

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 stycznia 2021 roku (data nadania w placówce pocztowej) strona powodowa (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej także: (...)) wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych B. K. (1) i B. K. (2) kwoty 11 056,91 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w wysokości prawem przewidzianej.

Uzasadniając żądanie wskazała, iż dnia 10 stycznia 2020 roku zawarła z pozwanymi umowę pośrednictwa zbycia praw do nieruchomości na wyłączność, na mocy której strona powodowa zobowiązała się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zbycia nieruchomości, położonej przy ul. (...) w W.. Zgodnie z art. 2 ust. 5 umowy – w przypadku zbycia obiektu z naruszeniem wyłączności przyznanej stronie powodowej, bezpośrednio przez zamawiających lub za pośrednictwem innego podmiotu, zamawiający tytułem odszkodowania, zobowiązany był do zapłaty kary umownej w wysokości 80% wynagrodzenia. Z uwagi na naruszenie przyznanego stronie powodowej prawa wyłączności oraz zbycia obiektu, M. w oparciu o wyżej wspomnianą umowę wystawiła pozwanym notę księgową o nr (...) z dnia 24 marca 2020 roku na kwotę 11 056,91 zł z terminem płatności oznaczonym na dzień 31 marca 2020 roku. Pozwani odmówili zapłaty żądanego wynagrodzenia.

Nakazem zapłaty z dnia 2 marca 2021 roku Sąd Rejonowy we Włocławku uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani R. K. i B. K. (2) wnieśli o oddalenie powództwa oraz wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności pozwani podnieśli zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu Rejonowego we Włocławku i wnieśli o przekazanie sprawy do sądu właściwego miejscowo zgodnie z właściwością ogólną wyznaczoną miejscem zamieszkania pozwanych.

Pozwani podnieśli, iż powództwo powódki jest bezzasadne w całości i nie znajduje oparcia w materiale dowodowym przedstawionym przez stronę powodową. Wskazali, iż do zawarcia umowy sprzedaży doszło wskutek samodzielnych działań pozwanych absolutnie niezwiązanych z czynnościami M.. W ich ocenie literalna treść art. 1 ust. 4 umowy prowadzi do wniosku, że wyłączność odnosi się tylko i wyłącznie do wyłączności w pośrednictwie w zbyciu obiektu na okres 12 miesięcy. Tak sformułowana jednostronnie przez M. klauzula wyłączności, nie odnosząca się do sytuacji nawiązania kontaktu z przyszłym nabywcą jeszcze przed zawarciem umowy pośrednictwa, pozbawiająca pozwanych prawa do swobodnego rozporządzania nieruchomością, jest klauzulą niedozwoloną, a domaganie się kary umownej za samodzielnie działania pozwanych na rzecz swego majątku, uznać należy za sprzeczne z prawem i dobrymi obyczajami.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2021 roku Sąd Rejonowy we Włocławku uznał się za niewłaściwym do rozpoznania sprawy i przekazał ją do rozpoznania tut. Sądowi.

Do zakończenia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianom.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. W ramach współpracy z klientami spółka zajmuje się wszelkimi czynnościami związanymi ze sprzedażą i kupnem lokali mieszkalnych, takimi jak: prezentacja lokalu, przygotowywanie zdjęć do ofert i samych ofert sprzedaży, sprawdzenie dokumentów, promowanie lokalu na portalach internetowych. W spółce – jako agent nieruchomości – zatrudniona była E. L..

Dowód: KRS – k. 13-14, zeznania świadka E. L. – k. 145-146 wraz z nagraniem na płycie CD k. 147, zeznania świadka Ł. L. – k. 171v.-172v. wraz z nagraniem na płycie CD k. 174

B. K. (2) i R. K. zamierzali sprzedać należące do nich mieszkanie położone przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). W tym celu wystawili ofertę sprzedaży tego mieszkania na kilku portalach sprzedażowych m.in. gratka nieruchomości (dnia 6 stycznia 2020 roku) i otodom.pl (dnia 14 grudnia 2019 roku). Na przełomie 2019 i 2020 zgłosiła się do nich E. S., która była zainteresowana nabyciem nieruchomości. E. S. zgłosiła się do nich bezpośrednio, uzyskując numer telefonu ze strony internetowej. Nie kontaktowała się w związku z tą ofertą z M..

Okoliczności bezsporne, nadto **dowód:** wydruk internetowy z KW – k. 15-20, ogłoszenia – k. 40-44, zeznania świadka E. S. – k. 172v.-173 wraz z nagraniem na płycie CD k. 174, zeznania świadka M. S. – k. 173 wraz z nagraniem na płycie CD k. 174, zeznania pozwanego – k. 178-178 wraz z nagraniem na płycie CD k. 180

Po umieszczeniu ogłoszeń w Internecie do R. K. zgłosiła się również E. L., pracownik M., z ofertą nawiązania współpracy przy sprzedaży nieruchomości. Kolejno dnia 10 stycznia 2020 roku R. i B. K. (2) zawarli z M. – reprezentowaną przez Ł. L. – umowę pośrednictwa zbycia praw do nieruchomości na wyłączność.

Zgodnie z umową M. zobowiązała się do dokonywania na rzecz zamawiającego czynności zmierzających do zbycia mieszkania przy ul. (...), księga wieczysta nr (...) zwanego dalej (...). Strony określiły, iż cena sugerowana wynosi 699 000 zł, w tym *garaż/ miejsce postojowe/ komórka lokatorska/ inne – 30.000 zł (art. ust. 1 umowy). Zgodnie z art. 1 ust. 1 zamawiający powierzyli M. wyłączne pośrednictwo w zbyciu obiektu na okres 12 miesięcy i oświadczyli, iż nie wiąże ich umowa pośrednictwa zbycia obiektu na wyłączność z innym podmiotem oraz zobowiązali się, że nie zawrą innej umowy pośrednictwa co do obiektu w okresie trwania umowy. Zamawiający zobowiązali się ani bezpośrednio ani pośrednio nie zawierać umów (a w szczególności umów zbycia obiektu), które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą M..

Z tytułu wykonania usługi pośrednictwa, zamawiający zobowiązali się zapłacić M. wynagrodzenie wyliczone od ceny zbycia obiektu kontrahentowi wskazanemu przez M. w wysokości 2,5% brutto. Wynagrodzenie było należne w wysokości 100% z dniem podpisania umowy zbycia obiektu, płatne w terminie 7 dni, na podstawie faktur wystawionych przez M. (art. 2 ust. 1-2 umowy).

W przypadku niewypełnienia przez zamawiającego zobowiązań wynikających z art. 1 ust. 4 umowy oraz zbycia obiektu z naruszeniem wyłączności przyznanej M., bezpośrednio przez zamawiającego lub za pośrednictwem innego podmiotu, zamawiający, tytułem odszkodowania, zapłaci M. karę umową w wysokości 80% wynagrodzenia, określonego w art. 2 ust. 1 umowy w terminie 7 dni od dnia wezwania. W przypadku, gdy zamawiający poinformuje M. o wysokości ceny zbycia i wykona obowiązki wynikające z ust. 8 niniejszego artykułu, to kara, o której mowa, będzie obliczona w stosunku do ceny zbycia obiektu. W przypadku zaś gdy zamawiający nie wykona obowiązków w ust. 8 to kara obliczona zostanie od ceny sugerowanej obiektu, wskazanej w art. 1 ust. 1 umowy (art. 2 ust. 5 umowy).

Zamawiający był zobowiązany w terminie 14 dni poinformować M. na piśmie o zbyciu obiektu, ze wskazaniem ceny zbycia obiektu. To samo dotyczy podpisania umowy przedwstępnej zbycia nieruchomości (art. 2 ust. 8 umowy).

R. i B. K. (2) negocjowali warunki umowy w zakresie wysokości należnego M. wynagrodzenia (2,5% zamiast pierwotnego 3,5%), sposobu jego płatności (w całości z dołu), a nadto w zakresie trwania okresu możliwości zawarcia umowy zbycia nieruchomości z kontrahentem wskazanym przez M. już po ustaniu okresu trwania umowy.

Okoliczności bezsporne, nadto **dowód:** umowa z odrębnymi adnotacjami – k. 10-12, zeznania świadka E. L. – k. 145-146 wraz z nagraniem na płycie CD k. 147, zeznania świadka Ł. L. – k. 171v.-172v. wraz z nagraniem na płycie CD k. 174, zeznania pozwanego – k. 178-178 wraz z nagraniem na płycie CD k. 180

R. i B. K. (2) zdecydowali się na zawarcie umowy z M., przystając na propozycję E. L., z uwagi na niepewność transakcji z E. S.. E. S. była zainteresowana kupnem tego mieszkania, ale czekała na wpływ pieniędzy ze sprzedaży należącego do niej domu. Po nawiązaniu przez E. S. kontaktu z R. K., M. nie był dopuszczony do jakichkolwiek czynności prowadzących do transakcji zbycia nieruchomości. Żaden z przedstawicieli M. nie brał udziału w oglądaniu przez E. S. mieszkania, zawieraniu umowy przedwstępnej czy przyrzeczonej.

Dowód: zeznania świadka E. S. – k. 172v.-173 wraz z nagraniem na płycie CD k. 174, zeznania świadka M. S. – k. 173 wraz z nagraniem na płycie CD k. 174, zeznania pozwanego – k. 178-178 wraz z nagraniem na płycie CD k. 180

E. L. – w imieniu M. – stworzyła ofertę sprzedaży mieszkania tj. zleciła jego posprzątanie, wykonanie sesji fotograficznej, dokonano oszacowania nieruchomości, sprawdzono księgi wieczyste i zamieściła ogłoszenie sprzedażowe na stronie internetowej M. oraz na portalach internetowych zajmujących się sprzedażą nieruchomości. Po publikacji ogłoszenia do E. L. zgłosili się chętni na prezentację mieszkania. R. K. nie był natomiast zainteresowany dalszą współpracą i poinformował ją iż ma już klienta na zakup mieszkania.

Okoliczności bezsporne , nadto **dowód:** zeznania świadka E. L. – k. 145-146 wraz z nagraniem na płycie CD k. 147, zeznania świadka Ł. L. – k. 171v.-172v. wraz z nagraniem na płycie CD k. 174

W dniu 28 lutego 2020 roku R. i B. K. (2) zawarli z E. S. i M. S. umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 680 000 zł. O zawarciu powyższej umowy zawiadomili M. przekazując kopię aktu notarialnego.

Okoliczności bezsporne, nadto **dowód:** odpis KW – 15-20, fotokopie aktu notarialnego – k. 100-102, zeznania świadka E. L. – k. 145-146 wraz z nagraniem na płycie CD k. 147.

W dniu 24 marca 2020 roku M. wystawiła względem pozwanych notę księgową nr (...), którą obciążyła ich kwotą 11 056,91 zł tytułem kary umownej zgodnie z art. 2 ust. 6 umowy pośrednictwa zawartej w dniu 10 stycznia 2020 roku. Termin płatności został określony na 7 dni od daty wystawienia noty. W piśmie z dnia 25 marca 2020 roku R. i B. K. (2) wskazali, iż brak jest podstaw do obciążenia ich karą umową, gdyż nie wycofali obiektu ze sprzedaży, ani nie zerwali umowy, ani jej nie rozwiązali, a mieszkanie zostało sprzedane przez nich we własnym zakresie.

Okoliczności bezsporne, nadto **dowód:** wiadomość mailowa z dnia 24 marca 2020 roku wraz z załącznikami – k. 159-162, wiadomość mailowa z dnia 25 marca 2020 roku wraz z załącznikiem – k. 162-164

Wiadomością mailową z dnia 25 marca 2020 roku M. przesłała poprawioną notę obciążeniową, z której wynikało, iż R. i B. K. (2) zostali obciążeni karą umową w wysokości 11 056,91 zł zgodnie z art. 2 ust. 5 umowy pośrednictwa zawartej w dniu 10 stycznia 2020 roku. R. i B. K. (2), za pośrednictwem swojego pełnomocnika – odmówili zapłaty kary umownej.

Okoliczności bezsporne, nadto **dowód:** nota księgową z dnia 23 marca 2020 roku – k. 20, wiadomości mailowe z dnia 25 marca 2020 r. wraz z załącznikami – k. 165-170

Kolejno M. w dniu 20 maja 2020 roku wystosowała względem pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 11 149 zł tytułem należności udokumentowanej fakturą VAT nr (...) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 maja 2020 roku. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwani odmówili zapłaty.

Okoliczności bezsporne , nadto **dowód:** wezwanie do zapłaty – k. 22, potwierdzenie nadania – k. 23, pismo z dnia 18 czerwca 2020 roku – k. 24

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, ich odpisy oraz kopie. Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności i rzetelności w sporządzeniu przedłożonych dokumentów oraz ich kopii, toteż Sąd oparł na nich swoje ustalenia faktyczne nie żądając okazania oryginałów.

Nadto ustalenia w sprawie zostały dokonane w oparciu o zeznania świadków oraz pozwanego. Sąd uznał zeznania świadka E. L., Ł. L., E. S. i M. S. za wiarygodne, przede wszystkim z uwagi na okoliczność, iż były one w zasadzie spójne

(w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia) oraz pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie w postaci dokumentów i ich kopii. Zeznania te korespondowały także z zeznaniami pozwanego. Z tych samych względów Sąd uznał również za wiarygodne zeznania pozwanego w całości. Warto w tym miejscu wskazać, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie był w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia właściwie bezsporny, a spór koncentrował się na ocenie prawnej łączącej strony umowy pośrednictwa z dnia 10 stycznia 2020 roku.

Strona powodowa starała się przy tym podważyć twierdzenia pozwanego jakoby do kontaktu E. S. z pozwanym doszło już po zawarciu Umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, w wyniku stworzonych przez M. okoliczności faktycznych do jej zawarcia. Sąd uznał zaś, że niewątpliwie strona powodowa nie zdołała wykazać, by dokonała jakichkolwiek czynności mogących doprowadzić do zawarcia umowy zbycia nieruchomości. O ile bowiem świadek E. S. i pozwany nie byli zgodni co do daty ich pierwszego kontaktu (świadek wskazywała, że mogło to być już w dacie, która przypadła po zawarciu przez pozwaną umowy pośrednictwa tj. że zadzwoniła kilka dni przed 28 stycznia 2020 roku, podczas gdy pozwany zeznał, że ten kontakt był przed zawarciem umowy tj. przed 10 stycznia 2020 roku) to żadne z nich nie opisywało faktu, który mógłby wskazywać, że do kontaktu tego doszło w wyniku działań M.. Świadek uzyskała bowiem numer telefonu bezpośrednio do pozwanego, wprost ze strony internetowej (czyli nie skorzystała z oferty internetowej zamieszczonej przez M., gdzie zapewne był kontakt wyłącznie do pośrednika), oglądała mieszkanie bez udziału pośrednika oraz bezpośrednio zawarli umowę sprzedaży lokalu. W świetle powyższych okoliczności, kwestia czy do pierwszego kontaktu doszło tu przed 10 stycznia 2020 roku czy po, nie ma kluczowego znaczenia (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia).

Sąd zważył, co następuje:

Umowa pośrednictwa zawarta przez strony niniejszego procesu jest umową nazwaną, uregulowaną przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2010.102.651 ze zm.; dalej jako: u.g.n.). Uregulowanie umowy pośrednictwa przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza, że przy dokonywaniu analizy praw i obowiązków stron tej umowy nie można odwoływać się do przepisów dotyczących innych rodzajów umów zawartych w Kodeksie cywilnym. Należy bowiem wskazać, że regulacja wynikająca z art. 179a – 181a u.g.n. jest nad wyraz lakoniczna, niepełna, stąd zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie nie wyklucza się odpowiedniego lub analogicznego stosowania do umowy pośrednictwa przepisów Kodeksu cywilnego odnoszących się do przewidzianych w nim typów umów. Jako umowa o świadczenie usług umowa pośrednictwa wykazuje podobieństwo do umowy zlecenia i umowy agencyjnej choć rzecz jasna podobieństwo nie oznacza w tym przypadku tożsamości. Umowa pośrednictwa w przeciwieństwie do umowy agencyjnej nie przewiduje bowiem obowiązku stałego świadczenia usług pośrednictwa, a pośrednik nie jest uprawniony do bezpośredniego zawierania w imieniu klienta umów dotyczących nieruchomości. Niemniej jednak w przypadku, gdy w umowie pośrednictwa wynagrodzenie pośrednika jest uzależnione od określonego rezultatu w postaci zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, odwołanie się do art. 761 § 1 k.c. - który stanowi o powiązaniu prawa do prowizji z zawarciem umowy w wyniku działań agenta - jest uzasadnione, zważywszy na to, że art. 179b u.g.n. żadnych postanowień w kwestii takiego wynagrodzenia nie zawiera.

Przyjmuje się, iż umowa pośrednictwa jest co do zasady umową starannego działania. Wynikało to jednoznacznie z regulacji zawartej w art. 180 u.g.n. (co prawda w jego brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2014 r., ale i obecnej treści art. 179b u.g.n.), według którego pośrednik przyjmuje na siebie obowiązek dokonywania dla zamawiającego czynności „zmiernych do zawarcia umów” mających za przedmiot prawa do nieruchomości (art. 180 ust. 1 i 4 u.g.n. w wersji sprzed dnia 1 stycznia 2014 roku). Pośrednik w obrocie nieruchomościami zasadniczo ma zatem dolożyć należytej staranności w celu doprowadzenia do zawarcia umowy przez zamawiającego. Biorąc jednak pod uwagę zagwarantowaną w art. 353¹ k.c. zasadę swobody umów, należy przyjąć, że strony umowy pośrednictwa mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne i przekształcić umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w umowę rezultatu (zob. m.in. wyrok SN z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 464/09, LEX nr 677903; E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2013, komentarz do art. 180 u.g.n.; J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. 2,

C.H.Beck Warszawa 2011, s. 1254-1255, a także wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 11 lutego 2014 roku w sprawie o sygn. akt XV Ca 1728/13 – opublikowany w portalu orzeczeń sądów powszechnych).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy niewątpliwie nadano Umowie pośrednictwa charakter umowy rezultatu. Strony wyraźnie powiązały prawo strony powodowej do wynagrodzenia z uzyskaniem konkretnego rezultatu w postaci zawarcia przez pozwanych umowy zbycia nieruchomości. Wskazuje na to brzmienie § 2 ust. 1 Umowy pośrednictwa, który stanowi, że pozwana zapłaci pośrednikowi wynagrodzenie w wysokości 2,5% od ceny zbycia nieruchomości. W tym stanie rzeczy umowę zawartą przez strony niniejszego procesu należy uznać za umowę rezultatu.

Dla uznania, że pośrednik wykonał Umowę pośrednictwa będącą umową rezultatu i uzyskał prawo do wynagrodzenia nie jest wystarczające samo wystąpienie rezultatu w postaci zawarcia przez zamawiającego umowy sprzedaży nieruchomości. Nie można wszak mówić o wykonaniu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, gdy do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dochodzi bez związku z aktywnością danego pośrednika. To bowiem pośrednik ma swoimi działaniami doprowadzić do sprzedaży (osiągnięcia rezultatu) i dlatego istnieć musi związek przyczynowy między jego czynnościami zawodowymi, a faktem przeniesienia praw do nieruchomości. Do takich wniosków prowadzi analiza istoty umowy rezultatu, jak i posiłkowe odwołanie się do art. 761 § 1 k.c. Prawo do wynagrodzenia pośrednik nabywa zatem tylko wtedy, jeżeli doprowadzi do zawarcia umowy przez zamawiającego – gdy umowa ta została zawarta dzięki podjętym przez niego zabiegom. W doktrynie zauważa się wręcz, że w przypadku umów pośrednictwa będących umowami rezultatu „wszelkie teorie, które próbują uzasadnić pobranie przez pośrednika wynagrodzenia (...), gdy nie ma bezpośredniego związku między wysiłkami pośrednika a osiągnięciem rezultatu w postaci zawarcia umowy, nie znajdują żadnego oparcia w przepisach i wydają się krzywdzące dla zamawiających usługi pośrednika” (tak E. Bończak-Kucharczyk w: ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz – art. 180, LEX 2013, nr 141673; J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, wyd. 2, C.H.Beck Warszawa 2011, s. 1258; K. Górską, Status prawny stron umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, PPH 2003/3, s. 51; A. Burzak, Umowa o pośrednictwo, cz. II, PPH 1992/3, teza nr 3, LEX nr 11310/3; E. Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2013, komentarz do art. 180 u.g.n.).

Podobnie kwestię tę ocenił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2004 r. w sprawie o sygn. akt I CK 270/04, gdzie w treści uzasadnienia wskazano, iż decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia przez kontrahentów umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, jeśli rzeczywiście w wyniku tego doszło do zawarcia takiej umowy.

Zgodnie z łączącą strony Umową, strona powodowa zobowiązała się do dokonywania na rzecz pozwanych czynności zmierzających do zbycia mieszkania należącego do pozwanych. Pozwani zaś powierzyli M. **wyłączne pośrednictwo w zbyciu nieruchomości**. Oświadczyli, że nie łączy ich umowa **pośrednictwa w zbyciu obiektu** na wyłączność z innym podmiotem oraz zobowiązali się, że nie zawrą innej umowy **pośrednictwa co do obiektu** w okresie trwania niniejszej Umowy (art. 1 ust. 4 Umowy). Jednocześnie w kolejnym zdaniu zapisano, iż zamawiający zobowiązują się ani bezpośrednio ani pośrednio **nie zawierać umów (a w szczególności umowy zbycia obiektu), które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą M.** Powyższe zobowiązanie pozwanych zostało zabezpieczone karą umowną na wypadek **niewypełnienia powyższych zobowiązań oraz zbycia obiektu z naruszeniem wyłączności przyznanej M., bezpośrednio przez zamawiającego lub za pośrednictwem innego podmiotu** (art. 2 ust. 5 Umowy).

Zestawienie powyższych zapisów prowadzić musi do uznania, iż zakres porozumienia stron pozostaje niejednoznaczny. W treści samej Umowy brak jest postanowienia, które konkretyzowałoby co uznaje się za **naruszenie zastrzeżonej wyłączności**. Czy wyłączność została ograniczona tylko co do ewentualnej współpracy z innymi pośrednikami nieruchomości (na co wskazywałaby treść art. 1 ust. 4 Umowy tj. „zamawiający powierza M. wyłączne **pośrednictwo** w zbyciu nieruchomości”), czy też obejmowała swoisty zakaz sprzedaży przez pozwanych mieszkania na tzw. „własną rękę” z pominięciem M. (na co zdaje się wskazywać zdanie w art. 1 ust. 4 Umowy „zamawiający zobowiązują **ani bezpośrednio ani pośrednio** nie zawierać umów (a w szczególności umowy zbycia

obiekty), które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą M.” oraz w art. 2 ust. 5 Umowy „oraz zbycia obiektu z naruszeniem wyłączności przyznanej M., **bezpośrednio przez zamawiającego lub za pośrednictwem innego podmiotu**”).

W tej sytuacji należy więc dokonać wykładni art. 1 ust. 4 umowy, przy tym w świetle art. 385 § 2 zd. 1 k.c., w myśl którego wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta. Fakt, iż Umowę zawarto o przygotowany wcześniej przez przedsiębiorcę wzorzec, nie może zaś budzić wątpliwości. Tym samym, zdaniem Sądu treść klauzuli wyłączności określonej w art. 1 ust. 4 umowy w zestawieniu z brzmieniem art. 2 ust. 5 umowy powinna prowadzić do interpretacji, iż pozwani, w ramach tej klauzuli, zobowiązali się do niezawierania umów pośrednictwa z innymi pośrednikami prowadzącymi tożsamą ze stroną powodową działalność gospodarczą, w tym także zawierania umowy bezpośrednio tj. przez nich osobiście (bez udziału przedstawiciela M.), ale z klientem skojarzonym przez M.. Sąd miał bowiem na uwadze przede wszystkim, że przedmiotem umowy było pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Jakakolwiek zapłata na rzecz strony powodowej powinna być zatem odzwierciedleniem czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, które doprowadziły do jej zbycia. Przyjęcie, iż zgodną wolą stron było rozszerzenie odpowiedzialności pozwanych także na szersze stany faktyczne, tj. zbycie nieruchomości już tylko w czasie trwania Umowy, lecz bez jakiegokolwiek udziału pośrednika, a więc wykraczające poza przedmiot Umowy, nie może być zdaniem Sądu uznane za wewnętrzną spójną interpretację tych uregulowań. Prawidłowa wykładnia postanowień umowy, w ocenie Sądu prowadzić musi do wniosku, iż zarówno wynagrodzenie jak i kara umowna mogą należeć się M., tylko w sytuacji, jeżeli doszłoby do zbycia nieruchomości, w warunkach stworzonych przez M.. Taka wykładnia znajduje także potwierdzenie w ocenach wyrażonych przez osoby prowadzące negocjacje w sprawie zawarcia tej Umowy. Pozwany wskazywał bowiem jednoznacznie, że był zapewniany przez E. L. (pracownika M.), że będzie mógł samodzielnie sprzedać lokal, bez kosztów na rzecz M.. E. L., w toku składania zeznań nie została wprost o tę kwestię zapytana. Zeznała natomiast, że w jej ocenie, gdyby do sprzedaży doszło na rzecz osoby, która pojawiła się przed podpisaniem umowy na wyłączność i ta osoba wróciłaby po jej podpisaniu i klient byłby w stanie to udowodnić, to wówczas ta wyłączność nie obowiązuje (k. 146). Takie rozumienie zapisów Umowy przez świadka, który w imieniu strony powodowej zawierał umowę z pozwanymi, pozostaje zaś w sprzeczności z postulowaną przez M. interpretacją kwestionowanych zapisów, jakoby każde, zarówno pośrednie (z udziałem innego pośrednika) jak i bezpośrednie zbycie nieruchomości w czasie trwania Umowy, niezależnie od innych warunków, prowadzić miało od razu, bezwzględnie, do naliczenia kary umownej. Na taką ocenę w/w regulacji nie może mieć przy tym wpływu okoliczność, że M. w swoich procedurach przewidywała możliwość uzgodnienia z klientami listy osób, z którymi zawarcie umowy zbycia nieruchomości nie naruszało wyłączności M.. O istnieniu takiej możliwości pozwani nie zostali bowiem poinformowani, ani nie wynika to z treści Umowy. Tym samym Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego, iż mógł on, dokonując jako konsument interpretacji Umowy oczekiwać, że w wypadku zbycia nieruchomości bez jakiegokolwiek udziału M., na rzecz osoby która już wcześniej nawiązała z nim wstępny kontakt, nie będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia czy kary umownej.

Ustaliwszy zaś, że E. S. skontaktowała się z pozwanym bezpośrednio, odpowiadając na zamieszczone przez niego w Internecie ogłoszenie, wystawione jeszcze przed zawarciem Umowy z M., przy stwierdzeniu, że strona powodowa nie zdołała wykazać, by w jakikolwiek sposób stworzyła warunki do tego kontaktu, ani nie wpłynęła na decyzję E. S. o zawarciu umowy nabycia nieruchomości, w ocenie Sądu nie można uznać, aby pozwani złamali warunki Umowy, które zezwalały M. na naliczenie kary umownej określonej w art. 2 ust. 5 umowy.

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć za uprawnioną interpretację przeciwną, postulowaną przez M., to należy stwierdzić, iż tak rozumiane postanowienie umowne, przewidujące obowiązek zapłaty kary umownej na wypadek zbycia nieruchomości w innych okolicznościach niż za pośrednictwem powódki, stanowi postanowienie abuzywne.

Zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c. 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.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że postanowienie umowy zastrzegające na rzecz strony powodowej karę umowną czy też żądanie odszkodowania nie jest postanowieniem określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie. Istotą umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, *essentialia negotii* tej umowy, jest zobowiązanie pośrednika nieruchomości do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia między innymi umowy sprzedaży nieruchomości i zapłata wynagrodzenia przez zamawiającego.

W okolicznościach niniejszej sprawy bezspornym było, iż przedmiotowa umowa została zawarta przez przedsiębiorcę (M.) z konsumentami (pozwanymi). Nie zostało zaś wykazane, by kwestionowane postanowienia zostały z pozwanymi uzgodnione indywidualnie. Zostały one bowiem zawarte we wzorcu umownym jakim była Umowa pośrednictwa zbycia praw do nieruchomości na wyłączność z dnia 10 stycznia 2020 roku. Powyższe nie budziło wątpliwości Sądu zważywszy na formę umowy, która zawierała jedynie kilka pustych pól do wypełnienia, w których należało wskazać dane zamawiającego jak i dane adresowe nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży. Okoliczność, iż pozwani negocjowali wysokość należnego powodce wynagrodzenia, czy sposób jego płatności nie świadczy o tym, iż mogli negocjować postanowienia umowne związane z karą umowną. Sam formularz umowy, który ostatecznie został podpisany przez strony, nie zawierał miejsca na modyfikację tego postanowienia. Ta okoliczność w połączeniu z faktem, że strona powodowa posługuje się wzorcami umów, co bez wątpliwości ułatwia pracę pośrednikom, świadczy o tym, że ustalenia Sądu, że postanowienie umowy o zastrzeżeniu kary umownej w przypadku sprzedaży mieszkania przez pozwanych „na własną rękę”, bez ingerencji pośrednika, nie zostało indywidualnie uzgodnione z pozwanymi jest uzasadnione, a pozwani nie mieli w tym zakresie na nie żadnego wpływu. Co więcej, ciężar wykazania, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje (art. 385¹ § 4 k.c.). M. nie przedstawiła zaś nawet takiego twierdzenia faktycznego.

Wreszcie wskazać należy, że analizowane postanowienie umowne, zastrzegające karę umowną na wypadek sprzedaży mieszkania kontrahentowi nieskojarzonemu z nimi przez stroną powodową, kształtuje prawa i obowiązki pozwanych jako konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Zaznaczyć od razu w tym miejscu należy, że zapis ten nie może być uznany za sprzeczny z prawem jako ograniczający prawo pozwanych do zbycia nieruchomości. Pozwani oczywiście mogli w każdej chwili zbyć swoją własność, w sposób prawnie skuteczny i wiążący. Tyle, że w wypadku naruszenia obowiązków wynikających z zaciągniętych zobowiązań musieli liczyć się z odpowiedzialnością kontraktową, co jest w pełni dopuszczalne. Istotą zagadnienia pozostaje zaś ocena, czy treść uzgodnień, interpretowana tak jak chciałaby tego strona powodowa, nie stawia konsumentów w rażąco niekorzystnym położeniu.

Pamiętać w tej kwestii należy, co już wcześniej sygnalizowano, że przedmiotem Umowy jest pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. (...) w sprzedaży jest pojęciem znacznie węższym od czasowego zastrzeżenia na rzecz M. prawa do wyłącznego zbycia nieruchomości, niezależnie od własnych działań oraz pobieranie wynagrodzenia bądź kary umownej nawet w wypadku gdyby do zbycia nieruchomości doszło przy pełnej bierności M.. Tak rozumiany przedmiot świadczenia objętego karą umowną jest zatem o wiele szerszy niż przedmiot świadczenia głównego M. z umowy. Nietrudno przy tym wyobrazić sobie sytuację, że po zawarciu umowy M. mógłby pozostawać przez cały czas jej trwania bierny, ewentualnie prowadzić akcję promocyjną mieszkania w sposób nieudolny, odstraszający potencjalnych nabywców. Pozwani wówczas, przy takim rozumieniu Umowy jak postuluje M., chcąc zbyć nieruchomość musieliby czekać na wygaśnięcie Umowy, by uniknąć zapłaty oczywiście niesłusznego wynagrodzenia czy kary umownej. Zapis ten kształtowałby wówczas prawa stron w sposób rażąco nierówny, krzywdzący dla konsumentów.

Usprawiedliwieniem takiej konstrukcji nie może być zaś powołanie się na okoliczność, że brak zawarcia w Umowie zakazu bezpośredniego zbycia nieruchomości przez pozwanych, może prowadzić do nadużyć ze strony kontrahentów pośrednika, zwłaszcza gdy do zbycia oferowana jest nieruchomość charakterystyczna, której lokalizacja jest łatwa do ustalenia w oparciu o zdjęcia, nawet jeśli nie ujawnia się na nich jej adresu. Zdaniem Sądu argumentacja ta nie

jest zasadna. Ewentualne trudności dowodowe, co do wykazania stanów faktycznych uzasadniających przyznanie pośrednikowi wynagrodzenia, nie może być usprawiedliwieniem dla przerzucania całego ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej na konsumenta, a zwłaszcza w tak absolutnym wymiarze, że kara umowna należeć by się miała nawet, gdyby do zawarcia umowy zbycia nieruchomości doszło bez jakiegokolwiek wpływu pośrednika. Przypomnieć w tym kontekście należy, że ze swojej natury umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości jest umową starannego działania, nie zaś rezultatu. Nic nie stoi więc na przeszkodzie, by w wypadku poczynienia nakładów w celu wykonania umowy (koszt sprzątnięcia, przygotowania nieruchomości do prezentacji, sesji fotograficznej, czy koszt ogłoszeń) zastrzec w umowie wynagrodzenie za te usługi w wypadku nie dojścia do zbycia nieruchomości przy stworzonej ku temu przez pośrednika sposobności. W tej sytuacji gdyby do sprzedaży nieruchomości doszło w wyniku starań pośrednika, uzyskałby on prowizję lub karę umowną za złamanie warunków umowy, zaś gdyby doszło do zbycia nieruchomości niezależnie od jego starań (wyłącznie własnymi działaniami właściciela), mógłby on liczyć na zwrot uzasadnionych wydatków poniesionych w celu wykonania umowy. Skoro zaś M. nie zdecydował się zabezpieczyć w Umowie możliwości uzyskania zwrotu nakładów w wypadku gdy do zbycia nieruchomości dochodzi niezależnie od jego starań, wprowadzanie do umowy sankcyjnego uregulowania dotyczącego zapłaty w każdym wypadku zbycia nieruchomości w okresie trwania Umowy, jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumentów, nie wiąże ich.

Także więc i z powołaniem się na powyższą argumentację, powództwo podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu, obciążając nimi w całości stronę przegrywającą spór – stronę powodową (art. 98 § 1 k.p.c.). Na wysokości ustalonej kwoty kosztów procesu składało się wynagrodzenie ustanowionego w sprawie przez pozwanych pełnomocnika, będącego adwokatem w kwocie

3 600 zł, stosownie do § 2 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.) oraz kwota 34 zł tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictwa. O odsetkach od zasądzonych kosztów orzeczono w oparciu o art. 98 § 1¹ k.p.c.

Odnośnie sposobu zasądzenia zwrotu kosztów na rzecz powodów, jako małżonków, wskazać należy, że ich legitymacja czynna w tym zakresie nie ma charakteru solidarnej, a właśnie łączną – do majątku wspólnego. (por. wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 6 sierpnia 2015 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 912/15, publikowany w portalu orzeczeń).

Z/ (...).