

Sygn. akt XVII AmC 1391/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w składzie:

Przewodniczący SSR del. Adam Malinowski

Protokolant sekretarz sądowy Paulina Czajka

po rozpoznaniu 19 maja 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko K. R.

o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone

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

"W przypadku rozwiązania umowy na wyłączność w związku ze złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy przez którąś ze stron lub na podstawie zgodnych oświadczeń stron (pkt 7) lub nie dotrzymania warunków wyłączności (zawarcie Umowy pośrednictwa z innym biurem w okresie związania Umową), Pośrednikowi należy się wynagrodzenie za związane z kosztami czynności podjęte zanim doszło do rozwiązania umowy:

a) według rachunku za czynności wymienione w pkt 3,

b) w kwocie ryczałtowej brutto 3000,00, słownie: trzy tysiące złotych";

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie), tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu, kwotę 600 (sześćset) złotych;

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

SSR del. Adam Malinowski

Sygn. akt **XVII AmC 1391/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 21 lutego 2015 r. powód – J. P. – domagał się uznania za niedozwolone i zakazania wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień o treści:

„Umowa zostaje zawarta / nie zostaje zawarta z zastrzeżeniem wyłączności. Zastrzeżenie wyłączności oznacza, że Zamawiający powierza wyłącznie Pośrednikowi prowadzenie sprawy sprzedaży nieruchomości i zobowiązuje się, że w tym okresie nie zawrze Umowy, która bezpośrednio lub pośrednio naruszałaby uprawnienia Pośrednika wynikające z

umowy. Zamawiający zapewnia, że nie zawarł żadnej innej umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości” zawartego w pkt. 8 wzorca umowy oraz

„W przypadku rozwiązania Umowy na wyłączność w związku ze złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy przez którąś ze stron lub na podstawie zgodnych oświadczeń stron (pkt 7) lub nie dotrzymania warunków wyłączności (zawarcie Umowy pośrednictwa z innym biurem w okresie związania Umową), Pośrednikowi należy się wynagrodzenie za związane z kosztami czynności podjęte zanim doszło do rozwiązania umowy:

a) według rachunku za czynności wymienione w pkt 3,

b) w kwocie ryczałtowej brutto 3000,00 zł, słownie: trzy tysiące złotych” zawartego w pkt 12 wzorca umowy

zatytułowanego (...) którym posługuje się pozwany – K. R. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą K. R. Biuro (...). Nadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W ocenie powoda wskazane postanowienia wzorca umowy stanowią niedozwolone klauzule, gdyż każde z nich 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, 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. W szczególności powód wskazał, że postanowienie oznaczone nr 1 jest sprzeczne z naturą umów wzajemnych, gdyż przewiduje obowiązek wykonania umowy przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązanie przez jego kontrahenta. co więcej postanowienie o analogicznej treści było już przedmiotem oceny tutejszego Sądu w następstwie czego zostało uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK m.in. pod numerem 1656. Podobnie, drugi z kwestionowanych zapisów zobowiązuje konsumenta do zapłaty wynagrodzenia za czynności podjęte zanim doszło do wypowiedzenia lub rozwiązania umowy, co de facto oznacza, że obowiązek zapłaty kwoty wynagrodzenia aktualizuje się już w momencie podpisania umowy, jako że została ona zawarta na czas nieoznaczony.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma pozwany podniósł, że postanowienia umowy zostały indywidualnie uzgodnione, co zostało potwierdzone w pkt 15 umowy. Ponadto zaprzeczył, jakoby postanowienia kwestionowane w tym postępowaniu wypełniały przesłanki niedozwolonego charakteru, wskazując, że zapis nr 1 zawiera wyłącznie określenie rodzaju umowy oraz definicję „umowy na wyłączność”, zaś polskie prawo nie zabrania powierzania wykonywania czynności wyłącznie jednemu podmiotowi. Co zaś tyczy się drugiego z kwestionowanych zapisów wyjaśnił, że zapłata wynagrodzenia należy się wyłącznie, jeżeli jakiegokolwiek czynności związane z realizacją umowy zostały dokonane. Ustalenie go w formie ryczałtowej nie jest zabronione przez prawo, co potwierdza powszechna praktyka stosowana w obrocie gospodarczym.

W reakcji na powyższe pismem z 12 listopada 2014 r. (data z pisma) powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie wskazując ponadto, że zawierając umowę przedsiębiorca dysponował przygotowanym uprzednio szablonem, który został uzupełniony wyłącznie w przeznaczonych ku temu miejscach (pustych polach). Zaprzeczył w związku z tym, że wzorzec był indywidualnie uzgadniany pomiędzy stronami.

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

Pozwany K. R. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W ramach tej działalności opracował i w dacie wniesienia pozwu posługiwał się w obrocie wzorcem umowy pt. (...), zawierającym zapisy, do których nawiązuje żądanie pozwu, tj. „Umowa zostaje zawarta / nie zostaje zawarta z zastrzeżeniem wyłączności. Zastrzeżenie wyłączności oznacza, że Zamawiający powierza wyłącznie Pośrednikowi prowadzenie

sprawy sprzedaży nieruchomości i zobowiązuje się, że w tym okresie nie zawrze Umowy, która bezpośrednio lub pośrednio naruszałaby uprawnienia Pośrednika wynikające z umowy. Zamawiający zapewnia, że nie zawarł żadnej innej umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości”, a także „W przypadku rozwiązania Umowy na wyłączność w związku ze złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy przez którąś ze stron lub na podstawie zgodnych oświadczeń stron (pkt 7) lub nie dotrzymania warunków wyłączności (zawarcie Umowy pośrednictwa z innym biurem w okresie związania Umową), Pośrednikowi należy się wynagrodzenie za związane z kosztami czynności podjęte zanim doszło do rozwiązania umowy:

- a) według rachunku za czynności wymienione w pkt 3,
- b) w kwocie ryczałtowej brutto 3000,00 zł, słownie: trzy tysiące złotych”.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd w oparciu o twierdzenia stron zawarte w złożonych przez nie pismach procesowych oraz treść wzorca umowy stanowiącego załącznik do pozwu. W zakresie niezbędnym do ustalenia stanu faktycznego twierdzenia przedstawione przez stronę powodową oraz załączony przez nią dowód nie były kwestionowane przez stronę przeciwną. W rezultacie okoliczności, na których oparte jest żądanie pozwu były pomiędzy stronami bezsporne.

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

Powództwo w niniejszej sprawie zasługiwało na uwzględnienie w zakresie, w jakim dotyczyło drugiego z zakwestionowanych postanowień, natomiast w pozostałej części podlegało ono oddaleniu.

Okolicznością sporną między stronami było, czy załączony wzorec podlegał indywidualnemu uzgodnieniu, zaś niezależnie od powyższego – czy przedmiotowe postanowienia miały charakter niedozwolony w myśl art. 385[1] § 1 kc.

Stosownie do treści art. 385[1] §1 kc, aby dane postanowienie umowne mogło być uznane 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.

Powyższy przepis stanowi materialnoprawną podstawę zarówno kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, jak i incydentalnej, której przedmiotem jest konkretna umowa pomiędzy dwiema stronami. W toku postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone sąd dokonuje kontroli abstrakcyjnej, co oznacza, że przedmiotem jego zainteresowania jest wyłącznie treść postanowienia wzorca umowy. Irrelevantne są natomiast okoliczności takie jak: praktyka prowadzenia działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę, sposób wykonywania umowy przez strony, czy też jakiegokolwiek fakty, które dotyczą ewentualnego sporu pomiędzy stronami postępowania, powstałego na tle konkretnej umowy.

Powyższe rozróżnienie ma także istotne znaczenie przy ocenie zarzutu indywidualnego uzgodnienia treści umowy. Należy bowiem wskazać, że w przypadku kontroli abstrakcyjnej, w której przedmiotem oceny jest wzorec umowy nie ma on istotnego znaczenia. Skoro bowiem dotyczy ona wzorca umowy, a więc sformalizowanego zbioru ogólnych postanowień umownych, ustalonych przez jedną ze stron przyszłego stosunku prawnego w ten sposób, że druga strona (adherent) nie ma wpływu na ich treść, to niewątpliwie przesłanka braku indywidualnych uzgodnień zawsze będzie spełniona. W przedmiotowej sprawie o skuteczności zarzutu podniesionego przez pozwanego decyduje wyłącznie kwestia, czy dokument załączony do pozwu odpowiada treści wzorca umowy, czy też stanowi on jedynie umowę uzgodnioną pomiędzy stronami tego postępowania. Stosownie do treści art. 385[1] § 4 kc ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. W przedmiotowej sprawie na okoliczność indywidualnego uzgadniania wskazują twierdzenie pozwanego o wielogodzinnych negocjacjach, a także zapis pkt 15 o treści „Zamawiający oświadcza, że postanowienia niniejszej Umowy zostały uzgodnione z nim indywidualnie”. Należy jednakże zważyć, że pozwany nie przedstawił natomiast żadnego dowodu na potwierdzenie

okoliczności indywidualnego ustalenia każdego postanowienia umowy, zaś co się tyczy treści pkt 15 wzorca wskazuje on jedynie, że strona złożyła oświadczenie tej treści, co jednakże nie może przesądzać o negocjowaniu wszystkich zapisów – nie decyduje o tym stwierdzenie znajdujące się w umowie, lecz rzeczywista możliwość wpływu na jej treść. Co więcej słusznie wskazał powód, że już sama konstrukcja dokumentu wskazuje, że ma on charakter wzorcowy, szablonowy, a uzgodnieniom mogły podlegać wyłącznie zapisy, które zostały tak sformułowane (puste pola, zapisy pozostawiające możliwość wyboru jednej z opcji). Z tego względu przyjęcie w tym zakresie odmiennej interpretacji skutkowałoby powstaniem wątpliwości co do zasadności stosowania takich zapisów, w sytuacji gdy cały wzorec (umowa) podlega indywidualnym ustaleniom. W konkluzji należy zatem stwierdzić, że w zakresie, w jakim przedstawiony dokument nie doznał ingerencji, o których mowa powyżej odpowiada on brzmieniu stosowanego przez pozwanego wzorca umowy.

W ramach kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy sąd nie bada także konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorec 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 wzorec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiejkolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny *ex ante* i obejmuje wzorec, nie zaś konkretną umowę. Istotny jest zatem fakt, że pozwany wprowadził oceniany wzorec do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia umowy z wykorzystaniem go.

Należy także stwierdzić, że postanowienia kwestionowane w tej sprawie nie regulują także głównych świadczeń stron. Główne świadczenia pozwanego z tytułu zawartych umów polegają bowiem na wykonywaniu czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, zaś konsumenta na zapłacie umówionego wynagrodzenia.

Dla zastosowania omawianego przepisu przesłanki II (sprzeczność z dobrymi obyczajami) i III (rażące naruszenie interesów konsumenta) 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 należy rozumieć pewien powtarzalny wzorec 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 27 czerwca 2006 r., 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.

Częstokroć konieczne jest również ustalenie, jak wyglądałyby prawa i obowiązki konsumenta w sytuacji braku analizowanej klauzuli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2007 r., sygn. akt III SK 21/06 oraz z dnia 11 października 2007 r., 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 bez potrzeby

odwoływania się do opartego na dobrych obyczajach wzorca zachowań przedsiębiorców zrekonstruowanego z założeniem, że to konsument powinien być beneficjentem rywalizacji pomiędzy przedsiębiorcami (wyrok Sadu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 stycznia 2011 r., sygn. akt VI ACa 770/10). Odstępstwo od tej zasady możliwe jest tylko, o ile zmiana jest uzasadniona specyfiką wzajemnych świadczeń lub jest kompensowana innymi postanowieniami wzorca.

Przenosząc powyższe rozważania na okoliczności przedmiotowej sprawy należy zważyć, co następuje.

Pierwszy z kwestionowanych zapisów odnosi się do tzw. klauzuli wyłączności. Oznacza ona, że zlecający wykonanie czynności pośrednictwa – konsument zobowiązuje się do powstrzymania się od zawierania podobnych umów z innymi pośrednikami w zakresie, w jakim mogłyby one naruszać zasadę wyłączności. Umowy pośrednictwa zawierane na wyłączność nie są szczegółowo uregulowane w żadnym akcie prawnym, albowiem zostały ukształtowane w praktyce obrotu gospodarczego – odwołują się natomiast do klauzuli wyłączności przy umowie sprzedaży z art. 550 kc. Zawieranie tego typu umów jest dozwolone i objęte swobodą kontraktowania, i jedynie sposób, w jaki pośrednik formułuje tę klauzulę może skutkować uznaniem jej za niedozwoloną.

W przedmiotowej sprawie sposób, w jaki skonstruowano inkryminowany zapis niewątpliwie wskazuje, że nie narzuca on konsumentom konieczności zawarcia umowy z zastrzeżeniem wyłączności, lecz umożliwia wybór formuły, która jest przez nich preferowana. Świadczy o tym sformułowanie „Umowa zostaje zawarta / nie zostaje zawarta z zastrzeżeniem wyłączności”, które daje stronom, a zwłaszcza kontrahentowi przedsiębiorcy możliwość wyboru jednej z opcji. Także sformułowana przez pozwanego definicja „zastrzeżenia wyłączności” nie budzi żadnych zastrzeżeń, co więcej należy ocenić ją in plus, bowiem już w umowie konsument jest informowany o zasadach realizacji takiej umowy. W tym kontekście za nieskuteczne należało uznać twierdzenia powoda, jakoby zawierając umowę nie był świadomy jej znaczenia i skutków. W tych warunkach konsument ma jasność, że zawarta przez niego umowa zawiera w swej treści klauzulę wyłączność, przez co należy także domniemywać, że jest świadom tego, jakie wynikają stąd względem niego skutki prawne – wyrażone zresztą w sposób jasny i niebudzący wątpliwości. Należy także stwierdzić, że uznanie inkryminowanej klauzuli za niedozwoloną i zakazanie wykorzystywania jej w umowach z konsumentami przeczyłoby istocie umowy na wyłączność i w konsekwencji prowadziłyby do wyeliminowania tego typu umów z obrotu konsumenckiego. To zaś stanowiłoby niepotrzebną i wręcz niedopuszczalną ingerencję Sądu na rynku pośrednictwa w obrocie nieruchomości. W rezultacie, zdaniem Sądu takie ukształtowanie wzajemnych relacji nie pozostaje w sprzeczności z dobrymi obyczajami oraz nie narusza w sposób rażąco interesów konsumentów.

Z kolei druga z inkryminowanych klauzul odnosi się do kwestii wynagrodzenia za czynności zrealizowane przez pośrednika, w wypadku rozwiązania umowy, bądź naruszenia klauzuli wyłączności, jednakże zdaniem Sądu zakres odpowiedzialności finansowej konsumenta został uregulowany w sposób nazbyt szeroki. Należy bowiem wskazać, że w świetle treści tego zapisu jest on zobowiązany go zapłaty świadczenia w razie: wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron, odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, rozwiązania umowy na skutek zgodnych oświadczeń (o czym mowa w pkt 7 wzorca), czy wreszcie niedotrzymania warunków wyłączności poprzez zawarcie umowy z innym pośrednikiem. W razie ziszczenia się którejkolwiek z tych przesłanek konsument będzie zobowiązany do uiszczenia wynagrodzenia za podjęte czynności, bądź to według złożonego rachunku, bądź w kwocie zryczałtowanej.

W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie na gruncie tego postanowienia mogą ziścić się dwie sytuacje faktyczne, w których różna jest jego ocena. Pierwsza z nich odnosi się do przypadku, gdy do niewykonania umowy dochodzi z przyczyn, za które konsument ponosi odpowiedzialność. Zdaniem Sądu nie sposób kwestionować w takim wypadku prawa do wynagrodzenia (odszkodowania), w sytuacji gdy to konsument składa oświadczenie o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od umowy, bądź gdy narusza w sposób istotny jej postanowienia. Skoro bowiem pośrednik wypełnia ciężące na nim zobowiązanie, lecz pomimo to konsument rezygnuje z trwania w umowie, brak jest uzasadnienia do odmowy uiszczenia wynagrodzenia za dokonane czynności. Niemniej jednak nie może zyskać akceptacji zastrzeżenie obowiązku zapłaty, w sytuacji gdy do rozwiązania stosunku prawnego dochodzi na skutek oświadczenia woli pośrednika, zwłaszcza gdy nie jest ono powodowane zachowaniem konsumenta. Zdaniem Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami jest obciążenie konsumenta kosztami czynności (kosztami działalności gospodarczej)

w sytuacji, gdy nie przyczynił się do rozwiązania umowy, zaś jego kontrahent uchyla się w ten sposób od wykonywania swojego zobowiązania. Takie zastrzeżenie świadczy niewątpliwie o zamiarze przeniesienia na konsumenta ryzyka gospodarczego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, obciążając go powstałymi kosztami, niezależnie od przyczyny niedojścia umowy do skutku. Abstrahując od powyższego Sąd zakwestionował także regulację dotyczącą sposobu ustalenia należnego wynagrodzenia. O ile co do konieczności zrekompensowania powstałych kosztów (po wyeliminowaniu wskazanych powyżej elementów niedozwolonych) Sąd nie ma żadnych wątpliwości, to przyjęta przez pozwanego formuła wynagrodzenia ryczałtowanego nie może zyskać akceptacji. Podstawowym sposobem naprawienia szkody na gruncie przepisów ogólnych jest odszkodowanie koherentne z wysokością rzeczywistej szkody, natomiast jedynie na zasadzie wyjątku (oraz w ściśle określonej formie) ustawodawca przewidział możliwości dokonania kompensacji w formie ryczałtu (np. kara umowna). Analogiczna regulacja została zawarta w art. 746 kc dotyczącym umowy zlecenia (konstrukcyjnie podobnej do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami), który w razie złożenia wypowiedzenia, obliguje dającego zlecenie do uiszczenia wynagrodzenia odpowiadającego dotychczasowym czynnościom przyjmującego zlecenie. Niezależnie od przepisów ogólnych strony zawsze mogą umówić się na wynagrodzenie ryczałtowe na zasadzie swobody umów (o ile nie jest to sprzeczne z normami bezwzględnie obowiązującymi) – jednakże okoliczności konkretnej sprawy powinny wskazywać, że taka regulacja została sformułowana na skutek zgodnej woli obu stron kontraktu (dyskusyjnym jest czy warunek ten w ramach stosowania wzorca umowy może zostać spełniony). Zasadniczym zarzutem kierowanym wobec wynagrodzenia ryczałtowanego jest więc brak związku pomiędzy jego wysokością, a sumą kosztów poniesionych w związku z wykonaniem umowy. Stosowanie ryczałtu może bowiem wielokrotnie przewyższać tę kwotę, prowadząc do powstania po stronie przedsiębiorcy nieuzasadnionego przysporzenia stanowiącego różnicę pomiędzy wielkością świadczenia oraz stratą. Dodać przy tym należy, że stosowanie tej formuły nie znajduje w tej sprawie racjonalnego uzasadnienia wobec faktu, że pośrednik ma możliwość ustalenia wysokości poniesionych kosztów oraz założenie na tej podstawie rachunku, na co wskazuje nie tylko praktyka prowadzenia tego rodzaju działalności, lecz także treść rzeczonoego zapisu (niekwestionowana przez Sąd). Tym samym Sąd nie negując prawa przedsiębiorcy do zrekompensowania sobie poniesionej straty, zwraca uwagę, iż powinna ona korespondować z wysokością wynagrodzenia. Efekt ten może zostać osiągnięty wyłącznie w następstwie wyeliminowania ryczałtu, o którym mowa w spornym zapisie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385[1] § 1 kc, Sąd uznał drugie z kwestionowanych postanowień wzorca umowy za niedozwolone, zaś na podstawie art. 479[42] § 1 kpc zakazał jego wykorzystywania w obrocie z udziałem konsumentów, natomiast w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Mając natomiast na względzie wynik sprawy, orzeczenie o nakazaniu pobrania od strony pozwanej opłaty od pozwu uzasadnia art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

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