

Sygn. akt: I C 1081/14 upr.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Kowolik
Protokolant:	stażysta Anna Jakubiszyn

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2015 r. na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko E. B.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda J. K. na rzecz pozwanej E. B. kwotę 1.217,00 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1081/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 września 2014 r. powód J. K. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej E. B. kwoty 7.728,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2014 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że prowadzi działalność gospodarczą i koncentruje się na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami. W umowie z dnia 28 sierpnia 2012 r. zawartej pomiędzy powodem a pozwaną, strony uzgodniły, że powodowi będzie przysługiwać prowizja w wysokości 1,84 % wartości transakcji. Powód wskazał, iż w dniu 30 sierpnia 2013 r. (to jest na jeden dzień po wygaśnięciu umowy o pośrednictwo nieruchomości) doszło przed notariuszem K. S. do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości pomiędzy pozwaną a J. i A. R. za kwotę 420.000,00 zł. W akcie notarialnym powołano się na umowę przedwstępną z dnia 14 czerwca 2013 r. W ocenie powoda, te okoliczności świadczą o tym, że pozwana celowo i świadomie działała w taki sposób, aby pominąć powoda przy zawarciu transakcji sprzedaży nieruchomości i tym samym uniknąć zapłaty prowizji jaką uzyskałyby od nabywców nieruchomości.

Powód wskazał również, że pozwana sprzedała nieruchomość za kwotę 420.000,00 zł, a zatem należna powodowi prowizja wynosił 7.728,00 zł. Tej samej wysokości prowizję powód otrzymałby od J. i A. R., gdyby pozwana respektowała zapisy łączącej ją z powodem umowy pośrednictwa na wyłączność i nie sprzedała nieruchomości z pominięciem powoda. W praktyce obrotu nieruchomościami, w tym w praktyce działania biura (...), było to, że prowizję pobierano również od drugiej strony transakcji, nabywcy, w podobnej wysokości, co od sprzedającego.

Pozwana na rozprawie z dnia 21 listopada 2014 r. wniosła o oddalenie powództwa.

Na ostatniej rozprawie pełnomocnika powoda podtrzymał żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według spisu przedłożonego na rozprawie. Natomiast pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzeni kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. K. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) J. K. między innymi w postaci pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Dowód:

odpis z (...) k. 11.

W dniu 28 sierpnia 2012 r. E. B. zawarła umowę z J. K. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) umowę o pośrednictwo na wyłączność. Strony umówiły się, iż nieruchomość przy ul. (...) w N. miała być sprzedana za cenę 499.000,00 zł. Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy. Niniejszą umową strony uzgodniły, iż przedsiębiorca działający pod firmą (...) J. K. uzyskuje wyłączność w pośredniczeniu do zawarcia umowy oczekiwanej, polegające na tym, że E. B. w okresie wyłączności dla zawarcia umowy oczekiwanej będzie korzystała jedynie z pośrednictwa powoda z pominięciem innych podmiotów oraz, że powstrzyma się również samodzielnie – poza przedsiębiorcą – do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy oczekiwanej.

Poza tym strony ustaliły, że gdy pozwana miała zamiar zawrzeć jakąkolwiek umowę z kontrahentem choćby nieskojarzonym przez powoda, a która to umowa zmierzałaby do zawarcia umowy oczekiwanej lub jest umową oczekiwaną, to pozwana zobowiązała się niezwłocznie powiadomić o tym fakcie powoda w formie pisemnej ze wskazaniem danych osobowych kontrahenta.

Ponadto, strony ustaliły, iż wynagrodzenie dla przedsiębiorcy za czynność pośrednictwa uzależnione jest od zawarcia umowy oczekiwanej lub spełnienia warunków E. B. w wysokości 1,84 % kwoty transakcji.

Przez spełnienie warunków zawarcia umowy oczekiwanej, zgodnie z zapisem umowy należało rozumieć dokonanie czynności pośrednictwa i zawarcie umowy oczekiwanej, bez względu na sposób znalezienia kontrahenta, w okresie ważności umowy pośrednictwa. Warunek ten miał być również spełniony, to znaczy wynagrodzenie również należało się powodowi w sytuacji, w której po wygaśnięciu umowy pośrednictwa E. B. zawarłaby umowę oczekiwaną z kontrahentem, który został skojarzony w okresie trwania umowy.

Poza tym w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej umowy oczekiwanej, powódka za dokonane czynności pośrednictwa zapłacić miała 50% określonego wyżej wynagrodzenia, a pozostałe 50% miało być płatne przy zawarciu umowy przyrzeczonej. Gdy umowa przyrzeczona nie zostałaby zawarta wpłacone wynagrodzenie pozostać miało u powoda jako zapłata za dotychczasowe czynności.

Dowód:

umowa o pośrednictwo z dnia 28.08.2012 r. k.12-13.

J. R. za pośrednictwem strony internetowej przedsiębiorcy (...) J. K. zdobyła informację, iż nieruchomość składająca się z działki nr (...), stanowiącej tereny mieszkaniowe, o powierzchni 0,0608 ha, położonej w N., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest na sprzedaż.

Dowód:

odpis z księgi wieczystej numer (...) k. 31-44,

zeznania świadka J. R. k. 88-89.

Na początku kwietnia 2014 r. J. R. pojechała obejrzeć wyżej wskazaną nieruchomość. Adres znalazła na zdjęciu nieruchomości zamieszczonym na stronie internetowej, gdzie widać było numer domu i ulicę.

Po dotarciu na miejsce, J. R. spotkała pozwaną i wzięła numer telefonu do niej. E. B. poinformował ją wówczas o umowie zawartej z J. K.. Widoczny był również baner powoda wiszący na płocie nieruchomości pozwanej.

Dowód:

zeznania świadka J. R. k. 88-89,

zeznania pozwanej E. B. k. 90-91.

Pod koniec maja 2013 r. J. R. wraz z mężem i teściową przyjechali ponownie na nieruchomość E. B., aby ją jeszcze raz dokładniej obejrzeć. E. B. pokazała J. R. umowę o pośrednictwo nieruchomości zawartą z przedsiębiorcą. Poinformował ją, iż pod koniec sierpnia 2013 umowa wygasa i wtedy będą mogli zawrzeć umowę sprzedaży. J. R. zgodziła się na tą propozycję. Miała jeszcze do załatwienie formalności związane z uzyskaniem kredytu w banku. Pozwana jednak nalegała, aby zawrzeć umowę przedwstępną, bo tak jej doradził syn. J. R. umówiła wizytę u notariusza, a pozwana dostarczyła wszystkie stosowne dokumenty.

W dniu 14 czerwca 2013 r. E. B. zawarła z J. R. i jej mężem A. R. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości składającą się z działki nr (...), stanowiącej tereny mieszkaniowe, o powierzchni 0,0608 ha, położonej w N., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność E. B..

W czasie zawierania umowy przedwstępnej pozwana spotkała u notariusza powoda, jednak nie poinformowała go o zawartej umowie przedwstępnej. Powód nabrał podejrzeń co do zachowania pozwanej i pojechał do niej popołudniu tego samego dnia. W trakcie rozmowy pozwana ponownie nie poinformowała powoda o tym, że zawarła umowę przedwstępną w sprawie sprzedaży nieruchomości.

Natomiast w dniu 30 sierpnia 2013 r., pozwana zawarła z J. R. i A. R., umowę sprzedaży wyżej określonej nieruchomości ustalając cenę w wysokości 420.000,00 zł, o czym również nie poinformowała powoda.

Dowód:

zeznania świadka J. R. k. 88-89,

zeznania pozwanej E. B. k. 90-91,

zeznania powoda J. K., k. 89-90,

kopia z wypisu aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży k. k. 22- 26,

kopia z wypisu aktu notarialnego umowy sprzedaży k.15-22.

E. R. nie poinformowała powoda zarówno o fakcie zawarcia umowy przedwstępnej nieruchomości, jak i o zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości.

Dowód:

zeznania świadka J. R. k. 88-89,

zeznania pozwanej E. B. k. 90-91,

zeznania świadka A. W. k. 89,

zeznania powoda J. K., k. 89-90.

We wrześniu J. R. poprosiła pozwaną, aby ta oddała powodowi baner reklamowy. Pozwana jednak nie zgodziła się zając tą sprawą. J. R. sama zgłosiła więc powodowi, że baner jest do odebrania. Powód wówczas rozpoczął weryfikację transakcji dokonanej przez pozwaną.

Dowód:

zeznania świadka J. R. k. 88-89,

zeznania pozwanej E. B. k. 90-91,

zeznania świadka A. W. k. 89,

zeznania powoda J. K., k. 89-90.

W dniu 18 czerwca 2014 r. E. B. został wezwana do zapłaty przez przedsiębiorcę kwoty 7.728,00 zł, z tytułu odszkodowania za naruszenie umowy pośrednictwa, polegającego na tym, że powód utracił wynagrodzenie prowizyjne, które uzyskałby również od nabywcy nieruchomości.

Dowód:

wezwanie z do zapłaty z dnia 18.06.2014 r., k. 45-46.

W swojej dotychczasowej praktyce w pośrednictwie nieruchomościami, w szczególności w latach 2010 r.-2013 r., powód pobierał prowizję od każdej sprzedanej nieruchomości również od kupującego.

Dowód:

kopie umów o pośrednictwo nieruchomościami wraz z fakturami VAT k. 50-67.

W dniu 2 września 2014 r. E. B. zawarła z przedsiębiorcą ugodę w sprawie I C 354/14 i zobowiązała się do zapłaty kwoty 7.728,00 zł tytułem wynagrodzenia za czynność pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości wyżej opisanej wykonywanych w ramach umowy o pośrednictwo zawartej w dniu 28 sierpnia 2012 r.

Dowód:

akta sprawy I C 354/14, ugoda, k. 87.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż niniejszy stan faktyczny jawi się jako bezsporny. Sporna, w ocenie Sądu jest okoliczność, czy gdyby pozwana poinformowała powoda o fakcie zawarcia z J. R. umowy sprzedaży nieruchomości, której pośrednictwem, w myśl zapisów umownych, miał się zajmować powód, to powód uzyskałby od kupującej prowizję równą tej, jaką miała zapłacić pozwana.

Sąd nie kwestionuje ugruntowanej praktyki przedsiębiorcy powoda, polegającej na pobieraniu prowizji od obu stron transakcji umowy sprzedaży nieruchomości objętej postanowieniami umowy pośrednictwa.

Powód przedłożył na tą okoliczność stosowne dowody, które znamionują tą praktykę. Wskazać należy, iż dowody te potwierdzają sytuację, w których zamawiający w sposób prawidłowy wywiązali się z postanowień umowy pośrednictwa nieruchomością.

Bezspornym była również okoliczność niewykonania przez pozwaną umowy pośrednictwa, to jest zachowanie pozwanej było niewątpliwie niezgodne z jej postanowieniami, czego efektem finalnym była zawarta przez nią ugoda z przedsiębiorcą i konieczność zapłaty stosownego wynagrodzenia.

Drobne różnice w zeznaniach pozwanej, czy J. R. nie rzutują na ustalenia Sądu. Sąd uznał, że pozwana nie wypowiedziała umowy pośrednictwa, gdyż na tę okoliczność brak jest jakichkolwiek dowodów za wyjątkiem twierdzeń pozwanej. Jednakże w świetle istniejącego okresu wypowiedzenia, ta okoliczność nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Okolicznością, którą należy rozważyć w niniejszej sprawie, w sposób szczególny jest to, czy w sytuacji należytego wykonania przez pozwaną zobowiązań wypływających z postanowień zawartych w umowie pośrednictwa, do majątku powoda weszła by też wartość stanowiąca kwotę prowizji od drugiej strony transakcji umowy sprzedaży, w sposób niewątpliwy i pewny.

Podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest przepis art. 471 k.c., który stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jak się podnosi w doktrynie (Zdzisław Gawlik, w pod red. A. Kidyby, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna., Lex 2014, komentarz do art. 471), Odpowiedzialność kontraktowa znajduje zastosowanie w stosunkach między wierzycielem i dłużnikiem, którzy są stronami określonego stosunku zobowiązaniowego. Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

W niniejszej sprawie, niewątpliwie pozwana nienależycie wykonała swoje zobowiązanie, bowiem nie zawiadomiła powoda o zawieranych transakcjach z J. R. i A. R.. Jednakże kwestia wymagająca rozstrzygnięcia pozostaje okoliczność, czy w majątku powoda powstała szkoda w postaci prowizji, którą mógłby uzyskać od J. R. z tytułu zawarcia również z nią umowy pośrednictwa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje również korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*). W orzecznictwie jest przyjęte, iż pod pojęciem szkody w postaci utraconych korzyści należy rozumieć to, co weszłoby do majątku poszkodowanego, gdyby zdarzenie wyrządzające szkodę nie nastąpiło. Szkoda związana z utraconymi korzyściami ma zawsze charakter hipotetyczny, nie mniej jednak w ocenie Sąd rozpoznającego niniejszą sprawę, musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła – tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 1979 r., w sprawie o sygn. (...) II CR 304/79.

A zatem przy *lucrum cessans* należy wykazać nie tyle samo prawdopodobieństwo uzyskania korzyści, ale takie prawdopodobieństwo, które graniczy z pewnością – tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 sierpnia 2007 r., w sprawie o sygn. akt V CSK 174/07.

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, powód nie dowiódł takiej pewności przed Sądem.

Niewątpliwie, świadek J. R. zeznała, iż gdyby musiała zapłacić dodatkowe 8.000 zł prowizji, to i tak by to zrobiła. Podnieść jednak należy, iż słowa te świadek wypowiada po ponad dwóch latach od dokonanej transakcji, mając świadomość, iż jest wolny od obciążeń z tytułu zawartej przez siebie umowy.

Zaakcentować należy, iż zachowanie świadka w czasie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży przeczy powyższemu stwierdzeniu. J. R. dowiedziała się o tym, iż nieruchomość należąca do E. B. jest na sprzedaż na stronie internetowej www.kszyszton24.pl. (...) chciał zawrzeć umowę pośrednictwa z pozwanym, zgłosiłaby się do niego, a nie pojechała prosto do domu pozwanej. J. R. wiedziała o tym, iż E. B. jest związana umową pośrednictwa nieruchomości,

ponieważ pozwana sama przedłożyła jej tę umowę. Zresztą J. R. kilkakrotnie sprzedawała nieruchomości i przez to znała rynek obrotu nieruchomości i wiedziała, iż od transakcji sprzedażowych pobierana jest prowizja, która potem jest wliczana w cenę sprzedaży nieruchomości. To skłoniło J. R., aby skontaktować się bezpośrednio z E. B., która potwierdziła jej fakt, iż jest związana węzłem obligacyjnym z powodem. J. R. nie było obojętne, wbrew temu co stwierdziła przed Sądem, jaką kwotę przeznaczy na zakup nieruchomości albowiem pomiędzy nią a E. B. doszło do negocjacji ceny, która przynosiła efekt w postaci obniżenia jej z kwoty 460.000 zł widniejącej w ogłoszeniu na stronie internetowej, do kwoty 420.000 zł. Również sam fakt zawarcia finalnej umowy sprzedaży po wygaśnięciu umowy pośrednictwa znamionuje, iż J. R. wraz z E. B. chciały uniknąć zwiększenie kosztów transakcji.

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, powyżej przytoczone okoliczności świadczą o tym, iż nie można w niniejsze sprawie mówić o pewności w postaci utraconych korzyści po stronie powoda albowiem zachowanie i działanie J. R., która te korzyści miała powodowi przysporzyć, świadczą o tym, iż chciała uniknąć dodatkowych kosztów związanych z zakupem nieruchomości, na zakup której musiała wziąć kredyt hipoteczny, ponieważ nie zdołała na czas sprzedać drugiego mieszkania.

Ponadto, jak stwierdził sam powód, prowizja od kupującego pobierana była z uwagi na pewne usługi świadczone przez pośrednika również na rzecz kupującego, z którym zawierano odrębną umowę pośrednictwa. Powód wskazał, iż usługi te polegały na pomocy w zaciągnięciu jak najbardziej korzystnego kredytu na zakup nieruchomości, załatwieniu formalności u notariusza, przygotowanie niezbędnej dokumentacji sprzedażowej, w tym odpisu z księgi wieczystej nieruchomości.

W niniejszej sprawie J. R., nie będąc związana jakimkolwiek węzłem obligacyjnym z powodem, nie skorzystała z tego rodzaju usług świadczonych przez pośrednika. Wszelkich czynności dokonała sama albo wspólnie z E. B.. Wątpliwym jest zatem, aby J. R. przysporzyła powodowi korzyści bez ekwiwalentnego świadczenia ze strony powoda.

W tym miejscu należy zauważyć, że jest możliwa sytuacja, że J. R. po obejrzeniu nieruchomości poinformowałaby powoda, że zawiera transakcję z pozwaną, ale nie chce z nim zawrzeć umowy pośrednictwa, bo sama zorganizuje całą transakcję. Z umowy nie wynika, że pozwana nie mogłaby w takiej sytuacji zawrzeć umowy z J. R., a musiałaby jedynie zapłacić powodowi swoją prowizję. Zgodnie z przepisem art. 353¹ k.c. w Rzeczypospolitej polskiej panuje zasada swobody umów, która nie ogranicza się tylko do treści umowy, ale również do tego czy strony chcą zawrzeć umowę. Powód nie miał żadnych instrumentów prawnych aby zmusić J. R. i A. R. do zawarcia umowy pośrednictwa, skoro J. R. i tak znalazła nieruchomość i sama skontaktowała się ze sprzedawcą. Skoro J. R. sama nie zgłosiła się do powoda, aby zawrzeć z nim umowę, wątpliwe jest, że zdecydowałaby się zawrzeć z nim umowę, gdyby to powód do niej zwrócił się z taką propozycją. Wynikało to wyraźnie z zachowania J. R., która chciała uniknąć udziału powoda w całej transakcji.

Wskazać również należy, iż w wyroku z dnia 7 czerwca 2006 r. (wpis do rejestru klauzul niedozwolonych z dnia 20 czerwca 2006 r.) Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w sprawie o sygn. akt sygn. akt XVII AmC 44/05 stwierdził, iż niedozwolonym postanowieniem umownym jest zapis, który traktuje, że - w przypadku, kiedy transakcja pomiędzy oferującym i jego kontrahentem zostanie zrealizowana w okresie dwudziestu czterech miesięcy, licząc od dnia wygaśnięcia tej umowy, pośrednik otrzyma prowizję w całości, o ile kontrahent bezpośrednio lub pośrednio tj. przez biuro współpracujące z pośrednikiem został skierowany do oferującego przez pośrednika w czasie obowiązywania umowy.

Zapis ten, w porównaniu z zapisem umowy o pośrednictwo nieruchomości, przygotowanej w sposób jednostronny przez powoda, na kształt którego pozwana nie miała wpływu, a zwarty w § 2 ust. 3 stanowiący, że wynagrodzenie za dokonanie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości należy się również, gdy po wygaśnięciu umowy pośrednictwa zamawiający (powód) zawarł umowę oczekiwaną z kontrahentem, który został skojarzony w okresie trwania umowy, jest mniej restrykcyjny. Uznany za niedozwolony zapis o skierowaniu przez pośrednika osoby, która spełnia warunki określone przez zamawiającego w czasie trwania umowy, jest w istocie czymś więcej niż tylko, bliżej niedookreślonym w umowie zwrotem o skojarzeniu osoby w trakcie trwania umowy, która po jej wygaśnięciu był stroną transakcji sprzedażowej. Oznacza to ni mniej ni więcej, zestawiając oba brzmienia zapisów umownych, iż treść umownego zapisu

zawartego w umowie sporządzonej przez powoda, z uwagi na jego wadliwość i niezgodność z dobrymi obyczajami, nie wiązał strony.

Godzi się zauważyć, że klauzule niedozwolone cechuje brak mocy wiążącej od chwili zawarcia umowy. Orzeczenie sądu, który stwierdza niedozwolony charakter postanowienia umownego, ma charakter deklaracyjny, zarówno wówczas, gdy sąd orzeka w ramach kontroli incydentalnej, jak i wtedy, gdy dokonuje kontroli abstrakcyjnej.

Niewątpliwym jest jednak to, iż z uwagi na rozszerzoną skuteczność kontroli abstrakcyjnej, dopiero wpis do rejestru niedozwolonych klauzul umownych powoduje zakaz stosowania postanowienia. W ocenie Sądu zakaz stosowania w umowach postanowień, które zostały uznane za niedozwolone dotyczy wszystkich przedsiębiorców stosujących wzorce umów w obrocie z konsumentami – tak też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r., w sprawie o sygn. akt III SZP 3/06. Ochrona konsumenta przed klauzulami niedozwolonymi w umowach i wzorcach umownych jest skuteczna ex lege i sąd może dokonać ustaleń w tym przedmiocie także z urzędu, podczas rozpoznawania sprawy między konsumentem a przedsiębiorcą.

Wskazać również należy, iż przepis art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów wskazuje, iż zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Powyższe rozważania prawne wskazują jednoznacznie o niestosowalności pomiędzy stronami zapisu umownego zawartego § 2 ust. 3 umowy, a to oznacza, że na gruncie niniejszej sprawy, powód mógłby się domagać, nie naruszając zbiorowych interesów konsumentów, zapłaty jedynie prowizji z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej, zgodnie z zapisem zawartym w § 2 ust. 6.

Tym samym wątpliwe jest, iż J. R. dokonałaby zapłaty prowizji powodowi na skutek zawarcia umowy o skutku zobowiązującym. Powód również nie udowodnił tej okoliczności, to znaczy nie wskazał dowodów na to, że pobierał też od kontrahentów umowy sprzedaży prowizji w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej.

W konsekwencji wskazać należy, iż powód w tym zakresie nie sprostał wymogom zawartym w treści normatywnej art. 232 k.p.c., który stanowi, o tym, że są strony obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Godzi się zaakcentować, iż zgodnie z zasadą kontradyktoryjności ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one, a nie Sąd, są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania i one wreszcie ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Istota tej zasady sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia.

Konkludując uznać należy, iż powód nie poniósł szkody majątkowej, która w sposób niewątpliwy weszłaby do jego majątku, gdyby nie zachowanie pozwanej. Analiza zachowania J. R. przed zawarciem umowy oraz charakter zapisów umownych uznanych za niedozwolonych, jak również bacząc na fakt nieekwiwalentności świadczeń prowadzi do wniosku, iż J. R. nie dokonałaby zapłaty prowizji na rzecz powoda.

W rezultacie, nie została spełniona przesłanka z art. 471 k.c. w postaci szkody po stronie powoda, a tym samym powództwo podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach czerpie uzasadnienie z treści normatywnej zawartej w art. 98 § 1 k.p.c., pozwana bowiem w całości wygrała postępowanie. Na zasądzone koszty postępowania składa się kwota 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego obliczona zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej ustanowionej z urzędu oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.