

*Sygn. akt XVII AmC 667/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów** w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR (del.) Anna Maria Kowalik

Protokolant: Piotr Hołyś

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 stycznia 2013 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **Stowarzyszenia (...) w P.**

przeciwko **H. K. i M. K. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...)**

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

**orzeka:**

1. odmawia odrzucenia pozwu;
2. uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanym wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści: **„Za wykonanie czynności o których mowa w § 1 i 2, Klient zobowiązuje się do zapłaty Pośrednikowi za zasadach określonych w § 4 wynagrodzenia w wysokości 2,7% ceny sprzedaży nieruchomości wyrażonej w umowie sprzedaży, powiększonego o 23 % podatek od towarów i usług VAT.**
3. nakazuje pobrać solidarnie od **H. K. i M. K. (1)** na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 600,00 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony;
4. zasądza od **solidarnie od H. K. i M. K. (2)** na rzecz **Stowarzyszenia (...)** z siedzibą w P. kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanych.

**SSR Anna Maria Kowalik**

*Sygn. akt XVII AmC 667/12*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lutego 2012 roku (data prezentaty) powód – Stowarzyszenie (...) z siedzibą w P. wniosło o uznanie za niedozwolone i zakazania wykorzystywania przez pozwane – H. K. i M. K. (1) prowadzące działalność gospodarczą pod nazwą (...) s.c.” w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o następującej treści: **„Za wykonanie czynności o których mowa w § 1 i 2, Klient zobowiązuje się do zapłaty Pośrednikowi na zasadach określonych w § 4 wynagrodzenia w wysokości 2,7% ceny sprzedaży nieruchomości wyrażonej w umowie sprzedaży, powiększonego o 23% podatek od towarów i usług VAT.”.**

Powód wniosł ponadto o wydanie wyroku zaocznego zaopatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności w przypadkach prawem przewidzianych, wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w całości na posiedzeniu

niejawnym, rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda, bądź jego pełnomocnika oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej posługuje się wzorcem umownym o nazwie „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (bez wyłączności)” zawierającym zakwestionowane postanowienie umowne. W opinii powoda zakwestionowana klauzula powinna zostać uznana za niedozwolona, gdyż w sposób sprzeczny z prawem cena za usługę pośrednictwa została wyrażona w wielu składnikach określonych procentowo.

**Pozwane w odpowiedzi na pozew** wniosły o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa oraz połączenie spraw o sygn. akt XVII Amc 667/12, XVII Amc 668/12, XVII Amc 669/12 i XVII Amc 670/12 do łącznego rozpoznania (k.15-16 odpowiedź na pozew).

### **Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwane H. K. i M. K. (1) prowadzą działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i w obrocie z konsumentami posługują się wzorcem umowy zawierającym postanowienie o następującej treści: **„Za wykonanie czynności o których mowa w § 1 i 2, Klient zobowiązuje się do zapłaty Pośrednikowi na zasadach określonych w § 4 wynagrodzenia w wysokości 2,7% ceny sprzedaży nieruchomości wyrażonej w umowie sprzedaży, powiększonego o 23% podatek od towarów i usług VAT.”** (§ 3 umowy-k. 8-9 uwierzytelniona kopia Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (bez wyłączności)).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niekwestionowanych wzajemnie twierdzeń Stron oraz zgromadzonego w toku postępowania sądowego materiału dowodowego, który z uwagi na wzajemną spójność i logiczność uznano za wiarygodny na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o połączenie niniejszej sprawy ze sprawami o sygn. akt XVII AmC 668/12, XVII AmC 668/12, XVII AmC 669/12 oraz XVII AmC 690/12, albowiem stosowanie do przepisu art. 191 kpc powód może dochodzić jednym pozwem kilku roszczeń. Powyższy zapis daje zatem powodowi prawo wyboru, z którego powód może skorzystać i dochodzić jednym pozwem kilku roszczeń, albo nie skorzystać, i dochodzić każdego roszczenia w odrębnym pozwie. W niniejszej sprawie powód wniósł o uznanie za niedozwolone konkretne postanowienia wzorca stosowanego przez pozwanego, a zatem Sąd był zobowiązany do indywidualnej oceny tego postanowienia z punktu widzenia przesłanek, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc. Wobec tego zdaniem Sądu nie jest uzasadnione i prawidłowe dla trafności wydawanych w takich sprawach rozstrzygnięć łączenie wielu żądań w jednym pozwie.

### **W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na gruncie przedmiotowej sprawy rozważenia wymagało w pierwszej kolejności, czy stosowana przez pozwane „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (bez wyłączności)” jest wzorcem umownym w rozumieniu art. 384 k.c. Zajęcie negatywnego stanowiska w tej materii pozbawiłoby bowiem Sąd możliwości poddania zakwestionowanych przez powoda postanowień ocenie prawnej, a w szczególności, czy mają one charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Właściwym do dokonania kontroli abstrakcyjnej wzorca jest wyłącznie Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W postępowaniu tym Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. Niedozwolone postanowienia umowne to konstrukcja przewidziana w art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c., mająca na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą. **Należy podkreślić,**

**że ocena kwestionowanych klauzul prowadzona jest w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego z określonym konsumentem, a jej przedmiotem jest badanie tylko tych klauzul wzorca, a nie praktyki i konsekwencji ich stosowania w umowach z konsumentami.** Ocenie podlega zatem wyłącznie treść postanowienia wzorca, a nie sposób jego wykorzystania, czy jego powszechność w analogicznych wzorcach umowy firm konkurencyjnych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że konsumenci nie mieli wpływu na treść zakwestionowanej klauzuli, a zatem nie były one z nimi uzgadniane indywidualnie. Nie uzgodnione indywidualnie są bowiem te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. Zgodnie z treścią art. 384 § 1 k.c. ustalony przez jedną ze stron wzorec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Pojęcie wzorca umownego nie zostało w przepisach prawa polskiego zdefiniowane. Według poglądów doktryny wzorec umowy to jednostronnie i uprzednio przygotowane zestawienie klauzul umownych, ujętych w sposób generalny i abstrakcyjny, z przeznaczeniem do wykorzystania w nieograniczonej liczbie przypadków. (tak: M. Bednarek „Wzorce umów w prawie polskim” C.H. Beck 2005). Kwestią istotną jest to, aby zbiór postanowień powstał **przed zawarciem umowy i służył stronie, która go ustaliła do ukształtowania treści stosunku obligacyjnego**, jako instrument prawny do związania adherentów postanowieniami, które im chce narzucić. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c.). niewątpliwie „Umowa pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (bez wyłączności)” stosowana przez pozwane jest wzorcem umowy, gdyż została przygotowana przez pozwane z przeznaczeniem do wykorzystania w nieograniczonej liczbie przypadków.

W myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Z przytoczonego sformułowania wynika zatem, że możliwość uznania danego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki zależna jest od spełnienia następujących przesłanek:

- 1) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacji,
- 2) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami,
- 3) ukształtowane we wskazany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta,
- 4) postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia.

Powyższe przesłanki muszą zostać spełnione łącznie, natomiast brak jednej z nich skutkuje, że Sąd nie dokonuje oceny danego postanowienia pod kątem abuzywności.

Zatem kolejną kwestią, która wymagała rozstrzygnięcia było ustalenie, czy przedmiotowe postanowienie dotyczy głównych świadczeń stron umowy, w przypadku odpowiedzi pozytywnej, postanowienie nie podlegałoby kontroli pod względem abuzywności (art. 385<sup>1</sup> § 1 kc).

Postanowienie umowne będące przedmiotem niniejszej sprawy dotyczy głównych świadczeń stron. Przez główne świadczenia stron należy rozumieć elementy przedmiotowo istotne umowy a więc takie elementy konstrukcyjne umowy, bez których uzgodnienia nie doszłoby do jej zawarcia (essentialia negotii). Zalicza się do nich wynagrodzenie lub cenę jako świadczenie konsumenta oraz świadczenie wzajemne przedsiębiorcy: wydanie towaru czy wykonanie określonej usługi. Co do zasady postanowienia określające główne świadczenia stron nie podlegają kontroli pod

względem abuzywności (art.385<sup>1</sup> § 1 kc), chyba że, tak jak w niniejszej sprawie, nie zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Do rozstrzygnięcia pozostała zatem jedynie kwestia, czy zakwestionowane przez powoda postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Należy wskazać, że „dobre obyczaje” to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać także działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, mogą tu wejść w grę także inne aspekty: zdrowia konsumenta (i jego bliskich), jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Pełnię treści pojęciu „dobrych obyczajów” (w szczególności w stosunkach umownych między profesjonalistą a konsumentem) nadaje judykatura - w orzeczeniu SN z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, IC Biul. SN 2006, nr 2, s. 86 wskazano, że za „sprzeczne z dobrymi obyczajami” należy uznać wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, „rażące naruszenie interesów konsumenta” zaś polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku umownym).

Należy także wskazać, że klauzula generalna wyrażona w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 385<sup>3</sup> k.c. Obejmuje ona najczęściej spotykane w praktyce klauzule uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Ich wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków lub ryzyka między stronami prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Są to takie klauzule, które jedną ze stron (konsumenta) z góry, w oderwaniu od konkretnych okoliczności, stawiają w gorszym położeniu. Wyliczenie to ma charakter niepełny, przykładowy i pomocniczy. Funkcja jego polega na tym, iż zastosowanie we wzorcu umowy postanowień odpowiadających wskazanym w katalogu znacząco ułatwić ma wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Za wykonanie czynności o których mowa w § 1 i 2, Klient zobowiązuje się do zapłaty Pośrednikowi na zasadach określonych w § 4 wynagrodzenia w wysokości 2,7% ceny sprzedaży nieruchomości wyrażonej w umowie sprzedaży, powiększonego o 23% podatek od towarów i usług VAT.”** stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>(1)</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, a główne świadczenie stron – cena mieszkania nie zostało sformułowane w sposób jednoznaczny.

Elementem istotnym każdej umowy pośrednictwa jest wynagrodzenie i powinno być sformułowane w sposób jednoznaczny, tak aby konsument miał pełną świadomość jego wysokości. Dlatego też przedsiębiorca podając jej wysokość powinien uwzględnić w wszystkie należne podatki i opłaty. Zaskarżony zapis nie spełnia tych wymagań, albowiem nie określa jasno i precyzyjnie wysokości wynagrodzenia Pośrednika. Tymczasem zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 roku o cenach, cena to wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę; w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym.

Konsument w momencie podpisania umowy pośrednictwa nie wie jaka będzie ostateczna cena sprzedaży nieruchomości, a tym samym przyszłe wynagrodzenie pośrednika, a zatem w ocenie Sądu nie można uznać takiego postanowienia za sformułowane w sposób jednoznaczny. Celem tak sformułowanego postanowienia jest

niedoinformowanie, dezorientacja i chęć wywołania błędnego przekonania u konsumenta, co do ostatecznej wysokości wynagrodzenia, a tym samym jest sprzeczne z dobrymi obyczajami jako działanie nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. Takie określenie wynagrodzenia na pewno nie służy interesom konsumenta a wyłączenie chroni interesy przedsiębiorcy.

Dodatkowo trzeba zauważyć, że w rejestrze klauzul niedozwolonych, prowadzonym przez Prezesa UOKiK, figurują klauzule o sensie identycznym z zakwestionowanym postanowieniem (poz. 1662, 3886). Tym samym stosowanie przez pozwane zakwestionowanego postanowienia wzorca umowy świadczy o zupełnym lekceważeniu praw konsumenta i dbaniu jedynie o swoje interesy, a takie zachowanie nie może korzystać z ochrony prawnej.

Rozszerzona prawomocność wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479<sup>43</sup> w zw. z art. 365 k.p.c.) nie wyłącza możliwości wytoczenia powództwa przez tego samego lub innego powoda – w tym także przez organizację społeczną działającą na rzecz ochrony interesów konsumentów – przeciwko innemu przedsiębiorcy, niebiorącemu udziału w postępowaniu, w którym zapadł wyrok, stosującemu takie same lub podobne postanowienia wzorca, jak wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. (por. uchwałę SN z dnia 7.10.2008 r., III CZP 80/08, OSNC 2009, Nr 9, poz. 118).

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, iż przedmiotowe postanowienie stanowi klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. i zakazał ich wykorzystywania w obrocie z konsumentami - art. 479<sup>42</sup> k.p.c..

O wysokości wpisu od pozwu i obciążeniu nim pozwanych na rzecz Skarbu Państwa orzeczono na podstawie art. 26 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 i art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

O kosztach postępowania orzeczono stosowanie do wyniku sporu na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. zasądzając od pozwanych na rzecz powoda koszty zastępstwa procesowego w minimalnej stawce wynagrodzenia radcy prawnego określonej według § 14 ust. 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanych zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> k.p.c.

SSR (del) Anna Maria Kowalik