

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Michał Wysocki

Sędzia SO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędzia SO Joanna Andrzejak - Kruk

Protokolant: st. prot. sąd. Aneta Sawka

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2015 roku w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko Z. G.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 22 maja 2014 roku

sygn. akt IXC 2550/13

oddala apelację;

zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 3.335 zł z tytułu zwrotu nieuiszczonej opłaty od apelacji.

/-/ B. Łagodzińska /-/ M. Wysocki /-/ J. Andrzejak – Kruk

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 4 września 2013 r. K. B. wniósł o zasądzenie od Z. G. kwoty 66.691 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2013 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Nakazem zapłaty z dnia 8 października 2013 r. Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w punkcie 1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 66.691 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

w punkcie 2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.952 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu pierwszej instancji:

Powód K. B. prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) zajmując się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Wobec faktu, że powód nie dysponował licencją pośrednika, zatrudniał w ramach prowadzonej przez siebie działalności osoby licencje takie posiadające. Pozwanemu Z. G. przysługiwało prawo własności nieruchomości położonych w P. przy ul. (...): działek budowlanych o nr (...) i (...). W grudniu 2010 r. pozwany udał się do powoda zlecając mu sprzedaż nieruchomości, w związku z czym w dniu 17.12.2010 r. strony podpisały umowę dotyczącą pośrednictwa w sprzedaży działek o nr (...). Wskazano przy tym, że działki przeznaczone są pod zabudowę wielorodzinną, a cena ofertowa odpowiada kwocie 2.100 zł za m⁽²⁾. Powód przy zawieraniu umowy reprezentowany był przez K. D. posiadającego uprawnienia w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W oparciu o tę umowę pozwany zlecił pośrednikowi podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia umowy kupna – sprzedaży nieruchomości. Czynności pośrednictwa miały polegać na kojarzeniu kontrahentów transakcji, a zawarcie przez kontrahentów umowy kupna sprzedaży nieruchomości uważane było za równoznaczne z wykonaniem usługi. Umowa precyzowała, że pośrednik zobowiązany jest do: dokonywania ogłoszeń i innych działań marketingowych mających na celu sprzedaż nieruchomości, dokonywania prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom w terminach i w sposób uzgodniony ze zleceniodawcą, udziału w negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, pomocy i współdziałania ze zleceniodawcą w przygotowaniu transakcji zarówno, gdy idzie o umowę przedwstępną, o umowę zobowiązującą do przeniesienia własności, jak i umowę rozporządzającą przenoszącą prawa do nieruchomości, ponoszenia w okresie trwania umowy wszelkich kosztów związanych z dwóch pierwszych spośród ww. obowiązków, w celu zwiększenia skuteczności sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pośrednik może współpracować z innymi pośrednikami z innych biur zajmujących się obrotem nieruchomościami. W przypadku zawarcia przez zleceniodawcę umowy przedwstępnej, a przy jej braku, umowy kupna-sprzedaży, zleceniodawca zobowiązywał się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 2%, nie mniej niż 1.500 zł + VAT, liczone od ceny transakcyjnej (§6). Pominięcie pośrednika w przeprowadzeniu transakcji dotyczącej przedmiotu umowy, udostępnienie podmiotowi poszukującemu innej oferty będącej własnością zleceniodawcy lub osoby mu bliskiej, powiązanej kapitałowo, organizacyjnie lub personalnie, która dokonała transakcji, z podmiotem poszukującym wskazanym przez pośrednika, powodowało obowiązek zapłaty przez zleceniodawcę podwójnej prowizji liczonej od ceny transakcyjnej i wymaganej od dnia jej zawarcia (§7). Łącząca strony umowa zawarta została na czas nieoznaczony, przy czym strony przewidziały, że jeżeli w czasie jej trwania nie dojdzie do zawarcia umowy kupna – sprzedaży, może być wypowiedziana przez zleceniodawcę w każdym czasie w formie pisemnej, natomiast przez pośrednika z dwutygodniowym okresem wypowiedzenia również w formie pisemnej (§9). Zgodnie z §10 zleceniodawca zobowiązany był zapłacić pośrednikowi co najmniej 50% prowizji w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży, a przy jej braku całą wymaganą prowizję w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy zleceniodawcy, wpłacona prowizja nie podlegała zwrotowi. W razie zwłoki w zapłacie naliczane miały być odsetki ustawowe. Treść umowy pośrednictwa, przy jej zawieraniu, nie budziła żadnych wątpliwości po stronie pozwanego, który ocenił ją jako standardową umowę pośrednictwa. Zainteresowanie zakupem działki nr (...) zgłosiła bezpośrednio pozwanemu firma (...) SA w P., która nawiązała z nim w tym celu kontakt już kilka lat wcześniej. Pomimo kilkuletnich negocjacji pozwany nie doszedł do porozumienia ze spółką, gdyż nie nastąpiło uzgodnienie zadawalających obie strony warunków umowy sprzedaży. Wobec faktu, że spółka (...) również w okresie, w którym doszło do zawarcia umowy między powodem a pozwanym podtrzymywała zainteresowanie nabyciem działki nr (...), pozwany w uzgodnieniu z powodem na egzemplarzu umowy z dnia 27.12.2010 r. zamieścił oświadczenie, w którym wskazał, że zobowiązuje się w przypadku dojścia do skutku umowy sprzedaży na rzecz (...) SA do zapłaty wynagrodzenia na rzecz pozwanego w kwocie ustalonej w §6 i zgodnie z §10 umowy pośrednictwa z dnia 17.12.2010 r. Jednocześnie stwierdził, że powód uczestniczył w doradztwie przy sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki (...), w tym w negocjacjach odnośnie ceny nieruchomości, przygotowania potrzebnej dokumentacji, a także przy pomocy prawnej przy współpracy z kancelarią (...) z siedzibą w P.. W posiadaniu pozwanego znajduje się

egzemplarz umowy z dnia 27.12.2010 r., który nie zawiera ręcznie sporządzonego oświadczenia. Powód przedstawił ofertę sprzedaży działek powoda przedsiębiorstwu, które mogłyby być zainteresowane ich zakupem. W wyniku jego starań zainteresowanie ofertą pozwanego zgłosiła potencjalna nabywczyni, która oświadczyła, że po uzyskaniu zgody pozostałych członków swojej rodziny nabędzie nieruchomości. Do transakcji jednakże nie doszło, gdyż zgody na zakup nie wyraził jeden z członków rodziny. W toku realizacji umowy pośrednictwa powód zaproponował pozwanemu podjęcie starań zmierzających do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla zespołu budynków jednorodzinnych, na działkach nr ew. (...) i (...), położonych przy ul. (...) w P., wyjaśniając przy tym, że zwiększy to szansę na sprzedaż nieruchomości. Pozwany przyjął jego propozycję, a powód skontaktował się ze specjalistą w tym zakresie, M. R., który działając w oparciu o upoważnienie z dnia 8.12.2011 r., udzielone przez pozwanego, podjął działania zmierzające do uzyskania decyzji. Powód zgodnie z zawartym z pozwanym porozumieniem zaangażowany był w negocjacje mające na celu zawarcie umowy sprzedaży działki nr (...), w trakcie których w piśmie z dnia 5.06.2011 r., sporządzonym po uzgodnieniu z pozwanym oraz prawnikiem, zawarł uwagi do projektu zaproponowanego przez (...) SA sugerując przy tym zmianę poszczególnych zapisów umowy, tak aby były one bardziej korzystne dla pozwanego. Pismem zredagowanym przez powoda posłużył się pozwany w trakcie negocjacji ze spółką (...). Zostało ono nadane przed okresem wakacyjnym, po zakończeniu którego (po upływie ok. 2 miesięcy), pozwany uzyskał odpowiedź od spółki (...), że wyraża ona zgodę na jego warunki. W dalszej kolejności pozwany nie był zainteresowany pomocą powoda i osobiście, bez jego udziału i konsultacji z nim prowadził rozmowy z firmą. W dniu 19.02.2012 r. Z. G. zbył na rzecz (...) S.A. w P. prawo własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...): oznaczonej jako działka budowlana o nr (...). Cena sprzedaży, którą uiszczył nabywca określona została na kwotę 3.524.000 zł. Transakcja ta została zrealizowana osobiście przez pozwanego, bez udziału i obecności powoda, który został przez pozwanego powiadomiony o tym, że sam zawrze umowę. Pismem nadanym w dniu 26.02.2013 r. powód zażądał od pozwanego zapłaty kwoty 66.961 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia otrzymania wezwania do dnia zapłaty z tytułu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 27.12.2010 r. Jednocześnie powód powołał się na zapisy §6 umowy pośrednictwa. Pomimo wezwania do zapłaty pozwany nie uiszczył na rzecz powoda dochodzonej przez niego kwoty. Pismem z dnia 11.03.2013 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie, w którym wskazał, że wypowiedział umowę pośrednictwa z dnia 27.12.2010 r. Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie następujących dokumentów: zaświadczenia o dokonaniu zmiany wpisu do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 4 stycznia 2007 r., potwierdzenia przyjęcia wniosku o zmianę wpisu, wydruku z internetowej bazy (...), umowy z dnia 27 grudnia 2010 r., upoważnienia, projektu zabudowy dla budynków jednorodzinnych, wniosku o ustalenie warunków zabudowy, wniosku o określenie warunków przyłączenia, pisma z dnia 5 czerwca 2012 r., projektu umowy sprzedaży, wydruku z internetowej bazy ksiąg wieczystych, pisma z dnia 11 marca 2013 r. Analizując zasadność twierdzeń pozwanego, w których kwestionował on autentyczność oświadczenia zawartego na posiadanym przez powoda egzemplarzu umowy z dnia 27 grudnia 2010 r. Sąd Rejonowy w odniesieniu do sporządzonego w formie pisemnej oświadczenia zawartego u dołu 3 strony egzemplarza umowy z dnia 27.12.2010 r. oraz w górnej części strony 4, zgodnie z brzmieniem art. 245 k.p.c. wskazał, że zastosowanie znajdzie domniemanie, że pozwany złożył oświadczenie zawarte w tym dokumencie. W ocenie tego Sądu również analiza treści tego oświadczenia pozwala na wyprowadzenie konkluzji, że stanowi ono logiczną i funkcjonalną całość. Odwołuje się ono do treści umowy, na której zostało złożone, rozpoczyna się ono w specjalnie na ten cel przeznaczonym miejscu opisanym jako „Uwagi do umowy” i opatrzonym wykropkowanymi liniami przeznaczonymi na zapisanie ich dodatkowym tekstem. W pierwszej kolejności zamieszczony na egzemplarzu umowy odręczny tekst został zlokalizowany w tej właśnie części kartki. Nie uznano argumentacji pozwanego, że ciaśniejsze rozmieszczenie wersów tekstu sporządzonego pismem ręcznym na stronie 3, niż na stronie 4, związane było z późniejszym uzupełnieniem oświadczenia przez powoda. Różnica ta wynika z faktu, że odległości między poszczególnymi wersami zapisu ręcznego na stronie 3 zdeterminowane zostały odległościami pomiędzy kropkowanymi liniami, które wyznaczały przebieg zapisu odręcznego. Sąd zważył, że obie części oświadczenia (zarówno ta na stronie 3 jak i ta na stronie 4 umowy) tworzą razem logiczną i powiązaną ze sobą całość, jedna z nich bowiem wskazuje na wysokość wynagrodzenia, druga natomiast określa usługi, za które wynagrodzenie to jest należne. Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom świadka M. P., która potwierdziła okoliczności odnoszące się do prowadzenia negocjacji pomiędzy pozwanym a spółką (...) oraz że ostatecznie uzgodnienie wspólnego stanowiska w przedmiocie treści umowy sprzedaży nieruchomości było długotrwałe i stosunkowo mozolne. Za wiarygodne zeznania powoda K. B.. Sąd meriti dał wiarę zeznaniom Z. G. w zakresie okoliczności niespornych

(tj. faktu dysponowania przez pozwanego nieruchomościami na sprzedaż, nawiązania przez niego kontaktu z powodem i zawarcia w grudniu 2010 r. umowy pośrednictwa, jak też co do sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki (...)). Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego w zakresie, w jakim utrzymywał on, że nie złożył odrębnie sporządzonego na egzemplarzu umowy pośrednictwa oświadczenia. Jego twierdzenia pozostają w sprzeczności z jego oświadczeniem zawartym w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z brzmieniem art. 179 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w okresie od 11.06.2010r. do 31.12.2013 r. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową. Prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, w przypadku gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. W myśl art. 180 ust. 1 punkt 1 pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. W myśl ust. 1a pośrednik w obrocie nieruchomościami może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości. Odpowiednio do ust. 2. pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Zgodnie z ust. 3 zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zgodnie z punktem 3a umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami lub podmiotu prowadzącego działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3. Przepis art. 550 k.c. stosuje się odpowiednio. Stosownie do zapisów ust. 4 przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Odpowiednio do ust. 5 sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach. W myśl ust. 6 czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. (...) 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. Strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne, jedynie przy uwzględnieniu zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jeżeli przepisy te nie regulują określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwala na dowolne ich uregulowanie w umowie, w zgodzie jedynie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu, wówczas 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. Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 17.12.2010 r. strony zawarły umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, przy czym przy zawieraniu porozumienia powoda, prowadzącego wówczas działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, reprezentował licencjonowany pośrednik. Zdaniem tego Sądu w świetle brzmienia art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami doszło w sposób ważny do zawarcia omawianej umowy pośrednictwa. Strony zgodnie z zasadą swobody umów, w ramach ograniczeń określonych ustawą o gospodarce nieruchomościami sprecyzowały postanowienia łączącego ich kontraktu. Pozwany zwalczając żądanie pozwu argumentował w szczególności, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia porozumienia, o treści określonej odrębną adnotacją zawartą na egzemplarzu umowy z dnia 27.12.2010 r., a tym samym po jego stronie nie powstał obowiązek zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia w dochodzonej kwocie. W ocenie Sądu I instancji wywody strony pozwanej w omawianym zakresie nie zasługują na uwzględnienie. W dniu 27.12.2010 r.

doszło do zawarcia umowy pośrednictwa, która zobowiązywała przedsiębiorstwo pozwanego do pośredniczenia w sprzedaży nieruchomości położonych w P. przy ul. (...): działek budowlanych o nr (...) i (...). W oparciu o tę umowę pozwany zlecił pośrednikowi podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia umowy kupna – sprzedaży ww. nieruchomości. Czynności pośrednictwa miały polegać na kojarzeniu kontrahentów transakcji, a zawarcie przez kontrahentów umowy kupna sprzedaży nieruchomości uważane było za równoznaczne z wykonaniem usługi. Umowa szczegółowo precyzowała zakres zobowiązania powoda podając, że obejmuje ono: dokonywanie ogłoszeń i inne działania marketingowe mających na celu sprzedaż nieruchomości, dokonywanie prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom w terminach i w sposób uzgodniony ze zleceniodawcą, udział w negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, pomoc i współdziałanie ze zleceniodawcą w przygotowaniu transakcji, ponoszenie w okresie trwania umowy wszelkich kosztów związanych z dwoma pierwszymi spośród wskazanych obowiązków. W zakres zobowiązania wchodziły między innymi czynności, które powód faktycznie zrealizował na rzecz pozwanego. Nie ustalono, aby powód reprezentował pozwanego wobec spółki (...), tj. aby w trakcie negocjacji działał jako jego pełnomocnik. Na potwierdzenie bowiem swoich twierdzeń w tym zakresie powód nie przedstawił żadnych dowodów. Do takiego wniosku nie prowadziły zeznania przesłuchiwanych w sprawie osób (świadków i pozwanego Z. G.), ani też treść dokumentów: odrębnie sporządzone oświadczenie na umowie pośrednictwa wskazuje na udział powoda w doradztwie przy sprzedaży działki pozwanego, z treści pełnomocnictwa z dnia 8.12.2011 r. wynika natomiast, że pozwany udzielił pełnomocnictwa do załatwiania spraw związanych z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy M. R., a nie powodowi. Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że powód realizował na rzecz pozwanego określone umową stron usługi. Podjął czynności zmierzające do pozyskania nabywców nieruchomości pozwanego, w tym przedstawił ofertę sprzedaży przedsiębiorstwu, pozwany przyznał, że w wyniku starań powoda zainteresowanie ofertą pozwanego zgłosiła potencjalna nabywczyni, która oświadczyła, że po uzyskaniu zgody pozostałych członków swojej rodziny nabędzie nieruchomość. Powód zaproponował pozwanemu podjęcie starań zmierzających do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla zespołu budynków jednorodzinnych, na działkach nr (...) i (...), przewidując, że zwiększy to szansę na sprzedaż nieruchomości. Pozwany przyjął tę propozycję, w związku z czym powód zaproponował pozwanemu zlecenie przeprowadzenia stosownych czynności specjalistycznie w tym zakresie, M. R. Pozwany przystając na propozycję powoda, udzielił M. R. w dniu 8.12.2011 r. upoważnienia, w oparciu o które podjęte zostały działania zmierzające do uzyskania decyzji. Powód uczestniczył także w rozmowach z prawnikiem, które zmierzały do przygotowania stanowiska pozwanego odnośnie projektu umowy przedstawionego przez firmę (...). Następnie, przygotował projekt pisma, które zawierało stanowisko pozwanego i zostało przesłane do spółki (...). W odpowiedzi na to pismo spółka zaakceptowała określone w nim warunki pozwanego, co skutkowało sfinalizowaniem umowy sprzedaży nieruchomości w grudniu 2012 r. Odrębny zapis na egzemplarzu umowy z dnia 27.12.2010 r. potwierdził wykonywanie usług na rzecz pozwanego. W oświadczeniu tym pozwany wskazał, że powód uczestniczył w doradztwie przy sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki (...), w tym w negocjacjach odnośnie ceny nieruchomości, przygotowania potrzebnej dokumentacji, a także przy pomocy prawnej przy współpracy z kancelarią (...) z siedzibą w P.. Dodatkowo w oświadczeniu tym pozwany potwierdził swoją aprobatę dla ustalonego umową pośrednictwa wynagrodzenia. Sąd Rejonowy nie uznał, aby oświadczenie potwierdzało okoliczność zawarcia kolejnego, obok umowy z dnia 27.12.2010 r., porozumienia, które dotyczyłoby zlecenia powodowi realizacji usług na rzecz pozwanego obejmujących czynności przy sprzedaży działki nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej jako działka budowlana o nr (...). Postanowienia dotyczące pośrednictwa w sprzedaży działki (w tym w zakresie obejmującym czynności, które określić można jako doradcze) zostało zawarte już w umowie z dnia 27.12.2010 r. Powód w toku procesu wywodził, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia dwóch umów, jednak okoliczności tej nie podniósł w pozwie, a dopiero w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego. Również zachowanie powoda przed wystąpieniem na drogę postępowania sądowego nasuwa konkluzję, że wywodził on swoje roszczenie z umowy z dnia 27.12.2010 r., nie zaś z żadnego innego porozumienia, do zawarcia którego miało dojść później, bowiem pismem nadanym w dniu 26.02.2013 r. powód zażądał od pozwanego zapłaty kwoty 66.961 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia otrzymania wezwania do dnia zapłaty z tytułu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 27.12.2010 r. Zdaniem tego Sądu odrębnie sporządzone oświadczenie na egzemplarzu umowy z dnia 27.12.2010 r., nie stanowi dowodu na zawarcie kolejnej umowy, a jedynie potwierdzenie i częściowe uszczegółowienie przez pozwanego zapisów umowy z dnia 27.12.2010 r., jak też potwierdzenie, że umowa ta jest faktycznie realizowana przez powoda. Fakt, że powód zrealizował objęte umową świadczenie na rzecz pozwanego znalazł też potwierdzenie w tym, że pozwany zapłacił mu z tego tytułu

kwotę 20.000 zł. Pozwany nie zgłaszał uwag do jakości usług zrealizowanych przez jego przeciwnika procesowego, ani też nie domagał się obniżenia umówionej ceny. Spór więc ograniczał się przede wszystkim do tego, czy strony faktycznie umówiły się na cenę, której zapłaty żądał powód za wskazane przez siebie usługi. Pozwany powołał się przy tym na zakwestionowane w sprawie XVII (...) Sądu Okręgowego – Sądu (...) w W. postanowienie umowne o treści „zamawiający za wykonanie czynności objętych niniejszą umową zobowiązuje się zapłacić wynagrodzenie w wysokości 3% +22% VAT ostatecznej ceny nieruchomości”, które uznane zostało za niedozwoloną klauzulę umowną. Rozważając zasadność podniesionego przez pozwanego zarzutu zastosowania przez powoda w umowie klauzuli niedozwolonej, Sąd meriti wskazał, że zgodnie z art. 385(1) § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W myśl § 2 jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. Odpowiednio do § 3 nie uzgodnione 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 § 4 ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. Powód prowadził działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przy czym w działalności tej zawierając kontrakt z pozwanym posłużył się gotowym formularzem umowy pośrednictwa. Umowa ta zawierała wszystkie postanowienia opracowane przez powoda i przedkładane do podpisania konsumentowi (pозwanemu), przy czym wpisaniu podlegały jedynie dane osobowe zlecającego oraz dane nieruchomości wraz z ofertową ceną sprzedaży. Uznać więc należy, że powód przy zawieraniu umowy pośrednictwa posłużył się typowym wzorcem umownym. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez powoda. Rozważeniu podlegało, czy pozwany miał realny wpływ na wzorzec, którym powód się posłużył przy zawieraniu umowy. W ocenie Sądu meriti w przedmiotowej sprawie nie zaistniała sytuacja, w której pozwany nie miał rzeczywistego wpływu na postanowienia łączącej go z powodem umowy. Treść postanowień umownych nie uległa modyfikacji w stosunku do postanowień, które zawierał wzorzec umowy wykorzystany przez powoda. Pozwany w swoich zeznaniach nie tylko nie twierdził, że nie miał możliwości negocjowania warunków umowy sprzedaży, ale i wskazał, że przy podpisywaniu umowy nie miał wątpliwości co do jej treści, a sama umowa zdaniem pozwanego była szablonowa. Niewątpliwie nie była to pierwsza tego typu umowa zawierana przez pozwanego, który już od kilku lat podejmował starania zmierzające do zbycia nieruchomości będących jego własnością i w tym czasie reprezentowany był w negocjacjach z firmą (...) przez różnych pośredników. Pozwany w chwili zawierania umowy z powodem posiadał już doświadczenie i wiedzę odnoszącą się do tego typu kontraktów. W trakcie negocjacji z firmą (...), pozwany w razie wątpliwości nie wahał się zasięgać porad i konsultować ze specjalistami, jak również zgłaszać swoje uwagi i nie wyrażać zgody na postanowienia umowne, które nie były dla niego niekorzystne. Zdaniem Sądu Rejonowego, gdyby po stronie pozwanego powstały jakiegokolwiek wątpliwości co do treści umowy, którą zawierał z powodem, dałby im wyraz. Wyrazem aprobaty dla ustaleń, które znalazły się w umowie z dnia 27.10.2010 r. było odrębnie sporządzone oświadczenie pozwanego, w którym nie tylko przyznał on fakt, że powód świadczył na jego rzecz usługi, ale i potwierdził poczynione przez strony ustalenia odnoszące się do wynagrodzenia za nie. Łącząca strony umowa zawierała oznaczone jako „Uwagi” i wskazane wy kropkowanymi liniami miejsce przeznaczone na dodatkowe uwagi. W rezultacie pozwanemu nie został w żaden sposób narzucony wykorzystywany przez powoda wzorzec umowy i w szczególności nie był on pozbawiony możliwości jego negocjacji, a co więcej, pozwany w pełni zaaprobował postanowienia umowne, czemu dał wyraz w pisemnym oświadczeniu zawartym na egzemplarzu tejże umowy, jak też co potwierdził w swoich zeznaniach złożonych w toku postępowania. W przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia umowy w warunkach opisanych w art. 385⁽¹⁾ § 3 k.p.c., to jest aby postanowienia łączącej strony umowy (w szczególności w części odnoszącej się do wynagrodzenia) były nieuzgodnione indywidualnie, to jest aby pozwany nie miał rzeczywistego wpływu na nie, albowiem pozwany miał realny wpływ na postanowienia umowy. Sąd nie przyjął, aby postanowienia łączącej strony umowy ukształtowały prawa i obowiązki pozwanego w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Pozwany po zapoznaniu się z treścią umowy zaaprobował ją, a kwestionowane obecnie przez siebie postanowienie, potwierdził już po zawarciu umowy dodatkowym odrębnie sporządzonym oświadczeniem. Jednocześnie Sąd meriti nie znalazł podstaw, aby uznać, że zastosowana przez

powoda stawka odpowiadająca 2% ceny sprzedaży plus VAT była dla pozwanego krzywdząca, wręcz przeciwnie, jak wskazuje doświadczenie życiowe, jest to typowa stawka stosowana w umowach tego typu, co i sam pozwany zresztą zauważył oceniając podpisywaną przez siebie umowę jako standardową. Spełnione zostały także warunki, od których umowa z dnia 27.12.2010 r. uzależniała przyznanie powodowi wynagrodzenia. Wystąpił bowiem rezultat umową tą określony. Odpowiednio do zapisów § 5 w przypadku zawarcia przez zleceniodawcę umowy przedwstępnej, a przy jej braku, umowy kupna-sprzedaży, zleceniodawca zobowiązywał się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 2%, nie mniej niż 1.500 zł + VAT, liczone od ceny transakcyjnej. Następnie w myśl § 6 pominięcie pośrednika w przeprowadzeniu transakcji dotyczącej przedmiotu umowy, udostępnienie podmiotowi poszukującemu innej oferty będącej własnością zleceniodawcy lub osoby mu bliskiej, powiązanej kapitałowo, organizacyjnie lub personalnie, która dokonała transakcji, z podmiotem poszukującym wskazanym przez pośrednika, powodowało obowiązek zapłaty przez zleceniodawcę podwójnej prowizji liczonej od ceny transakcyjnej i wymaganej od dnia jej zawarcia. Łącząca strony umowa formułując po stronie powoda obowiązek do świadczenia usług z zakresu pośrednictwa, nie uzależniała nabycia przez niego uprawnienia do wynagrodzenia, od tego, czy znalazł on nabywcę nieruchomości, w szczególności wobec faktu, iż kreowała ona po stronie powoda również inne liczne obowiązki. Tym samym w świetle postanowień umowy o pośrednictwo uzasadnionym jest twierdzenie, że powód był uprawniony do wynagrodzenia, również w przypadku jeśli nabywca zgłosił się bezpośrednio do pozwanego, a następnie starania podjęte przez powoda umożliwiły zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości. Po stronie powodowej, w związku z realizacją przez nią umowy o pośrednictwo i dojściem do skutku w dniu 15.12.2012 r. umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), działki budowlanej o nr (...), doszło do powstania roszczenia o wypłatę wynagrodzenia określonego w § 5 umowy pośrednictwa. Uzyskana przez pozwanego w związku ze sprzedażą nieruchomości cena wyniosła 3.524.000 zł, natomiast 2% tejże ceny odpowiada kwocie 70.480 zł. Łącznie wartość należnego powodowi wynagrodzenia przy uwzględnieniu 23% VAT równa jest 86.691 zł. Wobec faktu, że pozwany uiścił na rzecz powoda kwotę 20.000 zł, zasądzeniu na jego rzecz podlegała dodatkowo kwota 66.691 zł. O przynależnych stronie powodowej odsetkach rozstrzygnięto w oparciu o art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Obowiązek po stronie pozwanego do zapłaty wynagrodzenia na rzecz powoda aktualizował się wraz z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, co nastąpiło w dniu 15.12.2012 r. (§6), a zatem pozwany pozostawał w opóźnieniu od dnia następnego (16.12.2012 r.). Wobec faktu, iż powód domagał się od odsetek od daty późniejszej – orzeczono zgodnie z żądaniem zasądzając je od 1.03.2013 r. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwanego jako stronę, która sprawę przegrała.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

- naruszenie przepisów prawa procesowego (errores in procedendis) tj. art. 217 § 1, art. 227 i 232 k.p.c., polegające na nie wyjaśnieniu i nie ustaleniu istotnych dla sprawy okoliczności, skutek nie przeprowadzenia prawidłowego postępowania dowodowego, i nie rozważeniu w sposób wszechstronny i bezstronny (art. 233 § 1 k.p.c.) wszystkich zebranych w sprawie materiałów dowodowych, w szczególności poprzez nie ustalenie okoliczności faktycznych, w których na jednym z egzemplarzy umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 27 grudnia 2010 r. znalazł się dodatkowy odrębny zapis stanowiący o obowiązku pozwanego zapłaty na rzecz powoda pełnego wynagrodzenia w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) SA, pomimo, iż do skojarzenia stron transakcji nie doszło wskutek działań powoda (pozwany negocjował z (...) SA jeszcze przed zawarciem umowy pośrednictwa),

- naruszenie przepisów prawa materialnego - poprzez błędną wykładnię i niezastosowanie art. 3851 § 1 i 3 oraz art. 3853 pkt 22 Kodeksu cywilnego i przyjęcie, iż wszystkie postanowienia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 27 grudnia 2010 r. zostały z kontrahentem (pozwany) indywidualnie uzgodnione, kontrahent (pozwany) miał nadto wpływ na ich treść a umowa nie zawiera tzw. klauzul abuzywnych (niedozwolonych postanowień umownych), w szczególności niedozwolonymi nie są: dodatkowy odrębny zapis zamieszczony na jednym z egzemplarzy umowy (przewidujący obowiązek zapłaty wynagrodzenia pomimo niewykonania przez pośrednika

obowiązków określonych w § 4 umowy pośrednictwa) oraz powiązane z nim postanowienia § 6 umowy nie określające kwotowo wysokości wynagrodzenia pośrednika (kwotowo określono jedynie wartość minimalną).

Mając na uwadze powyższe, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o oddalenie apelacji w całości, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, oraz cofnięcie częściowego zwolnienia pozwanego od ponoszenia kosztów sądowych w zakresie uiszczenia opłaty sądowej od apelacji, bowiem pozwany jest w stanie ponieść koszty sądowe - opłatę od apelacji bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Jako pierwsze rozważania wymagały zarzuty procesowe, bowiem ocenę poprawności zastosowania prawa materialnego można przeprowadzić tylko w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego przy prawidłowym zastosowaniu przepisów postępowania cywilnego. Takim zarzutem jest zarzut błędnych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji. Zarzut ten został sformułowany niepoprawnie i już z tego powodu jest on bezzasadny. Do jego postawienia nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Wymagane jest tutaj wskazanie konkretnych dowodów, które uprawniają do rekonstrukcji stanu faktycznego w sposób postulowany przez skarżącego. Podnosząc ten zarzut, treść apelacji poprzestaje na przywołaniu w sposób ogólny całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, pomijając wykazanie sprzeczności ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy z treścią konkretnych dowodów uznanych przez Sąd Rejonowy, z którymi byłyby sprzeczne ustalenia poczynione przez ten Sąd. Ogólne stwierdzenie, że istnieje sprzeczność pomiędzy ustalonym stanem faktycznym, a zgromadzonymi dowodami nie jest wystarczające i uzasadnia wnioski o bezzasadności tego zarzutu.

Skarżący zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. podniósł m.in., że Sąd pierwszej instancji w sposób nienależyty oparł się na jednym z egzemplarzy umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z dnia 27 grudnia 2010 r., w którym znalazł się dodatkowy odrębny zapis stanowiący o obowiązku zapłaty na rzecz powoda pełnego wynagrodzenia w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) SA.

Sąd odwoławczy po analizie materiału znajdującego się w aktach rozpoznawanej sprawy, doszedł do przekonania, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził materiał dowodowy i dokonał jego prawidłowej oceny, co znajduje wyraz w szczegółowym opisie zeznań powołanych świadków i stron postępowania.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku szczegółowo odniósł się do kwestii sporządzenia na umowie o pośrednictwo z dnia 27 grudnia 2010 roku ręcznego zapisu. Nie sposób uznać za apelującym, iż w niewyjaśnionych okolicznościach na jednym z egzemplarzy znalazł się dodatkowy zapis przewidujący obowiązek zapłaty wynagrodzenia pomimo niewykonania obowiązków określonych w § 4 umowy pośrednictwa. Podkreślenia wymaga, że powód w sposób szczegółowy wyjaśnił w złożonych zeznaniach, w jaki sposób doszło do tych ustaleń. Jeszcze przed zawarciem umowy o pośrednictwo pozwany prowadził negocjacje z (...), ale bez rezultatu. To pozwany wystąpił z propozycją aby powód prowadził negocjacje z tym kontrahentem i takie rozmowy pomiędzy powodem a spółką (...) w rzeczywistości zostały przeprowadzone. Z uwagi na skomplikowany charakter umowy, w tym niekorzystne zapisy o karach umownych powód zaproponował zatrudnienie kancelarii do współpracy w negocjacjach. Pomoc powoda w negocjacjach wynikała z faktu, iż pozwany po otrzymaniu projektu umowy sprzedaży od (...) oświadczył powodowi, że sam nie poradzi sobie z przeprowadzeniem transakcji. Podejmowane przez powoda działania, nie były objęte umową o pośrednictwo, albowiem powód nie skojarzył kontrahentów umowy, tj. pozwanego i (...), tym samym za uzasadnione świetle zasad doświadczenia życiowego uznać należy, iż powód wystąpił do pozwanego z propozycją zapisu o podejmowanych

czynnościach oraz wynagrodzeniu za nie. Powód prowadzi działalność gospodarczą, tym samym jego działania, praca mają zmierzać do osiągnięcia zysku. Powód wyjaśnił przy tym, iż odręczny zapis został uczyniony na jedynym egzemplarzu, albowiem pozwany oświadczył, że nie może znaleźć swojego egzemplarza umowy. Z tego powodu wykonana została dla pozwanego kserokopia. Przy sporządzaniu przedmiotowego zapisu były obecne tylko strony. Pozwany przyznał okoliczność prowadzenia negocjacji przez powoda ze spółką (...), udziału prawnika, jak również sporządzenia projektu pisma do (...), w odpowiedzi na które spółka wyraziła zgodę na warunki pozwanego, co doprowadziło do zawarcia finalnej umowy sprzedaży. W ocenie Sądu Okręgowego zeznania powoda są rzetelne, w sposób szczegółowy opisują powody kierujące stronami do zawarcia kolejnej umowy, o czym Sąd Okręgowy wypowie się w dalszej części rozważań. Ponadto obie strony umowy, na których zostało sporządzone odręczne oświadczenie tworzą logiczną całość i są spójne. W tym zakresie ustalenia Sądu pierwszej instancji w całości podziela Sąd odwoławczy.

Natomiast dokonując oceny całego materiału dowodowego, który został zgromadzony w sprawie uznać należy, że zeznania pozwanego odnośnie zapisu odręcznego są niespójne. Trafnie Sąd pierwszej instancji wskazał, iż pozwany w sprzecznie przyznał, iż złożył świadomie podpis na ostatniej stronie umowy, zaś na późniejszym etapie - w złożonych zeznaniach twierdził, iż nie złożył oświadczenia, które zostało sporządzone odręcznie, nie składał innych podpisów oprócz parafy i podpisu pod umową. Z kolei jeszcze później podnosił, że na k. 3 v umowy podpis przypomina jego, ale twierdził, iż nie potrafi powiedzieć w jaki sposób tam się znalazł. Twierdzenia i zeznania pozwanego są wzajemnie sprzeczne. Zauważyć również należy, iż pozwany twierdził, iż nie pamięta dlaczego sporządził to pismo. Wątpliwości budził fakt, iż jedynie co do tej najistotniejszej kwestii pozwany nie pamiętał okoliczności sporządzenia odręcznego zapisu na umowie, a co do pozostałych zdarzeń złożył szczegółowe wyjaśnienia. Odnosząc się do zarzutu pozwanego, co do sposobu sporządzenia oświadczenia, to Sąd Rejonowy szczegółowo odniósł się do tej kwestii w swoich wywodach na stronie 9 i 10 uzasadnienia. Zarzuty apelacji stanowią jedynie polemikę z tymi ustaleniami.

Chybiona jest także argumentacja zmierzająca do przeforsowania stanowiska, iż przedmiotowa umowa o pośrednictwo zawiera klauzule abuzywne, w szczególności stanowi je odręczny zapis zamieszczony na jednym z egzemplarzy umowy.

Stosownie do treści art. 3851 § 1. 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). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie (§ 2).

Niezgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (§ 3).

Nie każde postanowienie umowy (lub wzorca umownego) zawartej z konsumentem podlega ocenie co do uznania go za klauzulę niedozwoloną. Przepis art. 3851 § 1 k.c. nie dopuszcza możliwości uznania za klauzulę niedozwoloną postanowień uzgodnionych indywidualnie z konsumentem oraz postanowień określających jednoznacznie główne świadczenia stron.

Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia została przez ustawodawcę bliżej określona w przepisie art. 3851 § 3 k.c., który nakazuje uznać za niezgodnione indywidualnie „te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta”. Dokonanie oceny wymaga więc zbadania okoliczności związanych z procesem kontraktowania.

Najczęściej będą to sytuacje, gdy umowa zawierana była z użyciem wzorca umownego i kwalifikowane postanowienie albo jest tylko elementem tego wzorca, albo zostało przejęte do umowy (w całości lub części) z wzorca umownego. Wykładnia przepisu art. 385¹ § 3 k.c., posiłkując się regułą interpretacyjną a fortiori, nakazuje przyjąć, że skoro ustawodawca zwraca szczególną uwagę na przypadki przejęcia postanowień wzorca przez umowę, to tym bardziej rozciąga ochronę konsumenta na sytuacje, gdy postanowienia wzorca wiążą konsumenta na mocy art. 384 k.c., nie zostały bowiem objęte konsensem stron.

Za nieuzgodnione indywidualnie należy także uznać postanowienia umów niezawieranych przy użyciu wzorca, jeżeli nie były one przedmiotem pertraktacji między stronami (klauzule narzucone).

Przy zawieraniu umowy o pośrednictwo powód posłużył się wzorcem umowy. Na uwadze należy natomiast mieć to, iż przy ustalaniu nowego zobowiązania obu stron, w odrębnym zapisie, strony dokonywały uzgodnień co do charakteru wiążących ich ustaleń. To właśnie na skutek indywidualnych uzgodnień powód zobowiązał się do czynności polegającej na doradztwie przy sprzedaży nieruchomości, w tym odnośnie ceny, przygotowania dokumentacji potrzebnej do przeprowadzenia skutecznej transakcji sprzedaży, a także przy pomocy prawnej. I za wykonanie tych czynności pozwany zobowiązał się do zapłaty prowizji. Umowa ta została przez strony indywidualnie uzgodniona, tym samym nie mają do niej zastosowania przepisy o klauzulach abuzywnych.

W następnej kolejności należało odnieść się do kwestii charakteru prawnego, jaki należy przypisać omawianemu zapisowi. W tej kwestii Sąd Odwoławczy nie podziela stanowiska wyrażonego przez Sąd I instancji, jakoby odrębnie sporządzony zapis stanowił częściowe uszczegółowienie umowy z dnia 27 grudnia 2010 r. W ocenie Sądu Odwoławczego oświadczenie sporządzone ręcznie stanowi nową umowę zawartą obok wcześniejszej umowy o pośrednictwo. Umowa o pośrednictwo zawarta pomiędzy stronami w dniu 27 października 2010 roku zobowiązywała powoda do podejmowania czynności polegających na kojarzeniu kontrahentów transakcji. Wynika to z zapisu §2 umowy. Niewątpliwie powód nie skojarzył kontrahentów umowy tj. pozwanego z (...). Spółka ta była już wcześniej zainteresowana nabyciem nieruchomości, ale nie doszło do zawarcia umowy. Zobowiązania stron znajdujące się w zapisach odrębnych na stronie 3 i 4 umowy, choć dokonane w umowie pośrednictwa oraz przy uwagach do umowy nie stanowią uszczegółowienia umowy o pośrednictwo. O żadnym bowiem pośrednictwie w kojarzeniu kontrahentów nie mogło być mowy. Powód zobowiązał się do podjęcia wskazanych działań, ich celem były w szczególności negocjacje ze spółką (...) SA, pomoc prawnika oraz przygotowanie umowy. Z uwagi na zakres zobowiązań jakich podjął się powód uznać należy, iż doszło do zawarcia pomiędzy stronami nowej umowy, która zawierała zarówno elementy umowy zlecenia jak i umowy o dzieło. Zgodnie z art. 734§1 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności dla dającego zlecenie. Umowa zlecenia jest czynnością starannego działania, a nie rezultatu. Strony ustaliły natomiast, iż zapłata prowizji miała nastąpić w przypadku zrealizowania transakcji sprzedaży, a zatem zależała od rezultatu. Była to nowa umowa, która określała obowiązki obu stron. Tym samym do umowy tej nie mają zastosowania reguły określone w §16 umowy pośrednictwa.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 108§1 k.p.c. oraz 98 § 1 i 3 k.p.c., który reguluje zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Ponieważ apelacja strony pozwanej nie została uwzględniona, to apelujący, jako przegrywający sprawę, winien zwrócić stronie przeciwnej koszty poniesione w postępowaniu apelacyjnym. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda w kwocie 1.800 zł, ustalone w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Z uwagi na cofnięcie pozwanemu zwolnienia od kosztów sądowych postanowieniem na rozprawie w dniu 31 marca 2015 roku, Sąd odwoławczy na podstawie art. 110 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu nieuiszczoną opłatę od apelacji w kwocie 3.335 zł.

/-/ B. Łagodzińska /-/ M. Wysocki /-/ J. Andrzejak – Kruk