozwaną. Postanowienia zawarte na drugiej stronie umowy pośrednictwa z dnia 2 maja 2018 r. nie podlegały negocjacom pomiędzy powodem i pozwaną. Wzorzec umowy na drugiej stronie wypełniony jest drobnym drukiem, bez wolnych miejsc, jak w przypadku pierwszej strony, tak aby można było wpisać wynegocjowane postanowienia umowy. Gdyby przyjąć, że postanowienia z drugiej strony umowy mogły podlegać negocjacom, powód winien tak skonstruować formularz umowy, aby wynegocjowane warunki można swobodnie w niej zapisać. Powód przybywając do konsumenta z gotowym formularzem umowy liczył z góry na to, że warunki umowy nie będą negocjowane. Postanowienia umowne z § 6 ust. 3 stawiały zleceniodawców, w tym także pozwaną, w niekorzystnej sytuacji, zobowiązującej do zapłaty wynagrodzenia w sytuacji gdy zleceniodawca samodzielnie znajdzie nabywcę czy dzierżawcę nieruchomości i to w wysokości niepowiązanej z rzeczywiście poniesionymi wydatkami. Takie działanie powoda nosi cechy umyślnego wprowadzenia konsumenta w błąd, bowiem konsument jest narażony na zakup produktu lub usługi, czego nie zrobiłby, gdyby wiedział o rzeczywistych warunkach umowy.

Analizując zapis § 6 ust.3 umowy pośrednictwa należy ponadto zauważyć, że zapis ten nie mógłby stanowić podstawy roszczenia w ustalonym stanie faktycznym sprawy, gdyż uzależnia on zwrot kosztów prowadzenia zlecenia w wysokości 50 % wynagrodzenia, w przypadku gdy zleceniodawca znajdzie nabywcę, najemcę, obdarowanego, samodzielnie dokona zbycia, wynajmu, darowizny. Pozwana (zleceniodawca) K. J. nie znalazła dzierżawcy i nie zawarła z nim umowy z dnia 2 kwietnia 2019 r., nie zawarła umowy darowizny z dnia 29 stycznia 2019r. Powyższe czynności prawne były dokonane przez córkę M. O. będącą właścicielką nieruchomości.

Powód w piśmie przygotowawczym z dnia 6 kwietnia 2021 r. podnosił, że umowa pośrednictwa nie musi być zawarta wyłącznie z właścicielem nieruchomości, a pozwana miała prawo służebności zgodnie z umową darowizny z dnia 10 listopada 2017 r. Zgodzić się należy z powodem, że przepisy Ustawy o gospodarce nieruchomościami nie nakładają obowiązku, aby stroną umowy pośrednictwa był właściciel nieruchomości to jednak oceniając ważność umowy pośrednictwa należy ocenić, czy wskutek działań pośrednika to jest znalezienia nabywcy konsument będzie mógł zrealizować swoje zamierzenie w postaci sprzedaży nieruchomości, czy jej wydzierżawienia. Pozwana K. J. nie będąc właścicielem nieruchomości nie mogłaby jej zbyć ani też wydzierżawić. Powód informowany był przez pozwaną przed zawarciem umowy, że nie jest właścicielką, co konsumentka potwierdziła okazując powodowi wypis z aktu notarialnego umowy darowizny z dnia 10 listopada 2017 r. W oparciu o tę umowę powód ustalił dane nieruchomości w celu wpisania ich do umowy pośrednictwa. Zatem umowę, która nie może zrealizować celu dla którego była zawarta, to jest sprzedaży nieruchomości lub jej wydzierżawienia przez pozwaną K. J. należy uznać za nieważną, jako sprzeczną z naturą stosunku zgodnie z art. 353¹ k.c. w związku z art. 58 § 1 i 2 k.c.

Reasumując powód nie może domagać się zapłaty wynagrodzenia na podstawie § 6 ust. 3 umowy.

W tym stanie rzeczy Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. na które złożyły się: koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 900,00 zł.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika, będącego radcą prawnym ustalono w stawce minimalnej na podstawie § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U z. 2015 r., poz. 1801) w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu.