

Sygn. akt. I Ca 539/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 stycznia 2017r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Joanna Walczuk
Sędziowie SO :	A. W. ,C. O.
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Ł. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...)**

**przeciwko G. C.**

**o zapłatę 37 000,00 zł**

na skutek apelacji pozwanej G. C. od wyroku Sądu Rejonowego w Elku z dnia 12 października 2016 r. sygn. akt I C 243/16

1.Oddala apelację

2.Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II-giej instancji.

SSO Alicja Wiśniewska SSO Joanna Walczuk SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt: I. Ca. 539/16

## UZASADNIENIE

Powódka A. Ł. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w C. wystąpiła pozwem w postępowaniu upominawczym, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej G. C. kwoty 37.000,00 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę od dnia 8 września 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W przypadku zaś wniesienia sprzeciwu, domagała się zasądzenia tych kwot wyrokiem.

W uzasadnieniu podała, że strony zawarły dnia 12 stycznia 2015 r. umowę pośrednictwa, której przedmiotem było zobowiązanie się powódki do sprzedania nieruchomości – gospodarstwa rolnego położonego w O. należącej do pozwanej za zapłatą ustalonej prowizji w wysokości 40.000 zł. A. Ł. znalazła nabywców tej nieruchomości, jednak do zawarcia umowy przedwstępnej nie doszło, ponieważ wycofała się z niej pozwana oświadczając, iż nieruchomość nie będzie przedmiotem sprzedaży przez 3 lata. Do transakcji nie doszło więc z winy pozwanej. Wobec tego winna ona

zapłacić na rzecz powódki należną prowizję w wysokości 40.000 zł, a tymczasem zapłaciła jedynie kwotę 3.000 zł. Do porozumienia między stronami nie doszło.

Sąd Rejonowy w Elku dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie sygn. akt: I Nc 1703/15 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił w całości powództwo.

Od powyższego nakazu pozwana G. C. wniosła sprzeciw co do całości nakazu i domagała się oddalenia powództwa. Podkreśliła, iż należna prowizja na rzecz powódki byłaby tylko uzasadniona, gdyby znalazła ona nabywcę nieruchomości za kwotę określoną w umowie pośrednictwa, tj. 900.000 zł, a pozwana nawet nie poznała potencjalnego nabywcy nieruchomości, którego jakoby znalazła powódka.

Wyrokiem z dnia 12 października 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. C. 243/16 Sąd Rejonowy w Elku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 37.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., jak też z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.267,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu Sąd ten wskazał, że dnia 12 stycznia 2015 r. powódka A. Ł. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w C. zawarła umowę pośrednictwa z pozwaną G. C., zgodnie z którą zobowiązała się do znalezienia nabywców nieruchomości rolnej stanowiącej własność pozwanej położonej w O. Gmina S. za kwotę 900.000 zł. Strony ustaliły, że za każdy miesiąc trwania umowy powódce należało się wynagrodzenie w wysokości 300 zł brutto, natomiast należna prowizja za znalezienie kupca wynosiła 40.000 zł. W umowie wskazano dane i telefon kontaktowy oprócz pozwanej, także jej ojca F. C. poprzedniego właściciela gospodarstwa rolnego w O.. Powódka znalazła potencjalnych nabywców gospodarstwa: T. K. i K. K. zamieszkałych w P., którzy dnia 11 lipca 2015 r. pojechali z A. Ł. do Orzechowa. Według oświadczenia podpisanego przez T. K. doszło do porozumienia i gospodarstwo miało być sprzedane za kwotę 800.000 zł, przy czym przez dwa lata mieli w nim mieszkać jeszcze sprzedający i pobierać dopłaty bezpośrednie, a także wyłączona została ze sprzedaży działka nr (...). Toczyły się w tym czasie także rozmowy telefoniczne między powódką, pozwaną, jej ojcem F. C. i między powódką a nabywcami. Jednak już po ich wyjeździe sprzedający cenę określili na 820.000 zł, na co telefonicznie potencjalni nabywcy wyrazili zgodę. Dnia 20 lipca 2015 r. pozwana G. C. wypowiedziała umowę pośrednictwa, dopisując, iż nieruchomość nie będzie przedmiotem sprzedaży przez 3 lata. Zapłaciła ona też powódce kwotę 3.000 zł jako opłatę za czynności pośrednictwa. Korespondencja oraz wezwania do zapłaty nie doprowadziły do zakończenia sporu między stronami.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Sąd ten zważył, że wysokość prowizji została określona na kwotę 40.000,00 zł w pkt 2.4 umowy łączącej strony. Zgodnie z tym zapisem prowizja winna być zapłacona powódce, gdy znajdzie ona osobę, która wyrazi chęć zakupu gospodarstwa zgodnie z umową pośrednictwa, a sprzedający zrezygnuje z zawarcia umowy sprzedaży. Taka też sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie. T. K. i K. K. deklarowali chęć nabycia gospodarstwa należącego do pozwanej, a tymczasem ona wypowiedziała umowę pośrednictwa. Zgodnie więc z zawartą umową winna ona zapłacić powódce prowizję w określonej w umowie wysokości. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 481 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął w myśl art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana G. C. zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną w miejsce swobodnej ocenę dowodów, w wyniku której doszło do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającego na przyjęciu, iż powódka znalazła osobę, która wyrazi chęć zakupu gospodarstwa zgodnie z umową pośrednictwa; że pozwana zgodziła się na modyfikowane warunki sprzedaży; że F. C. zachowywał się jak właściciel gospodarstwa rolnego,

2) naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku bez uwzględnienia wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów, tj. dowodu z wpisu klauzuli niedozwolonej nr (...) w Rejestrze niedozwolonych postanowień umownych Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

3) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd ten odmówił wiarygodności dowodom; wpisowi klauzuli niedozwolonej nr (...) w Rejestrze niedozwolonych postanowień umownych Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów; zeznaniom świadka F. C. i strony pozwanej G. C., co spowodowało niemożliwość instancyjnej kontroli tego orzeczenia,

4) naruszenie prawa materialnego przez błędną interpretację § 2 pkt 2.4 umowy o pośrednictwo przy sprzedaży nieruchomości z dnia 12 stycznia 2015 r. poprzez uznanie, iż warunki zakupu gospodarstwa rolnego zaproponowane przez T. K. były zgodne z umową pośrednictwa.

Wskazując na powyższe, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje (w tym kosztów zastępstwa procesowego) według norm przepisanych oraz kosztów dojazdu pełnomocnika pozwanej na rozprawy w Sądzie Rejonowym w kwocie 321,00 zł (zgodnie ze spisem złożonym na rozprawie w dniu 29 września 2016 r.) oraz na rozprawę apelacyjną zgodnie ze spisem, który zostanie złożony na rozprawie apelacyjnej.

W odpowiedzi na apelację, powódka A. Ł. domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, bezpodstawny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z powszechnie przyjmowanym w orzecznictwie poglądem, o skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może więc odnieść skutek jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2012 r., II UK 162/11, Lex 1171001, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 listopada 2012 r., I ACa 599/12, Lex nr 1238241).

W rozpatrywanej sprawie uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne, odzwierciedla ono i ujawnia w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego Sądu Rejonowego, którego wynikiem jest treść zaskarżonego wyroku oraz pozwala na kontrolę tego procesu przez Sąd Okręgowy. Natomiast podniesione w ramach zarzutu obraży art. 328 § 2 k.p.c. przez skarżącą twierdzenia mają charakter polemiczny. W szczególności nie polega na prawdziwym zarzucie niewskazania przyczyn, dla których Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności wpisowi klauzuli niedozwolonej nr (...) w Rejestrze niedozwolonych postanowień umownych Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, gdyż Sąd ten w sposób jednoznaczny wskazał, że wzorzec umowy zastosowany przez powódkę był przedmiotem oceny Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i akurat ten zastosowany w przedmiotowej sprawie nie został zakwestionowany.

Dodatkowo podnieść należy, że wpis nr (...), na który powołuje się pozwana, dotyczy sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) z siedzibą w P. przeciwko M. G. M. M. z dnia 8 sierpnia 2012 r. w sprawie o sygn. akt: XVII AmC 2689/12 Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W tym kontekście należy wskazać, że tzw. rozszerzona prawomocność wyroku uznającego postanowienie wzorca za niedozwolone wydane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie obejmuje wzorca umowy o zbliżonym

brzmieniu, którym posłużył się inny przedsiębiorca w relacjach z konsumentem (por. uchwałę SN z 7 października 2008 r., III CZP 80/08, i w uchwale z 13 grudnia 2013 r., III CZP 73/13 oraz wyrok z 20 września 2013 r., II CSK 708/12, w wyroku z 23 października 2013 r., IV CSK 142/13 i 30 maja 2014 r. sygn. akt III CSK 204/13). Związanie wyrokiem wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych dotyczy umów stosowanych w praktyce obrotu przez tego przedsiębiorcę, którego dotyczyło postępowanie. Taka zaś sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie, albowiem wpis nr (...) nie dotyczy powódki. Poza tym zapis postanowienia określony w § 2 pkt 2.4 umowy z dnia 12 stycznia 2015 r. nie jest tożsamy z przywołaną przez stronę skarżącą klauzulą abuzywną. W tych warunkach chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można również podzielić zarzutów skarżącej, iż Sąd Rejonowy nie wskazał przyczyn, dla których odmówił wiarygodności zeznaniom świadka F. C. i pozwanej G. C.. Takie stwierdzenie nie wynika wprost z treści uzasadnienia wyroku. Co więcej, zeznania świadka F. C. stanowiły podstawę ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego poczynionych w niniejszej sprawie.

Podniesione przez skarżącą w zgłoszonym środku odwoławczym zarzuty obrazy prawa procesowego w postaci art. 233 k.p.c. również są chybione, gdyż - wbrew stanowisku pozwanej - Sąd Rejonowy dokonał logicznie uzasadnionej, a przez to przekonującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i na tej podstawie poczynił rzeczowe i wyczerpujące ustalenia faktyczne. Ustalenia te nie budzą wątpliwości i Sąd Okręgowy przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie składał się w głównej mierze z dokumentów, zeznań stron oraz świadków, przy czym spośród tych ostatnich świadek F. C. był członkiem rodziny pozwanej, a który to był bardzo zaangażowany w proces sprzedaży gospodarstwa rolnego i to z nim uzgadniane były warunki sprzedaży gospodarstwa. W takich warunkach poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych musiało opierać się w znacznym stopniu na doświadczeniu życiowym Sądu Rejonowego i wyciąganiu prawidłowych wniosków z jego twierdzeń.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie budzi wątpliwości, że Sąd Rejonowy sprostał standardom dotyczącym oceny dokumentów złożonych w niniejszej sprawie i zeznań świadków i w konsekwencji dokonał prawidłowych ustaleń. Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że zachowanie świadka F. C. w trakcie procesu sprzedaży gospodarstwa mogło wzbudzić u powódki i przyszłych nabywców przekonanie, że jest on właścicielem nieruchomości. To z nim omawiane były warunki transakcji, prowadzone były ustalenia co do ceny i innych warunków sprzedaży gospodarstwa i to on zdecydował o wyłączeniu ze sprzedaży jednej z działek położonej przy linii brzegowej jeziora.

W świetle ustalonego stanu faktycznego oczywistym jest też, że powódka jako pośrednik w sprzedaży nieruchomości wykonała swoje zobowiązanie określone w umowie z dnia 12 stycznia 2015 r., bowiem przedstawiła pozwanej osoby, które były zdecydowane na zakup gospodarstwa. Do zawarcia umowy nie doszło jednak na skutek działań pozwanej, która zmieniała warunki umowy, za co nie ponosi odpowiedzialności strona powodowa.

Co istotne, decyzja odnośnie sprzedaży gospodarstwa rolnego została podjęta przez pozwaną w uzgodnieniu z ojcem F. C.. Początkowo cena gospodarstwa rolnego została określona w umowie z dnia 12 stycznia 2015 r. na kwotę 900.000,00 zł. Jednak w dniu oględzin nieruchomości (11.07.2015 r.) z udziałem K. K. i jej syna T. K. oraz F. C., cena została obniżona do kwoty 800.000,00 zł i dodatkowo pozwana mogła zachować prawo korzystania przez okres 2 lat z gospodarstwa i pobierać dopłaty, które szacowane były na kwotę ok. 30.000,00 zł rocznie. Następnie, po zaakceptowaniu tych ustaleń, F. C., zdecydował o wyłączeniu ze sprzedaży działki nr (...), pozostawiając bez zmian pozostałe warunki w/w umowy. Ostatecznie K. K. i T. K. przystali na te warunki. Po upływie 2 dni od oględzin gospodarstwa, cena transakcji została podwyższona przez pozwaną do kwoty 820.000,00 zł, pozostawiając bez zmian pozostałe warunki ustaleń. Warunki te również zostały zaakceptowane przez K. K. i T. K.. W niedługim czasie, ponownie cena gospodarstwa została podwyższona do kwoty 880.000,00 zł (bez zmian pozostałych warunków ustaleń), co już nie znalazło akceptacji K. K. i jej syna T. K.. W przekonaniu K. K. i jej syna T. K. ostatnie warunki przedstawione przez pozwaną (cena transakcji - 880.000,00 zł, dopłaty - łącznie 60.000,00 zł za 2 lata i wartość

wyłączonej działki – 66.000,00 zł) znacznie przewyższały wartość rynkową gospodarstwa i cenę ofertową, które wedle wyliczeń rachunkowych T. K. miały wynosić ponad 1.000.000,00 zł.

W świetle powyższych ustaleń – w ocenie Sądu Okręgowego - nie można zgodzić się, aby to winy K. K. i T. K. nie doszło do zawarcia umowy kupna-sprzedaży gospodarstwa rolnego i nie godzili się zapłacić ceny uzgodnionej z pozwaną. Sąd Rejonowy słusznie zwrócił uwagę, że to pozwana ostatecznie wycofała się ze sprzedaży gospodarstwa, w sytuacji gdy doprowadzenie do finalizacji umowy uzależnione było już jedynie od jej oświadczenia.

W realiach niniejszej sprawy nie można zgodzić się też ze skarżącą, że doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego, a w szczególności błędnej interpretacji § 2 pkt 2.4 umowy z dnia 12 stycznia 2015 r. Zgodnie z tym przepisem, za czynności pośrednictwa wynagrodzenie w wysokości 40.000,00 zł sprzedający (czyli pozwana) zapłaci w przypadku, gdy pośrednik (czyli powódka) znajdzie osobę, która wyrazi chęć zawarcia umowy sprzedaży poprzez złożenie pośrednikowi oświadczenia, zgodnie z warunkami określonymi w umowie, a sprzedający zrezygnuje z zawarcia umowy. Warto jest przy tym przytoczyć treść § 2 pkt 2.5, w świetle którego, sprzedający zobowiązuje się do bezzwłocznego pisemnego powiadomienia pośrednika o wszelkich okolicznościach utrudniających lub uniemożliwiających finalizację transakcji, a także o zmianach warunków sprzedaży nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ziściły się warunki określone w § 2 pkt 2.4 umowy z dnia 12 stycznia 2015 r. – powódka znalazła osoby, które wyraziły chęć zawarcia umowy sprzedaży, złożyły one w tym przedmiocie oświadczenie, zaś pozwana zrezygnowała z zawarcia umowy. Powódka przedstawiła pozwanej kupców zainteresowanych nabyciem gospodarstwa w pierwotnej cenie, zaś dalsze ustalenia odnośnie warunków transakcji były efektem prób negocjacji podejmowanych przez pozwaną i jej ojca. Umowa o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości z dnia 12 stycznia 2015 r., nie wyłączała możliwości negocjacji ceny sprzedawanego gospodarstwa między potencjalnymi kupcami a sprzedawcą. Nie można też pominąć, że pozwana, w imieniu której działał jej ojciec F. C. w dniu 11 lipca 2015 r., po ustaleniu na oględzinach warunków transakcji, nie powiadomiła pisemnie w późniejszym czasie powódki o zmianie tych warunków, a także nie odwołała ustaleń poczynionych z jej ojcem.

Uwzględniając przedmiotowe powództwo Sąd Rejonowy nie dopuścił się również naruszenia art. 5 k.c. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach jakie przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyroki Sądu Najwyższego z 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293 i z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, Lex nr 560607). Nie sposób biorąc pod uwagę ustalania poczynione w przedmiotowej sprawie przyjąć stanowisko pozwanej, że zgłoszone roszczenie stanowi przykład naruszenia zasad współzycia społecznego. Wynagrodzenie pośrednika nieruchomości, a nie prowizja jak błędnie przyjmuje skarżąca, określone w pkt 2.4 umowy z dnia 12 stycznia 2015 r. na kwotę 40.000,00 zł wprawdzie jest dosyć wysokie, jednak zostało uzgodnione indywidualnie i zaakceptowane przez obie strony tej umowy, zaś sama powódka czyniła nakłady zmierzające do finalizacji transakcji.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku, oddalając apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Apelacja pozwanej okazała się niezasadna, a zatem jako strona przegrywająca, jest ona zobowiązana zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 1.800,00 złotych, ustalona na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

SSO Alicja Wiśniewska SSO Joanna Walczuk SSO Cezary Olszewski