

Sygn. akt I Ca 179/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2015r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący:	SSO Arkadiusz Mrowiec

po rozpoznaniu w dniu 31 grudnia 2015 r. w Zamościu

na posiedzeniu niejawnym sprawy

z powództwa U. W.

przeciwko M. D.

o zapłatę

na skutek apelacji M. D.

od wyroku Sądu Rejonowego w Zamościu z dnia 22 lutego 2015 r. sygn. akt I C 1068/14;

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości i oddala powództwo oraz zasądza od powódki U. W. na rzecz pozwanej M. D. kwotę 1200 ( jeden tysiąc dwieście ) zł tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od powódki U. W. na rzecz pozwanej M. D. kwotę 600 ( sześćset ) zł tytułem kosztów procesu za drugą instancję ;

Sygn. akt I Ca 179/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Zamościu zasądził od pozwanej M. D. na rzecz powódki U. W. kwotę 8.400 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25.03.2014r.

Dochodzone roszczenie wynikało z zawartej między stronami umowy z dnia 3.08.2012r. pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, w której, w § 6 strony ustaliły, iż w przypadku wypowiedzenia umowy, pozwana zapłaci powódce wynagrodzenie za wykonane czynności w wysokości nie niższej niż 3% ceny brutto nieruchomości. W dniu 17 lutego 2014r. pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Sąd uznał, iż powinna ona zapłacić powódce 3% wartości ostatniej ceny ofertowej, określonej na kwotę 280.000 zł, tj. 8.400 zł.

**Pozwana zaskarżyła apelacja wyrok** w całości, zarzucając:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że:

- powódka wykonała zobowiązanie zgodnie z treścią umowy w sytuacji, gdy powódka nie podjęła żadnych działań zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości,

- wynagrodzenie określone w § 6 umowy należy obliczać od wartości ostatniej ceny ofertowej nieruchomości w sytuacji, gdy § 6 stanowi o „cenie nieruchomości”;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj.

a) art. 51 kpc poprzez niezawiadomienie Sądu o podstawie wyłączenia sędziego i niewstrzymanie się od udziału w sprawie w sytuacji, gdy istniała okoliczność, która mogłaby wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności sędziego w przedmiotowej sprawie – powódka była ławnikiem Sądu I instancji,

b) art. 233 kpc przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów i stwierdzenie, że okoliczności objęte treścią zeznań świadka A. J. nie miały znaczenia dla sprawy oraz, że pozwana nie wykazała, że powódka oferowała publicznie nieruchomość za cenę 750.000 zł.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

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

Zaskarżony wyrok podlega zmianie, pomimo niezasadności i nieskuteczności wszystkich zarzutów, zawartych w apelacji.

Sprawa niniejsza rozpoznana została w oparciu o przepisy regulujące postępowanie uproszczone.

Art. 505<sup>9</sup> kpc nie przewiduje możliwości oparcia apelacji na zarzucie błędnych ustaleń faktycznych, co czyni apelację, w znacznej jej części, nieskuteczną.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania nie znajdują prawnego uzasadnienia.

Niezależnie od tego Sąd Okręgowy uznał, iż Sąd I instancji naruszył prawo materialne. Powyższe podlega natomiast uwzględnieniu przez Sąd Odwoławczy z urzędu.

Powołane naruszenie polega na niezastosowaniu normy art. 385<sup>1</sup> § 1 kc. Zgodnie z tą regulacją postanowienia umowy zawartej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszają jego interesy.

Nie budzi wątpliwości, iż przedmiotowa umowa zawarta została przez profesjonalistę z konsumentem. Wbrew twierdzeniom Sądu I instancji brak podstaw, by uznać, iż postanowienia tej umowy zostały uzgodnione indywidualnie między stronami. Wniosek odmienny Sąd Rejonowy wywiódł z tego, iż wysokość wynagrodzenia została wpisana w umowie pismem ręcznym.

Jest to stanowisko nieuprawnione. To, w jaki sposób określony zapis został w umowie zamieszczony nie przesądza o tym, iż jego treść została z pozwaną uzgodniona. Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 4 kc ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. Dowodu takiego powódka nie przeprowadziła.

Co więcej, zawierający umowę w imieniu powódki, J. W., na ten temat nawet nie wspomniał (k. 88v.). Nie można więc uznać, iż zapis § 6 umowy był przedmiotem pertraktacji między stronami a pozwana miała wpływ na jego treść. Zwrócić należy uwagę, iż w doktrynie formułowany jest pogląd, iż ustawodawca w art. 385<sup>1</sup> § 3 kc wprowadził wrzuszalne domniemanie braku indywidualnego uzgodnienia postanowień wzorców umownych (M. Bednarek: System prawa prywatnego, t. 5 str. 763, E. Łętowska: Ochrona... s. 101, K. Pietrzykowski, Komentarz t. I, 2011, K. Zagrobelny, E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz 2013).

W ocenie Sądu Okręgowego treść § 6 spornej umowy, który jest podstawą dochodzonego roszczenia, stanowi klauzulę niedozwoloną (art. 385<sup>1</sup> § 1 kc) rażąco naruszając interes konsumenta oraz jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Przemawia za tym jednoznacznie brzmienie art. 385<sup>3</sup> pkt. 16 i 17. Zgodnie z powyższym, w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które

- nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy,
- nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

Nie może budzić wątpliwości, iż zapis umowny, dający prawo żądania od konsumenta odstępującego od umowy, wynagrodzenia w wysokości 3% brutto wartości nieruchomości, spełnia w/w kryteria klauzuli niedozwolonej, rażąco naruszającej interes konsumenta, zważywszy, iż za wykonanie umowy pozwana miała zapłacić 3,69% ceny nieruchomości brutto (§ 4 umowy).

Sąd Okręgowy podziela również stanowisko, zgodnie z którym przepisy art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> kc znajdują zastosowanie do umów obligacyjnych zawieranych przez przedsiębiorców z konsumentami z użyciem lub bez użycia wzorców, ale także do klauzul wzorców umownych używanych przy zawieraniu umów (wyrok Sądu Najwyższego z 9.10.2003r., V CK 277/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 184 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2006r., III CSK 266/06, Lex nr 238949).

Skutkiem zastosowania w umowie klauzuli niedozwolonej jest brak mocy wiążącej tego postanowienia, tj. częściowa bezskuteczność czynności prawnej, którą Sąd zobowiązany jest uwzględnić z urzędu.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.