

Sygn. akt XVII AmC 1939/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVII Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący SSO Wanda Czajkowska

Protokolant: apl. radc. Dorota Tomczak

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2011 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko K. W., J. W.

o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia zawartego we wzorcu umowy o nazwie „Umowa pośrednictwa przy kupnie” o treści:

pkt 4

„Zamawiający oświadcza, że w przypadku nabycia przez niego, osobę jemu bliską, firmę powiązaną personalnie czy kapitałowo obiektu wskazanego przez Pośrednika i nie uiszczenia Pośrednikowi wynagrodzenia w dniu podpisania umowy sprzedaży, zobowiązuje się zapłacić Pośrednikowi prowizję 2 x krotnej wysokości wraz z należnymi odsetkami, naliczonymi od dnia zawarcia transakcji. Dotyczy to również przypadku nabycia obiektu wskazanego przez Pośrednika, a kupionego za pośrednictwem innego biura pośrednictwa”

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

3. przejmuje na Skarb Państwa – Kasę Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony

4. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanych.

/-/ SSO Wanda Czajkowska

Sygn. akt XVII AmC 1939/10

UZASADNIENIE

P. S.-T. 30 czerwca 2010 r. złożyła pozew, w którym wniosła o uznanie za niedozwolone postanowienia zawartego w stosowanym przez pozwanych – K. W. i J. W. wspólników spółki cywilnej - wzorcu umowy o nazwie „Umowa pośrednictwa przy kupnie”, o treści:

„Zamawiający oświadcza, że w przypadku nabycia przez niego, osobę jemu bliską, firmę powiązaną personalnie czy kapitałowo obiektu wskazanego przez Pośrednika i nie uiszczenia Pośrednikowi wynagrodzenia w dniu podpisania umowy sprzedaży, zobowiązuje się zapłacić

pośrednikowi prowizję 2 x krotnej wysokości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, naliczanymi od dnia zawarcia transakcji. Dotyczy to również przypadku nabycia obiektu wskazanego przez Pośrednika, a kupionego za pośrednictwem innego biura pośrednictwa”.

Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego oraz 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pozwani w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą (...) (...) s.c. J. K. W., polegającej na pośrednictwie w zakresie kupna nieruchomości, posługują się wzorcem umowy o nazwie „Umowa pośrednictwa przy kupnie” zawierającym m.in. kwestionowane postanowienie. Postanowienie to jest postanowieniem niedozwolonym, ponieważ nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej, a zatem kształtuje obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający jego interesy.

P. wskazała na tożsamość kwestionowanego postanowienia z klauzulami wpisanymi do Rejestru Klauzul Niedozwolonych (pozew k. 3 - 4) i zaznaczyła, że chociaż przywołane klauzule nie są identyczne z klauzulą, której uznania za niedozwoloną żąda, to wykładnia kwestionowanego postanowienia pozwala stwierdzić, że stosowanie go odnosi tożsamy skutek co klauzul wpisanym do ww. rejestru (dotyczy obowiązku zapłaty kary umownej stanowiącej dwukrotność prowizji w przypadku zawarcia umowy z pominięciem pośrednika i tym samym stanowi ustanowienie rażąco wygórowanej kary umownej, zgodnie z art. 385³ pkt 17 k.c.).

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwani wnieśli również o przesłuchanie stron na okoliczność przebiegu negocjacji poprzedzających zawarcie przedmiotowych umów i dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. I. na tę okoliczność. Pozwani podkreślili również, że przedmiotowe postępowanie jest drugim postępowaniem wytoczonym pozwanym przez powódkę przed Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów (obok postępowania o sygn. akt XVII AmC 2067/10) i wnieśli o łączne rozpoznanie tych spraw, z uwagi na tożsamość stron i konieczność przeprowadzenia tych samych dowodów.

Pozwani przyznali, że posługują się w obrocie z konsumentami wzorcem umownym o nazwie „Umowa pośrednictwa przy kupnie. Podnieśli jednak, że zakwestionowane w pozwie postanowienie nie jest identyczne z treścią klauzul wpisanym do Rejestru Klauzul Niedozwolonych.

Kwestionowane postanowienie wprowadzili zaś do stosowanych wzorców umów chcąc chronić się przed oszustwami ze strony klientów, gdy umowa sprzedaży wskazanej przez nich nieruchomości została zawarta z ich pominięciem, pozbawiając ich prawa do należnej prowizji pomimo wykonanej pracy. Pozwani nie zgodzili się z zarzutem powódki, że kara umowna w wysokości 2-krotności prowizji jest rażąco wygórowana. W ich ocenie jest to odszkodowanie za poniesioną przez pośrednika szkodę w przypadku nieuczciwego zachowania klienta, ponieważ pobierają oni prowizję od dwóch stron transakcji, a w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z ich pominięciem, tracą tę podwójną prowizję.

Pozwani nie zgodzili się również z zarzutem powódki, że stosowane przez nich wzorce umów nie podlegają negocjacom i podkreślili, że kwestionowane przez powódkę postanowienie negocjacom podlegało. W wyniku przeprowadzonych negocjacji, strony zmieniły wysokość prowizji należnej pozwanym w przypadku nabycia przez klienta nieruchomości z 2,8% na 2,6% wynegocjowanej ceny obiektu. Zdaniem pozwanych powódka nie kwestionowała innych postanowień zawartych z pozwanymi umów. Ponadto pozwani podnieśli, że w negocjacjach towarzyszył powódce jej wieloletni partner, prawnik – P. I., który miał stwierdzić, że w umowie zawartej pomiędzy pozwanymi a powódką znajduje się niedozwolona klauzula, ale nie wskazał, które postanowienie ma na myśli. Pozwani podnieśli, że gdyby powódka lub towarzyszący jej P. I. wskazali, które konkretnie zapisy umowy budzą ich wątpliwości, staraliby się kwestionowane postanowienia zmienić lub wyeliminować.

Powódka w piśmie procesowym z 28 października 2010 r. zaprzeczyła, że między nią a pozwanymi były prowadzone jakiegokolwiek negocjacje przedmiotowych umów pośrednictwa. Powódka podniosła, że gotowe wzorce umów zostały jej przedłożone do podpisu przez pracownicę pozwanych tuż przed rozpoczęciem oglądania mieszkań i nie miała żadnego wpływu na ich treść. Powódka przyznała, że pozwani zgodzili się obniżyć prowizję w jednej z umów, jednak nastąpiło to kilkanaście dni po podpisaniu umowy i nie było przedmiotem negocjacji w chwili jej podpisywania. Prowizja została obniżona w umowie dotyczącej nieruchomości, której zakupem powódka była zainteresowana i celem jej obniżenia było doprowadzenie do sfinalizowania zakupu. Oprócz tej jednej zmiany, umowy podpisane przez powódkę z pozwanymi są identyczne z wzorcem umowy. Powódka przyznała, że przy podpisywaniu umowy był obecny P. I., z wykształcenia prawnik, zaznaczyła jednak, że nie występował on w charakterze jej pełnomocnika czy prawnika, tylko jako partner życiowy. Powódka podniosła, że w trakcie podpisywania umowy ani ona, ani P. I. nie mieli świadomości niezgodności z prawem kwestionowanego postanowienia. Powódka zwróciła uwagę, że twierdzenia pozwanych są wewnętrznie sprzeczne, z jednej strony podnoszą oni, że umowy podlegały aktywnym negocjacjom, a z drugiej, że powódka nie kwestionowała żadnych postanowień za wyjątkiem dotyczącego wysokości prowizji, które zostało zmienione nie w chwili podpisania umowy, lecz po kilkunastu dniach.

Powódka podniosła również, że w jej ocenie postanowienie jest wadliwe nie tylko dlatego, że kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy, ale przede wszystkim dlatego, że jest wprost niezgodne z prawem, gdyż zastrzeżenie kary umownej w przypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia w pieniądzu jest niezgodne z art. 483 k.c. i przesądza o abuzywności takiego postanowienia. Zdaniem powódki kara umowna stosowana przez pozwanych (niezależnie od jej bezprawności) jest rażąco wysoka, a co za tym idzie ustalona niezgodnie z art. 385³ pkt 17.

Na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2011 r. pozwana podniosła, że projekt umowy podlegał negocjacjom i powódka skorzystała z możliwości negocjacji jedynie w zakresie uzgodnienia wysokości prowizji z 2,8 % na 2,6 % i nie był to wzorzec umowy stosowany w obrocie masowym.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani K. W. i J. W. prowadzą działalność gospodarczą pod nazwą „(...) s.c. J. K. W.” w zakresie pośrednictwa w kupnie – sprzedaży nieruchomości.

W dniach 26 i 27 stycznia 2010 r. powódka zawarła z pozwanymi dwie „Umowy pośrednictwa przy kupnie”.

W „Umowach pośrednictwa przy kupnie” powódka zakwestionowała w pozwie postanowienie pkt 4 o treści:

„Zamawiający oświadcza, że w przypadku nabycia przez niego, osobę jemu bliską, firmę powiązaną personalnie czy kapitałowo obiektu wskazanego przez Pośrednika i nie uiszczenia Pośrednikowi wynagrodzenia w dniu podpisania umowy sprzedaży, zobowiązuje się zapłacić pośrednikowi prowizję 2 x krotnej wysokości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, naliczanymi od dnia zawarcia transakcji. Dotyczy to również przypadku nabycia obiektu wskazanego przez Pośrednika, a kupionego za pośrednictwem innego biura pośrednictwa”

jako niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ kc. Postanowienie to zawarte jest w obydwu umowach z 26 i 27 stycznia 2010 r.

Wniosku pozwanych o połączenie niniejszej sprawy do łącznego rozpoznania ze sprawą XVII AmC 2067/10 nie uwzględniono. Stosownie do art. 191 kpc powód może, ale nie musi dochodzić jednym pozwem kilku roszczeń. W niniejszej sprawie powódka określiła żądanie pozwu jako konkretne niedozwolone postanowienie umowne zamieszczone przez pozwanych w „Umowie pośrednictwa przy kupnie”, a wobec tego miała prawo w myśl art. 191 kpc tak określić żądanie pozwu. Każde konkretne postanowienie umowy zakwestionowane w pozwie stanowi oddzielne

powództwo. Wymaga zatem indywidualnej oceny z punktu widzenia zaistnienia przesłanek z art. 385¹ § 1 kc, a wobec tego w ocenie Sądu nie jest uzasadnione i prawidłowe dla trafności i prawidłowości wydawanych w takich sprawach rozstrzygnięć łączenie z innymi żądaniami pozwów.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron i z zeznań świadka P. I. na okoliczność prowadzonych negocjacji, albowiem okoliczności w tym zakresie zostały ustalone na podstawie załączonego do akt materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Stosownie do art. 385¹ § 1 postanowienie umowy zawartej z konsumentem nie wiąże go, jeżeli:

1. Nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem, czyli zostało narzucone konsumentowi,
2. Nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron,
3. Ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami,
4. Ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta.

W piśmiennictwie prezentowany jest pogląd, że wzorcem umownym jest każda klauzula umowna narzucona przez jedną stronę stosunku prawnego z wyłączeniem możliwości rzeczywistego wpływu drugiej strony na istnienie i treść tego postanowienia, a tym samym na kształt nawiązywanego stosunku prawnego (np. F. Zoll „Niedozwolone klauzule w umowach konsumenckich. Wprowadzenie (do tłumaczenia dyrektywy Nr 93/13 o niedozwolonych klauzulach w umowach konsumenckich)” KPP 1993, Nr 2, s. 191 i następne), przy czym ta jednostronnie ustalona klauzula z założenia ma być przeznaczona do wielokrotnego zastosowania. W niniejszej sprawie taka sytuacja miała miejsce. „Umowa pośrednictwa przy kupnie” była opracowana, przygotowana wyłącznie przez stronę pozwaną i była stosowana w obrocie z konsumentami (okoliczność przyznana przez pozwanych w odpowiedzi na pozew). Treść postanowienia pkt 4 „Umowy pośrednictwa przy kupnie” (zakwestionowana w pozwie) jest taka sama w obydwu przedłożonych umowach z 26 i 27 stycznia 2010 r.

Treść tego konkretnego postanowienia nie była przedmiotem negocjacji stron. Pozwana w tym zakresie zarzutu nie podniosła. Z tych względów Sąd przyjął na podstawie art. 385¹ § 4 kc, że pozwana nie wykazała w sprawie, że zakwestionowane w pozwie postanowienie (pkt 4 „Umowy pośrednictwa przy kupnie”) było uzgadniane indywidualnie. Przedmiotem oceny w sprawie jest zatem określone konkretne postanowienie jako wzorzec umowy.

Zakwestionowane w pozwie postanowienie w ocenie Sądu określa sankcję dla konsumenta w przypadkach nabycia nieruchomości (wskazanej przez pozwanych) bez uczestnictwa pozwanych w postaci dwukrotnej wysokości prowizji. W ocenie Sądu nie jest to kara umowna, bo omawiane postanowienie nie posługuje się tym pojęciem, a jest to gwarancja za wynik wykonanego przez pozwanych zobowiązania – pośrednictwa w kupnie-sprzedaży nieruchomości. Treść zakwestionowanego w pozwie postanowienia nie dotyczy głównych świadczeń stron. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwanych w sprawie.

„Dobre obyczaje” to reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami, odwołujące się do wartości takich jak: uczciwość, lojalność wobec partnera, rzetelność i fachowość. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami powinno się uznać działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc działania uważane powszechnie za nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, lex 159111, przyjął, że „za sprzeczne z dobrymi obyczajami” działanie przedsiębiorcy należy uważać takie, które wprowadza klauzule umowne godzące w równowagę kontraktową, zaś „rażące naruszenie interesów konsumenta” polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku obligacyjnym. Przy czym nie chodzi tu wyłącznie o interesy o

charakterze ekonomicznym, ale również dotyczące sfery psychicznej, jak np.: odczucie dyskomfortu spowodowane utratą czasu, niewygodą, dezorganizacją życia, poczucie godności, satysfakcja z zawartej umowy, prywatność.

Sąd Najwyższy podkreślił (vide: wyrok z dnia 11 października 2007 r., III SK 19/07, lex nr 496411 oraz wyrok z dnia 19 marca 2007 r., III SK 21/06, lex 396113), że przy ocenie niedozwolonego charakteru postanowienia wzorca umownego Sąd musi zbadać czy jest ono sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów oraz ustalić, jak wyglądałyby prawa konsumenta w braku takiej klauzuli, jeśli byłby na podstawie ogólnych przepisów w lepszej sytuacji, gdyby konkretnego postanowienia nie było, należy przyjąć, że ma charakter niedozwolony.

W ocenie Sądu Okręgowego zakwestionowane w pozwie postanowienie, zgodnie z którym konsument jest zobowiązany w przypadku niewykonania zobowiązania zapłacić pośrednikowi prowizję dwukrotnej wysokości, narusza równowagę kontraktową. Prawa i obowiązki stron zostały rozłożone niesymetrycznie, w przypadku niewykonania zobowiązania przez pośrednika nie przewidziano żadnej sankcji. Sąd uznał, że dysproporcja praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta jest nieusprawiedliwiona, istotna i oczywista. Rażąco zagraża nie tylko interesom ekonomicznym konsumentów, ale również np. poczuciu satysfakcji z zawartej umowy. W przypadku niewykonania zobowiązania, konsument musi zapłacić przedsiębiorcy dwukrotną prowizję, chociaż swoim działaniem naraził go na utratę połowy jej wartości.

Zakwestionowane w pozwie postanowienie narusza również art. 3 ust. 1 Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich, zgodnie z którym „warunki umowy, które nie były indywidualnie negocjowane, mogą być uznane za nieuczciwe, jeśli stoją w sprzeczności z wymogami dobrej wiary, powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy, praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta” i wypełnia hipotezę pkt 1 lit. e) załącznika do ww. dyrektywy, stanowiącego, że za nieuczciwe mogą być uznane warunki, których celem lub skutkiem jest „nałożenie na konsumenta obowiązku wniesienia rażąco wysokiego odszkodowania w razie niewykonania przez niego zobowiązań”.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że kwestionowana przez powódkę klauzula o treści **„Zamawiający oświadcza, że w przypadku nabycia przez niego, osobę jemu bliską, firmę powiązaną personalnie czy kapitałowo obiektu wskazanego przez Pośrednika i nie uiszczenia Pośrednikowi wynagrodzenia w dniu podpisania umowy sprzedaży, zobowiązuje się zapłacić pośrednikowi prowizję 2 x krotnej wysokości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi, naliczanymi od dnia zawarcia transakcji. Dotyczy to również przypadku nabycia obiektu wskazanego przez Pośrednika, a kupionego za pośrednictwem innego biura pośrednictwa”** stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. art. 385⁽¹⁾ k.c. § 1 k.c., ponieważ kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy, a przy tym stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w myśl art. 385⁽³⁾ k.c. pkt 17, nakłada bowiem na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej sankcji. Niezależnie od przedstawionej powyżej argumentacji, również w judykaturze przyjęty jest pogląd, że właśnie dwukrotność prowizji jest wysokością rażąco naruszającą interesy konsumentów.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że zakwestionowane postanowienie wzorca umownego stosowanego przez pozwanych w obrocie z konsumentami stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ k.c. w związku z art. 385³ k.c. pkt 17 i zakazał jego stosowania w obrocie na podstawie art. 479⁴² k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanych zarządzono na podstawie art. 479⁴⁴ k.p.c.

/-/ SSO Wanda Czajkowska