

Sygn. akt XVII AmC 992/12

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: protokolant sądowy – stażysta Piotr Hołyś

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

sprawy z powództwa **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w W.**

przeciwko **K. D. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...)**

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

orzeka:

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanej wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

- **„Umowa zostaje zawarta na okres ...to jest do dnia ...2011 r. Jeżeli Zamawiający nie wypowie umowy na 14 dni przed terminem jej wygaśnięcia, po tym terminie uważa się umowę za przedłużoną na następnych 12 miesięcy.”**
- **„Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty Pośrednikowi wynagrodzenia w przypadku wynajmu oferowanego przedmiotu osobie, która bezpośrednio lub pośrednio skojarzona została z Zamawiającym przez Pośrednika (...).”**

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. nakazuje pobrać od **K. D.** na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 300,00 zł (trzysta złotych) tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony;

4. znosi wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami;

5. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

SSR Anna Maria Kowalik

Sygn. akt XVII AmC 992/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2012 roku (data prezentaty) powód –Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów siedzibą w W. wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazania wykorzystywania przez pozwaną – K. D. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o następującej treści:

1. **„Wynagrodzenie dla Pośrednika jest opłatą jednorazową i jest negocjowane indywidualnie z każdym Zamawiającym i jest dostosowane do jego sytuacji życiowej.”;**

2. **„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia2011 r. Jeżeli Zamawiający nie wypowiedzie umowy na 14 dni przed terminem jej wygaśnięcia, po tym terminie uważa się umowę za przedłużoną na następnych 12 miesięcy.”;**

3. **„Strony ustaliły, że niniejsza umowa jest wykonana z chwilą znalezienia przez Pośrednika najemcy akceptującego cenę ofertową czynszu najmu ustalonego w niniejszej umowie lub z chwilą wynegocjowania przez kontrahenta innego czynszu najmu, a także z chwilą powstanie stosunku prawnego pomiędzy Zamawiającą/cym/cymi a kontrahentem wskazanym przez Pośrednika.”;**

4. **„Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi w przypadku wynajmu oferowanego przedmiotu osobie, która bezpośrednio lub pośrednio skojarzona została z zamawiającym przez Pośrednika (...).”.**

Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej posługuje się wzorcem umownym o nazwie:

- „Regulamin świadczenia usług pośrednictwa obrocie nieruchomościami przez D. (...) zawierającym zakwestionowane postanowienie umowne nr 1;

- „Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłączności typu bezpośredniego” zawierającym zakwestionowane postanowienie umowne nr 2;

- „Umową pośrednictwa w wynajmie nieruchomości” zawierającym zakwestionowane postanowienie umowne nr 3 i 4.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych oraz rozpoznanie sprawy również pod nieobecność pozwanej (k.24 – odpowiedź na pozew).

Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana K. D. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i w obrocie z konsumentami posługuje się wzorcami umowy zawierającym postanowienia następującej treści:

1. **„Wynagrodzenie dla Pośrednika jest opłatą jednorazową i jest negocjowane indywidualnie z każdym Zamawiającym i jest dostosowane do jego sytuacji życiowej.”** (§ 4 ust. 1 k. 11 – kopia „Regulaminu świadczenia usług pośrednictwa obrocie nieruchomościami przez D. (...))

2. **„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia2011 r. Jeżeli Zamawiający nie wypowiedzie umowy na 14 dni przed terminem jej wygaśnięcia, po tym terminie uważa się umowę za przedłużoną na następnych 12 miesięcy.”** (§ 7 ust. 1 k. 17– kopia „Umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłączności typu bezpośredniego”)

3. **„Strony ustaliły, że niniejsza umowa jest wykonana z chwilą znalezienia przez Pośrednika najemcy akceptującego cenę ofertową czynszu najmu ustalonego w niniejszej umowie lub z chwilą wynegocjowania przez kontrahenta innego czynszu najmu, a także z chwilą powstanie stosunku prawnego pomiędzy Zamawiającą/cym/cymi a kontrahentem wskazanym przez Pośrednika.”** (§ 2 zdanie 2 k. 18– kopia „Umowy pośrednictwa w wynajmie nieruchomości”)

4. **„Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi w przypadku wynajmu oferowanego przedmiotu osobie, która bezpośrednio lub pośrednio skojarzona została z zamawiającym przez Pośrednika (...).”**(§ 5 ust. 1 k. 18– kopia Umowy j.w.).

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

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

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części, a mianowicie w zakresie klauzul nr 2 i 4.

Na gruncie przedmiotowej sprawy rozważenia wymagało w pierwszej kolejności, czy stosowane przez pozwaną: „Regulamin świadczenia usług pośrednictwa obrocie nieruchomościami przez (...) (zwany dalej Regulaminem), „Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłączności typu bezpośredniego” oraz „Umowa pośrednictwa w wynajmie nieruchomości” są wzorcami umownymi 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⁽¹⁾ § 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. 385¹ k.c. Niedozwolone postanowienia umowne to konstrukcja przewidziana w art. 385¹ – 385³ 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 wzorzec 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 wzorzec umowny 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. 385¹ § 3 k.c.). niewątpliwie Regulamin i obie Umowy stosowane przez pozwaną są wzorcami umowy, gdyż zostały przygotowane przez pozwaną z przeznaczeniem do wykorzystania w nieograniczonej liczbie przypadków.

W myśl art. 385¹ § 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 negocjacom,
- 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 postanowienia dotyczą głównych świadczeń stron umowy, w przypadku odpowiedzi pozytywnej, postanowienia nie podlegałyby kontroli (art. 385¹ § 1 kc).

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że **klauzule nr 2 i 4 nie dotyczą** głównych świadczeń stron umowy, gdyż należą do nich tylko takie elementy konstrukcyjne umowy, bez uzgodnienia których nie doszłoby do jej zawarcia (essentialia negotii). Postanowienia dotyczące możliwości przedłużenia terminu obowiązywania umowy (klauzula nr 2) oraz obowiązku zapłaty wynagrodzenia dla pośrednika w każdym wypadku skojarzenia stron przyszłej umowy najmu (klauzule nr 4) niewątpliwie nie są postanowieniem odnoszącym się do głównych świadczeń stron umowy pośrednictwa.

Natomiast odmiennie należało ocenić **klauzulę nr 1** dotyczące podstaw określenia wysokości wynagrodzenia oraz **klauzulę nr 3** opisującą okoliczności, których nastąpienie powoduje wykonanie umowy.

W ocenie Sądu powyższe klauzule nr 1 i 3 nie podlegają badaniu w toku niniejszego postępowania, albowiem w sposób jednoznaczny określają główne świadczenia stron.

W § 4 ust. 1 Regulaminu pozwana określiła wysokość wynagrodzenia w następujący sposób „Wynagrodzenie dla Pośrednika jest opłatą jednorazową i jest negocjowane indywidualnie z każdym Zamawiającym i jest dostosowane do jego sytuacji życiowej.” Zatem z tego zapisu konsument dowiadyuje się, że wynagrodzenie jest płatne jednorazowo i może podlegać negocjacom. Jednocześnie w ust. 2 § 4 pozwana określiła minimalną wysokość swojego wynagrodzenia.

Niepokój powoda wzbudzało sformułowanie „dostosowane do jego sytuacji życiowej”, albowiem jego zdaniem jest to określenie nieprecyzyjne, które nie zostało opisane w żadnym innym postanowieniu Regulaminu, ponadto zapis ten nie wyjaśnia jaki wpływ na wysokość wynagrodzenia będzie miała sytuacja życiowa konsumenta.

Sąd nie podziela powyższych obaw, albowiem zapis ten ma charakter pro konsumentki, gdyż daje konsumentowi możliwość negocjowania wynagrodzenia i tym samym uwzględnienia jego sytuacji życiowej. Ponadto nie wszystkie zwroty użyte w umowach, czy wzorcach umownych mogą być w pełni precyzyjne. Stany faktyczne, których dotyczą mogą być bowiem bardzo różnorodne i nie dające się zwięźle opisać. Stąd też w wielu systemach prawnych występują tak zwane klauzule generalne np.: „dobre obyczaje”, „zasady współżycia społecznego”.

Zastosowanie przez pozwaną zapisu „dostosowane do jego sytuacji życiowej” miało na celu poinformowanie konsumentów, że te okoliczności będą brane pod uwagę przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia. Ponadto powyższe postanowienie nie nakłada na konsumentów żadnych obowiązków polegających na przedstawieniu dowodów potwierdzających stan majątkowy, czy dochody.

Reasumując, Sąd uznał, że zapis o treści „Wynagrodzenie dla Pośrednika jest opłatą jednorazową i jest negocjowane indywidualnie z każdym Zamawiającym i jest dostosowane do jego sytuacji życiowej.” dotyczy głównych świadczeń stron i został sformułowany precyzyjnie, a zatem nie podlega badaniu z punktu widzenia abuzywności.

Podobnie Sąd ocenił zapis § 2 zdanie 2 Umowy pośrednictwa w wynajmie nieruchomości (klauzula nr 3), który brzmi następująco **„Strony ustaliły, że niniejsza umowa jest wykonana z chwilą znalezienia przez Pośrednika najemcy akceptującego cenę ofertową czynszu najmu ustalonego w niniejszej umowie lub z chwilą wynegocjowania przez kontrahenta innego czynszu najmu, a także z chwilą powstanie stosunku prawnego pomiędzy Zamawiającą/cym/cymi a kontrahentem wskazanym przez Pośrednika.”**. Niniejsze postanowienie również określa główne świadczenia stron, a mianowicie wyjaśnia, kiedy umowa pośrednictwa będzie wykonana przez pośrednika.

Obowiązki stron umowy pośrednictwa przede wszystkim określa przepis art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia.”. Zatem określenie przez strony w umowie, nastąpienie jakich zdarzeń, uznają za wykonanie umowy pośrednictwa jest niewątpliwie określeniem głównego świadczenia strony w tym miejscu pośrednika. Wyjaśnienie to jest częścią określenia głównego świadczenia pośrednika, bez którego nie byłoby wiadomym, kiedy umowę uważa się za wykonaną, a zatem zakwestionowane przez powoda postanowienie należy uznać za konstytutywne dla istnienia „Umowy pośrednictwa w wynajmie nieruchomości.” (podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 czerwca 2012 roku, sygn. akt VI ACa 1468/11).

Do rozstrzygnięcia pozostało więc ustalenie, czy zakwestionowane przez powoda pozostałe postanowienia, które nie określają głównych świadczeń stron, kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

„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, ale mogą tu wejść w grę także inne aspekty: zdrowia konsumenta, jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Rażące naruszenie interesów konsumenta należy rozumieć jako nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 roku, I CK 832/04). Natomiast działanie wbrew dobrym obyczajom oznacza tworzenie przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku.

Obie wskazane w art. 385¹ § 1 k.c. przesłanki służą ocenie tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają, określone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron konsumenckiego stosunku obligacyjnego.

Pozwana w umowach zawieranych z konsumentami posługuje się wzorcem zawierającym stwierdzenia”

- **„Umowa zostaje zawarta na okres ... to jest do dnia2011 r. Jeżeli Zamawiający nie wypowie umowy na 14 dni przed terminem jej wygaśnięcia, po tym terminie uważa się umowę za przedłużoną na następnych 12 miesięcy.”** (§ 7 ust. 1 k. 17– kopia „Umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości na zasadach wyłączności typu bezpośredniego”)

- **„Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi w przypadku wynajmu oferowanego przedmiotu osobie, która bezpośrednio lub pośrednio skojarzona została z zamawiającym przez Pośrednika (...).” (§ 5 ust. 1 k. 18– kopia Umowy j.w.).**

W ocenie Sądu, powyższe postanowienia kształtują prawa i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Należy wskazać, że klauzula generalna wyrażona w art. 385¹ § 1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 385³ 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. 385¹ § 1 k.c.

Stosownie do przepisu art. 385³ kc w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przewidują możliwość przedłużenia umowy zawartej na czas oznaczony, o ile konsument, dla którego zastrzeżono rażąco krótki termin, nie złoży przeciwnego oświadczenia (pkt 18) oraz przyznają przedsiębiorcy prawo do wiążącej interpretacji umowy (pkt 9).

Stosownie do przepisów kodeksu cywilnego wypowiedzenie jest sposobem zakończenia umowy zawartej na czas nieoznaczony, która w przeciwnym razie wiązałaby strony bezterminowo. Wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony jest możliwe tylko w szczególnych wypadkach określonych przepisami prawa. Umowa zawarta na czas oznaczony kończy się z upływem określonego w niej terminu. Skoro zatem konsument decyduje się na zawarcie umowy na czas oznaczony, to nie powinien być zobowiązany do złożenia jakiegokolwiek oświadczenia, w celu jej zakończenia.

W ocenie Sądu wprowadzenie do umowy zawartej na czas oznaczony, możliwości jej przedłużenia na następne 12 miesięcy, w przypadku nie złożenia odmiennego oświadczenia przez konsumenta należy uznać za niedopuszczalne co do zasady. Takie bowiem uregulowanie wprowadza w błąd konsumenta co do czasu trwania umowy i może doprowadzić do jej przedłużenia wbrew woli konsumenta.

Próba ułożenia umowy zawartej na czas oznaczony w powyższy sposób jest sprzeczna z naturą tego stosunku prawnego i w takiej koncepcji tkwi pewna prakseologiczna sprzeczność.

W ocenie Sąd w umowach zawieranych z konsumentami w oparciu o wzorzec umowny nie dopuszczalne jest automatyczne przedłużanie umowy zawartej na czas oznaczony, albowiem głównym celem takiego uregulowania jest wprowadzenie w błąd konsumenta co do czasu trwania umowy i nałożenie na niego obowiązku złożenia oświadczenia woli w razie, gdy nie chce przedłużenia czasu trwania umowy. Twórcy tego typu rozwiązań wskazują, że ma ono na względzie dobro konsumenta, który, aby przedłużyć umowę nie musi podejmować żadnych czynności. Z taką argumentacją nie można się zgodzić, albowiem w polskim systemie prawnym od samego początku funkcjonują dwa typy stosunków prawnych o określonym czasie trwania i nieokreślonym. Nie ma zatem żadnych przeszkód do tego, aby zawrzeć z konsumentem umowę na czas nieoznaczony.

O tym, że takie zapisy wprowadzają konsumenta w błąd świadczą nieporozumienia powstałe pomiędzy firmami ubezpieczeniowymi a konsumentami, którzy zawarli z nimi umowy obowiązkowego ubezpieczenia OC. Większość konsumentów nie była bowiem świadoma, że umowę należało wypowiedzieć przed upływem jej obowiązywania, aby nie została przedłużona na następny rok.

Gdyby nawet nie podzielić powyższego poglądu, to i tak zakwestionowaną klauzulę nr 2 należało uznać za niedozwoloną, gdyż przewiduje ona rażąco krótki, 14- dniowy, termin do złożenia przez konsumenta oświadczenia o braku woli przedłużenia czasu obowiązywania umowy. Tym samym Sąd w pełni podziela stanowisko powoda, iż na konsumenta został nałożony obowiązek dochowania szczególnej staranności i punktualności, wykraczający poza obowiązki powszechnie przyjęte w obrocie gospodarczym. Należy zauważyć, że w postanowieniu bezpośrednio następującym po zakwestionowanym, pozwana przewidziała dla obu stron umowy możliwość jej wypowiedzenia umowy po upływie 30-dniowego okresu (§ 7 ust. 2 Umowy). Również w przepisach kodeksu cywilnego, jak i innych ustaw okres wypowiedzenia określa się na 30-dni (np.: art. 673 § 2 k.c., art. 764 § 1 k.c., art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...)), a nawet dłużej (art. 688 k.c., art. 704 k.c., art. 869 § 1 k.c.). Po przesłaniu wspomnianych przepisów można stwierdzić, że ustawodawca uznał za minimalny termin wypowiedzenia okres 30 dni. W tym stanie rzeczy przewidziany w zakwestionowanej klauzuli termin 14- dniowy uznać należy za rażąco krótki, a zatem kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Tak samo Sąd ocenił kolejny kwestionowany zapis Regulaminu (klauzula nr 4), a tym samym w pełni podzielił stanowisko powoda wyrażone w uzasadnieniu pozwu, że § 5 ust. 1 Umowy pośrednictwa w wynajmie nieruchomości daje prawo przedsiębiorcy do jednostronnej interpretacji umowy poprzez użycie słowa „pośrednio”, które może być wypełnione wieloma stanami faktycznymi od których uzależniony jest główny obowiązek konsumenta czyli zapłata wynagrodzenia. Powyższy przepis wprowadza niepewność po stronie konsumenta odnośnie tego w jakiej sytuacji będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia. Działanie takie należy ocenić jako szczególnie nieuczciwe wobec konsumenta i stawiające go w nierównorzędnym położeniu wobec kontrahenta – przedsiębiorcy. W ocenie Sądu przedmiotowa klauzula narusza normy dobrych obyczajów jakie powinny występować w relacjach przedsiębiorca - konsument. Powoduje bowiem po stronie konsumenta **dezinformację** co do przysługujących mu uprawnień a także zmierza do wykorzystania niewiedzy konsumenta co do istniejących regulacji prawnych w tym zakresie. Tymczasem do obowiązków przedsiębiorcy, jako profesjonalisty, należy formułowanie postanowień umownych w sposób **jednoznaczny i zrozumiały** dla konsumenta, przede wszystkim zaś w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Podkreślenia wymaga, że od przedsiębiorcy wymaga się wysokiego poziomu świadczonych usług oraz stosowania takich zapisów, aby dla zwykłego konsumenta były one **jasne, czytelne i proste**. Istotne jest, by postanowienia umowne w zakresie łączącego konsumenta z przedsiębiorcą stosunku prawnego zabezpieczały jego interesy i odwzorowywały przysługujące mu uprawnienia, albowiem nie musi on znać zasad wynikających z przepisów prawa.

Wskazane okoliczności uzasadniają twierdzenie, iż zakwestionowane postanowienie nie uwzględnia i nie zabezpiecza interesu konsumenta, jako słabszej strony umowy, co nie znajduje żadnego uzasadnienia i prowadzi do ukształtowania stosunku zobowiązaniowego w sposób nie równorzędny i rażąco niekorzystny dla konsumenta. W ocenie Sądu, takie ukształtowanie stosunku prawnego we wzorcu umownym nie znajduje żadnego uzasadnienia, bowiem w sposób rażący narusza ekonomiczne interesy konsumentów a także stanowi nadużycie przewagi kontraktowej pozwanego, który jest profesjonalistą w łączącym go stosunku prawnym z konsumentem. Zakwestionowany zapis bezsprzecznie zatem, w ocenie Sądu, kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Z tych względów Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że zakwestionowane postanowienia wzorca umownego (klauzule nr 2 i 4) stosowanego przez pozwaną w obrocie z konsumentami stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. i zakazał ich stosowania na podstawie art. 479⁴² k.p.c.

O wysokości wpisu od pozwu i obciążeniu nim pozwanej w połowie 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) oraz mając na względzie fakt, że pozwana przegrała proces jedynie w połowie.

O kosztach postępowania orzeczono stosowanie do wyniku sporu na podstawie art. 100 i 99 k.p.c. znosząc je wzajemnie między stronami, albowiem Sąd uznał, że powód wygrał sprawę w 50 %, a pozwana w takim samym procencie ją przegrała. W pozwie powód wnosił o uznanie za niedozwolone 4 postanowień umownych stosowanych przez pozwaną, a Sąd uznał powództwo za uzasadnione tylko odnośnie 2 postanowień.

Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanej zarządzono na podstawie art. 479⁴⁴ k.p.c.

SSR (del) Anna Maria Kowalik