

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie-Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Dariusz Dąbrowski

Protokolant: apl. radc. Paulina Gójska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko (...) B. O., R. (...) spółce jawnej w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1) uznaje za niedozwolone i zakazuje (...) B. O., R. (...) spółce jawnej w K. wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

„Rozwiązanie umowy zawartej z klauzulą wyłączności jest możliwe w przypadku zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających sprzedaż nieruchomości za zgodą obu Stron”,

„W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony, stronom przysługuje wypowiedzenie niniejszej umowy za zgodą obu stron na piśmie w terminie 1 miesięcznym”,

„Zamawiający oświadcza, że powyższe warunki umowy były uzgodnione z nim indywidualnie oraz że jest uprawniony do zaciągnięcia niniejszych zobowiązań”

2) zasądza od (...) B. O., R. (...) spółki jawnej w K. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

3) nakazuje pobrać od pozwanej (...) B. O., R. (...) spółki jawnej w K. 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 (...) B. O., R. (...) spółki jawnej w K..

SSO Dariusz Dąbrowski

sygn. akt XVII AmC 6586 / 12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2012-07-11 powód - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - domagał się uznania za niedozwolone i zakazania wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia o treści:

(1) "Rozwiązanie umowy zawartej z klauzulą wyłączności jest możliwe w przypadku zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających sprzedaż nieruchomości za zgodą obu Stron." (ust. 1.4 „klauzuli wyłączności- zmiana warunków umowy pośrednictwa sprzedaży” „Umowy pośrednictwa- sprzedaży/wynajmu nr.../...”),

(2) "W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony, stronom przysługuje wypowiedzenie niniejszej umowy za zgodą obu stron na piśmie w terminie 1 miesięcznym."

(§ 4 pkt.1 „Umowy pośrednictwa- sprzedaży/wynajmu nr.../...” oraz „Umowa pośrednictwa- kupna/najmu nr.../...”)

oraz

(3) "Zamawiający oświadcza, że powyższe warunki umowy były uzgodnione z nim indywidualnie oraz że jest uprawniony do zaciągania niniejszych zobowiązań." (§ 6 „Umowy pośrednictwa- sprzedaży/wynajmu nr.../...” oraz „Umowa pośrednictwa- kupna/najmu nr.../...”)

zawartych we wzorcach umowy, którymi posługuje się pozwany – (...) B. O., R. (...) Sp. jawna z siedzibą w K.. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

W ocenie powoda każde ze wskazanych postanowień wzorca umowy stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. Wypełniałyby tym hipotezę art. 385[1] § 1 kc, zgodnie z którym niedozwolonymi są postanowienia umowy zawieranej z konsumentem, nieuzgodnione 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.

W zakresie postanowienia 1 powód wskazał, że wypełnia ono przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385[3] pkt 9 i 14 kc, w świetle których niedozwolonym jest postanowienie, które przewiduje postanowienia, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznać się przed zawarciem umowy, przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy oraz, które pozbawia konsumenta uprawnienia do rozwiązania umowy, odstąpienia od niej lub jej wypowiedzenia. Zdaniem powoda umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami posiada cechy umowy zlecenia, zatem zastosowanie do niej mają przepisy kc dotyczące zlecenia. Zwrócił także uwagę na nieostrość zwrotu „nowe okoliczności uniemożliwiające sprzedaż nieruchomości”.

Odnosnie postanowienia 2 powód wywodził, że do tejże klauzuli mają zastosowanie uwagi dotyczące postanowienia 1 ze względu na wypełnienie przesłanek klauzuli abuzywnej z art. 385[3] pkt 14 kc oraz odpowiednie stosowanie do umowy pośrednictwa przepisów o umowie zlecenia.

Odnosząc się natomiast do postanowienia 3 powód wskazał, że jest ono bezskuteczne, bowiem w praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które przedstawiane są nabywcom i stanowią podstawę do ewentualnych negocjacji. Zdaniem powoda bezsporne jest, iż w takim przypadku wzorzec może ulec modyfikacjom, jednak podstawę stanowi wzorzec oferowany przez przedsiębiorcę konsumentom. Zamieszczenie analizowanego postanowienia ma na celu wywołanie u konsumenta mylnego wyobrażenia co do braku możliwości kontroli sądowej zawartej umowy i przysługujących mu w tym zakresie uprawnień.

Pozwany na rozprawie wdał się w spór i domagał się oddalenia powództwa. Zaprzeczył, jakoby postanowienia oznaczone jako 1, 2 i 3 miały niedozwolony charakter w myśl art. 385[1] § 1 zd. 1 kc, w szczególności naruszały w sposób rażąco interesy konsumentów oraz wypełniały przesłanki klauzul abuzywnych z art. 385[3] kc.

Nadto w ocenie pozwanego, wbrew twierdzeniom powoda, nie istnieją podstawy prawne do stosowania do umowy pośrednictwa zapisów regulujących umowę zlecenia.

Pozwany wskazał, że postanowienie 1 wzmacnia możliwość rozwiązania umowy na wyłączność, brak jest natomiast zapisu, jakoby była to jedyna możliwość rozwiązania umowy. Pozwany podniósł, że klauzula wyłączności jest odrębnie podpisywana przez klienta. Wyjaśnił także, jak przebiega cała procedura zawierania umowy z konsumentem. Kwestionowane postanowienia mają na celu usprawnienie pracy z konsumentem i w żaden sposób nie wyłączają prawa rozwiązania przez konsumenta umowy. Przyznał również, że postanowienie 2 zostało niefortunnie sformułowane. Zaś co do ostatniego z zapisów, to każda umowa jest negocjowana z klientem, a zapis ten dotyczy tylko i wyłącznie tej części, która jest dopisana w czasie negocjacji.

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

Pozwany - (...) B. O., R. (...) Sp. jawna – prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W ramach tej działalności opracował i w dacie wniesienia pozwu posługiwał się w obrocie z konsumentami wzorcami umowy pt. „Umowa pośrednictwa- sprzedaży/wynajmu nr.../...” oraz „Umowa pośrednictwa- kupna/najmu nr.../...”, zawierającymi postanowienia, do których nawiązuje żądanie pozwu, tj.

(1) "Rozwiązanie umowy zawartej z klauzulą wyłączności jest możliwe w przypadku zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających sprzedaż nieruchomości za zgodą obu Stron.",

(2) "W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony, stronom przysługuje wypowiedzenie niniejszej umowy za zgodą obu stron na piśmie w terminie 1 miesięcznym."

oraz

(3) "Zamawiający oświadcza, że powyższe warunki umowy były uzgodnione z nim indywidualnie oraz że jest uprawniony do zaciągania niniejszych zobowiązań."

Powyższe okoliczności były między stronami bezsporne. Pozwany nie zaprzeczył prawdziwości wzorca, ani treści kwestionowanego pozwem zapisu. 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

Okolicznością sporną między stronami było, czy postanowienia 1, 2 i 3 miały charakter niedozwolony w myśl art. 385[1] § 1 kc.

Na wstępie rozważań merytorycznych wyjaśnienia wymaga, że w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385[1] § 1 kc. 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 wykonywaniu szeregu czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, zaś konsumenta na zapłacie wynagrodzenia.

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 jakiejkolwiek 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 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.

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.

Na wstępie wyjaśnienia wymaga, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną, posiadającą cechy umowy zlecenie. W zakresie poruszanej problematyki swoje stanowisko zajął Sąd Najwyższy i w wyroku z dnia 2003-06-10 (I CKN 414/01) uznał, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług i mają do niej zastosowanie przepisy o umowie zlecenia (art. 750 kc.).

Przenosząc powyższe rozważania na ocenę poszczególnych postanowień objętych żądaniem pozwu, stwierdzić należy, co następuje.

Postanowienie 1 o treści:

"Rozwiązanie umowy zawartej z klauzulą wyłączności jest możliwe w przypadku zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających sprzedaż nieruchomości za zgodą obu Stron."

stanowi postanowienie niedozwolone. Sąd przychyła się do stanowiska powoda, że w zakresie ww. klauzuli ma zastosowanie art. 746 kc, traktujący o uprawnieniu wypowiedzenia umowy. Uprawnienie takie przysługuje zarówno po stronie dającego zlecenie, czyli konsumenta, jak i przyjmującego zlecenie, czyli pozwanego. Strony mogą skorzystać z prawa wypowiedzenia umowy w każdym czasie. Szczegółowe kwestie reguluje w tym zakresie § 1 oraz 2 omawianego przepisu. Należy nadto zaznaczyć, że dopuszczalne jest wyłączenie uprawnienia do wypowiedzenia umowy, jednakże wykluczone jest zrzeczenie się go z góry z ważnych powodów. Poprzez przedmiotowe postanowienie pozwany obostrzył obowiązujące przepisy, bowiem uzależnia możliwość rozwiązania umowy od wystąpienia łącznie niżej wymienionych przesłanek, tj.: zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających sprzedaż nieruchomości oraz zgody obu stron. W przypadku nieziszczenia się warunków, rozwiązanie umowy nie jest możliwe, co całkowicie wyklucza możliwość wypowiedzenia umowy na mocy przepisów kc, nawet z ważnych powodów. Nadto sformułowanie „nowe okoliczności uniemożliwiające sprzedaż nieruchomości” stanowi w ocenie Sądu określenie niejasne, które powinny być doprecyzowane. Postanowienie w obecnym kształcie powoduje bowiem, że pozwany może tłumaczyć w sposób dowolny takie nieokreślone zwroty, a więc również na niekorzyść konsumenta. Bez wątpienia nie wpływa to korzystnie na interesy konsumenta z uwagi na niepewność stosunku łączącego go z pozwanym, a tym samym konieczność zapłaty wynagrodzenia za świadczone przez niego usługi, z których konsument de facto nie chce już korzystać.

Postanowienie 2 w brzmieniu:

"W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony, stronom przysługuje wypowiedzenie niniejszej umowy za zgodą obu stron na piśmie w terminie 1 miesięcznym."

stanowi klauzulę abuzywną. Odnosząc się do treści kwestionowanego postanowienia wskazać należy, iż zdaniem Sądu, dzielającego stanowisko powoda, pozwany uzależnia możliwość wypowiedzenia umowy od zgody obu stron, co oznacza, że w przypadku niedojścia stron do konsensusu, możliwość ta zostaje całkowicie wyłączona. Podkreślenia wymaga, że kwestionowane postanowienie nie jest koherentne z regulacją kwestii wypowiedzenia umowy zlecenia zawartej w art. 746 kc, mającej zastosowanie do umowy pośrednictwa.

Postanowienie 3 o treści:

"Zamawiający oświadcza, że powyższe warunki umowy były uzgodnione z nim indywidualnie oraz że jest uprawniony do zaciągania niniejszych zobowiązań."

stanowi niedozwolone postanowienie umowne. Sąd przychyła się do twierdzeń strony powodowej, stosownie do których ww. klauzula jest bezskuteczna, z uwagi na fakt, iż w praktyce obrotu nieruchomościami powszechnie stosowane są wzorce umów, które są przedstawiane nabywcom i stanowią podstawę do negocjacji. Naturalnym jest, że przedstawiony wzorzec podlega pewnym modyfikacjom, niemniej jednak cały czas podstawę stosunku prawnego istniejącego między stronami stanowi wzorzec oferowany przez przedsiębiorcę. W ocenie Sądu pozwany poprzez stosowanie kwestionowanego postanowienia wprowadza konsumenta w błąd, wywołując u niego mylne wyobrażenie co do braku możliwości kontroli zawartej umowy przez sąd oraz przysługujących mu w tym zakresie uprawnień.

W kontekście powyższego, modyfikacja praw i obowiązków stron umowy wprowadzona przez pozwanego jest niedopuszczalna, sprzeczna z dobrymi obyczajami i w przekonaniu Sądu stanowi rażące naruszenie praw konsumentów. W szczególności treść kwestionowanych przez powoda postanowień jest niekoherentna z brzmieniem art. 746 kc, co powoduje, iż sytuacja konsumenta byłaby lepsza, gdyby do wzorca umowy nie wprowadzono inkryminowanej klauzuli.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385[1] § 1 kc, Sąd uznał postanowienia wzorca umowy oznaczone jako 1, 2 oraz 3 za niedozwolone, zaś na podstawie art. 479[42] § 1 kpc zakazał ich 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.).

SSO Dariusz Dąbrowski