

Sygn. akt XVII AmC 3201/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie-Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Dariusz Dąbrowski

Protokolant: Anastazja Chojnacka

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) z siedzibą w P.

przeciwko J. L.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

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

„Zawarcie przez Klienta umowy sprzedaży z Kupującym wskazanym przez Pośrednika na wyżej wymieniony przedmiot umowy w okresie obowiązywania niniejszej umowy oraz po jej rozwiązaniu uważa się za wykonanie umowy i upoważnia Pośrednika do żądania należnego wynagrodzenia”.

2) zasądza od J. L. na rzecz (...) z siedzibą w P. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

3) nakazuje pobrać od pozwanej J. L. na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Warszawie kwoty 600 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony z mocy prawa,

4) zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej J. L..

sygn. akt XVII AmC 3201/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2012-04-17 powód – (...) z siedzibą w P. - domagał się uznania za niedozwolone i zakazania wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia o treści:

"Zawarcie przez Klienta umowy sprzedaży z Kupującym wskazanym przez Pośrednika na wyżej wymieniony przedmiot umowy oraz po jej rozwiązaniu uważa się za wykonanie umowy i upoważnia Pośrednika do żądania należnego wynagrodzenia."

zawartego w art. 8 wzorca umowy zatytułowanego (...), którym posługuje się pozwany – J. L. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...). Nadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

W ocenie powoda wskazane postanowienie wzorca umowy stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. Wypełniałoby tym hipotezę art. 385[1] § 1 kc, zgodnie z którym niedozwolonymi są postanowienia umowy zawieranej z konsumentem, niezgodnione z nim indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy – z wyłączeniem postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Powód podniósł iż kwestionowana klauzula powinna zostać uznana za niedozwoloną, gdyż niezgodnie z prawem przewiduje wywoływanie skutków prawnych po rozwiązaniu umowy, w tym do zapłaty przez konsumenta wynagrodzenia, pomimo niewykonania bądź nienależytego wykonania przez pozwanego swojego zobowiązania.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa i wniósł o zasądzenie kosztów procesu. Wniósł także o połączenia spraw toczących się między stronami przed tutejszym Sądem, zarejestrowanych w repertorium AmC pod numerami od 3200/12 do 3201/12.

Podniósł także, że występując z powództwem powód uczynił ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i w konsekwencji niedopuszczalny. Argumentował, że celem postępowania nie jest ochrona praw konsumentów, ale odniesienie korzyści w postaci zasądzonych kosztów procesu. Jednocześnie zaprzeczył, jakoby postanowienie to miało niedozwolony charakter w myśl art. 385[1] § 1 zd. 1 kc, w szczególności naruszało w sposób rażący interesy konsumentów.

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

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą polegającą na pośrednictwie w nieruchomości. W ramach tej działalności posługuje się w obrocie z konsumentami postanowieniem wzorca umowy o treści "Zawarcie przez Klienta umowy sprzedaży z Kupującym wskazanym przez Pośrednika na wyżej wymieniony przedmiot umowy oraz po jej rozwiązaniu uważa się za wykonanie umowy i upoważnia Pośrednika do żądania należnego wynagrodzenia."

Art. 230 kpc stanowi, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Za podstawę ustalenia stanu faktycznego Sąd przyjął zatem wzajemnie niekwestionowane twierdzenia stron.

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

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Z uwagi na charakter postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, okoliczność podniesiona przez pozwanego, a dotycząca nadużycia prawa podmiotowego, nie może mieć dla sprawy żadnego znaczenia. Postępowanie to ma bowiem na celu ochronę interesu ogółu konsumentów, będących potencjalnymi kontrahentami pozwanego. Jego celem nie jest natomiast indywidualna ochrona interesów powoda. Z tego względu - abstrahując od rzeczywistych pobudek, jakimi kierował się powód wytaczając niniejsze powództwo, z uwagi na obojętność tej okoliczności dla danego postępowania - nie można zaakceptować poglądu pozwanego, iż wniesienie pozwu w niniejszej sprawie stanowi nadużycie prawa podmiotowego z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego (art. 5 kc). W przypadku kontroli in abstracto motywacja, jaką kieruje się powód przy wnoszeniu pozwu jest bowiem w zasadzie prawnie irrelevantna.

Przechodząc do oceny postanowień wzorca pod kątem ich niedozwolonego charakteru, wskazać należy, co następuje. Stosownie do treści art. 385[1] §1 kc, aby uznać dane postanowienie umowne za niedozwolone musi ono spełniać cztery przesłanki tj.: (I) postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione z konsumentem, (II) ukształtowane przez postanowienie prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami, (III) powyższe prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta oraz (IV) postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron.

Ostatnia z wymienionych przesłanek, o której mowa w zdaniu drugim art. 385[1] § 1 kc, zachodzi w niniejszej sprawie, gdyż omawiane postanowienie nie reguluje głównych świadczeń stron. Główne świadczenia pozwanego z tytułu zawartych umów polegają bowiem na wyszukaniu osoby chcącej kupić nieruchomość należąca do zamawiającego (ust. 3 wzorca), zaś konsumenta na zapłaceniu wynagrodzenia prowizyjnego (ust. 4 wzorca).

Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie może w tej sprawie mieć znaczenia wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umownego. Sąd nie bada w niniejszym postępowaniu konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy pozwanym a potencjalnym konsumentem. Nie ma zatem znaczenia, czy jakaś konkretna umowa była między stronami negocjowana ani nawet czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiegokolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny ex ante i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Istotny jest zatem fakt, że pozwany wprowadził oceniany wzorzec do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia umowy z wykorzystaniem go.

Dla zastosowania omawianego przepisu przesłanki II (sprzeczność z dobrymi obyczajami) i III (rażące naruszenie interesów konsumenta), choćby ze względu na verba legis, muszą zachodzić równocześnie. Z reguły rażące naruszenie interesu konsumenta jest naruszeniem dobrych obyczajów, ale nie zawsze zachowanie sprzeczne z dobrymi obyczajami rażąco narusza ten interes.

Poprzez dobre obyczaje rozumiemy pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez ludzkie postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z tym praktykami życia gospodarczego. Wszystkie one podlegają zmianom w ślad za zmieniającymi się ideologiami politycznymi i społeczno – gospodarczymi oraz przewartościowaniami moralnymi. W szczególności zaś, dobre obyczaje to normy postępowania polecające nienadużywanie w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi ekonomicznej.

W obrocie gospodarczym wymaga się od przedsiębiorcy profesjonalnego i rzetelnego zachowania. W niniejszej sprawie dobrym obyczajem jest by przedsiębiorca nie wykorzystywał swej uprzywilejowanej pozycji kontraktowej, będącej rezultatem stosowania przez niego jednostronnie ustalonego wzorca umowy. Przedstawianie konsumentom do akceptacji warunków umowy zawierających zapisy, kształtujące ich prawa i obowiązki w sposób mniej korzystny niż wynika to z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, niewątpliwie przeczy powyższemu. Oczekiwany jest także, by pozwany przedsiębiorca nie przenosił na konsumenta ryzyka związanego z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, które w kontekście niniejszej sprawy wiąże się z zastrzeżeniem wynagrodzenia dla pozwanego z tytułu zawarcia przez konsumenta umowy sprzedaży z kupującym wskazanym przez pozwanego po rozwiązaniu umowy.

W zakresie oceny stopnia naruszenia interesów konsumentów Sąd tutejszy podziela opinię Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyrok z dnia 2006-06-27, sygn. akt VI ACa 1505/05), że naruszenie interesów konsumenta, aby było rażące, musi być doniosłe czy też znaczące. Natomiast interesy konsumenta należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, ale też każdy inny, chociażby niewymierny. Zaliczyć tu można również dyskomfort konsumenta, spowodowany takimi okolicznościami jak strata czasu, naruszenie prywatności, niedogodności organizacyjne, wprowadzenie w błąd oraz inne uciążliwości, jakie mogłyby powstać na skutek wprowadzenia do zawartej umowy ocenianego postanowienia. Przy określaniu stopnia naruszenia interesów konsumenta należy stosować nie tylko kryteria obiektywne (np. wielkość poniesionych czy groźących strat), lecz również względy subiektywne związane bądź to z przedsiębiorcą (np. renomowana firma), bądź to z konsumentem (np. seniorzy, dzieci). Konieczne jest zbadanie, jaki jest zakres groźących potencjalnemu konsumentowi strat lub niedogodności.

W niniejszej sprawie naruszenie interesu konsumenta przejawia się przede wszystkim w sferze ekonomicznej. Konsument pomimo iż nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży, ani nawet do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży w okresie obowiązywania umowy z pośrednikiem, będzie miał obowiązek zapłacenia pozwanemu kwotę

pro wizji, mimo iż do sprzedaży nieruchomości dojdzie już po wygaśnięciu umowy z pozwanym pośrednikiem. Powoduje to także naruszenie interesów prywatnych wynikających z braku satysfakcji, związanego z niepomysłnym załatwieniem sprawy.

Konieczne jest również ustalenie, jak wyglądałyby prawa i obowiązki konsumenta w sytuacji braku analizowanej klauzuli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2007-03-19, sygn. akt III SK 21/06 oraz z dnia 2007-10-11, sygn. akt III SK 9/07). Jeżeli przepisy ogólne stawiają konsumenta w lepszej sytuacji niż postanowienia proponowanej umowy, to w zasadzie postanowienia te należy uznać za niedozwolone. Odstępstwo od tej zasady możliwe jest tylko, o ile zmiana jest uzasadniona specyfiką wzajemnych świadczeń lub jest kompensowana innymi postanowieniami wzorca.

Zdaniem Sądu, o ile w pełni uzasadnione może wydawać się dążenie przedsiębiorcy, angażującego swój czas i środki finansowe w pozyskanie potencjalnego klienta dla zleceniodawcy, do zabezpieczenia się przed swoistym wykorzystaniem go przez strony transakcji (które celowo pomijają jego udział w przeprowadzanej transakcji, by nie ponosić kosztów za pośrednictwo), jednakże nie może to prowadzić do sytuacji, w której pozwany będzie miał zawsze prawo do wynagrodzenia trwające nieokreślony okres czasu, już po zakończeniu umowy z konsumentem, o ile konsument zawrze umowę z kupującym, przedstawionym przez pozwanego, jeszcze w czasie trwania umowy pośrednictwa. Takie postanowienie zastrzega przez zbyt długi okres czasu wymóg zapłaty prowizji. Konsument - zleceniodawca może przecież już po rozwiązaniu umowy z pośrednikiem – samodzielnie poszukiwać kontrahenta – czy poprzez ogłoszenia prasowe, rozpytywanie wśród znajomych, rodziny czy też w inny sposób, i może zdarzyć się taka sytuacja, gdy minie znaczny okres czasu, pomiędzy wygaśnięciem umowy z pośrednikiem, a samodzielnym znalezieniem nabywcy przez konsumenta, który kiedyś, w czasie obowiązywania umowy został już mu wskazany przez pośrednika. W takiej sytuacji nie można będzie jednoznacznie stwierdzić, iż nabywca został wskazany przez pośrednika, nie zaś został znaleziony przez konsumenta. Nadto należy stwierdzić, iż praktyką rynkową jest, iż pośrednik nie udostępnia danych osobowych osób zainteresowanych zakupem nieruchomości, i koordynuje cały proces sprzedaży nieruchomości, aż do podpisania przez strony aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Zatem może się zdarzyć, iż konsument w ogóle nie będzie znał dokładnych danych kontrahenta, w szczególności danych kontaktowych, i znajdzie go już na własną rękę, poprzez ogólnodostępne portale czy wyszukiwarki dotyczące rynku nieruchomości. Zatem, kwestionowane postanowienie zawierające zastrzeżenie, iż wynagrodzenie należy się pośrednikowi zawsze, nawet wtedy, gdy do transakcji dojdzie już po rozwiązaniu umowy, bez określenia przez jak długi okres takie zastrzeżenie jest ważne, jest niewątpliwie, w ocenie Sądu postanowieniem abuzywnym, sprzecznym z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszającym interesy konsumentów.

Jednocześnie należy podkreślić, iż wzorzec umowy nie zawiera postanowień określających odpowiedzialność pośrednika względem konsumenta w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego umowy. Co prawda umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mają zwykle charakter umów zlecenia – a więc tzw. „umów starannego działania” a nie „rezultatu”, więc pośrednik nie jest zobowiązany do „znalezienia”, ale do „poszukiwania” klienta dla zleceniodawcy, jednakże w praktyce taka konstrukcja prowadzi często do całkowitego wyłączenia odpowiedzialności pośrednika za jego działania, co jest znacznym zachwianiem równowagi kontraktowej pomiędzy stronami.

Pomijając argumenty wspomniane powyżej, należy zauważyć, iż umowy pośrednictwa zawierane są na ogół na dłuższy czas - 6, 12 miesięcy lub dłużej, często z opcją przedłużenia na czas nieokreślony w przypadku nie znalezienia klienta i braku wypowiedzenia jej przez strony. Konstrukcja długoterminowa powinna wystarczająco zabezpieczać interesy pośrednika – długość trwania umowy powinna być przez niego skalkulowana tak, by kontrahentom nie opłacało się „przeczekać” do jej końca, by wyeliminować pośrednika z udziału w transakcji. Niedopuszczalne jest takie rozwiązanie, w którym umowa zawierana jest teoretycznie na rok, a de facto trwa przez nieograniczony okres czasu. Wprowadza to klienta w błąd i zaciemnia obraz sytuacji umownej, która powinna być precyzyjna i jasna dla obu stron.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385[1] § 1 kc, Sąd uznał postanowienie wzorca umowy za niedozwolone, zaś na podstawie art. 479[42] § 1 kpc zakazał jego wykorzystywania w obrocie z udziałem konsumentów.

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt strony pozwanej zarządzono na podstawie art. 479[44] kpc.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Przyznane stronie koszty stanowią wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 360 zł - ustalone na podstawie § 14 ust. 3 pkt. 2 w zw. z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. 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.).

Mając na uwadze wynik sprawy, orzeczenie o nakazaniu pobrania od strony pozwanej opłaty od pozwu uzasadnia przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 167 poz. 1398 ze zm.).

Sąd nie przychylił się do wniosku pozwanego o połączenie spraw ze względu na to, że każde z postanowień objętych poszczególnymi pozwami wymaga osobnej oceny. Dlatego z punktu widzenia ekonomii postępowania nie byłoby to korzystne. Na marginesie dodać należy, że takie połączenie nie miałyby znaczącego wpływu na koszty postępowania. Połączenie na podstawie art. 219 kpc kilku spraw do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia jest zabiegiem jedynie technicznym i nie prowadzi do powstania jednej nowej sprawy. Wobec powyższego koszty zastępstwa i wpis sądowy liczone byłyby dla każdej z połączonych spraw osobno.

SSO Dariusz Dąbrowski