

*Sygn. akt VI ACa 1297/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 4 kwietnia 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Zając*

*Sędzia SA – Urszula Wiercińska*

*Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)*

*Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

*przeciwko K. D.*

*o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

*z dnia 28 stycznia 2013 r.*

*sygn. akt XVII AmC 992/12*

*I oddala apelację;*

*II zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz K. D. kwotę 137 zł (sto trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 lutego 2012 r. skierowanym przeciwko K. D., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wnosił o uznanie za niedozwolone i zakazanie pozwanej wykorzystywania w obrocie z konsumentami czterech postanowień zawartych we wzorcu 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 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.”;
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 Zamawiającym/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.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na jej rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględnił powództwo w zakresie postanowień ad. 2 i ad. 4 a w pozostałej części oddalił dochodzone pozwem roszczenie, nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 300 zł tytułem części opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony, zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu i zarządzili publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd wskazał, że pozwana K. D. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i w relacjach handlowych z konsumentami posługuje się wzorcami umowy zawierającymi zakwestionowane przez organ antymonopolowy postanowieniami.

W ocenie Sądu żądanie powoda było uzasadnione w odniesieniu do klauzul nr 2 i 4, które nie dotyczą świadczeń głównych stron i noszą znamiona, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Inaczej należy natomiast potraktować klauzule nr 1 i 3, które zdaniem Sądu Okręgowego określają w sposób jednoznaczny świadczenia główne stron i nie podlegają badaniu pod kątem ich abuzywności.

Z treści postanowienia – „Wynagrodzeniem dla Pośrednika jest opłatą jednorazową i jest negocjowane indywidualnie z każdym zamawiającym jest dostosowane do jego sytuacji życiowej należy wnioskować iż konsument orientuje się, że należność ta jest płatna jednorazowo i może podlegać negocjacji, zaś w kolejnym zdaniu pozwana określiła minimalną wysokość swojego wynagrodzenia.

Sąd nie podzielił zastrzeżenia powoda, że sformułowanie „dostosowane do jego sytuacji życiowej” jest nieprecyzyjne i nie wyjaśnia, jaki wpływ na wysokość wynagrodzenia będzie miała sytuacja życiowa konsumenta.

Zdaniem Sądu zapis ten ma charakter prokonsumencki, gdyż daje konsumentowi możliwość negocjowania wynagrodzenia i tym samym uwzględnienia jego sytuacji życiowej.

Ponadto powyższe postanowienie nie nakłada na konsumentów żadnych obowiązków polegających na przedstawieniu dowodów na okoliczność jego stanu majątkowego czy dochodów.

Ponadto Sąd podniósł, że nie wszystkie zwroty użyte w umowach lub wzorcach umów mogą być w pełni precyzyjne z uwagi na różnorodność stanów faktycznych i nie da się ich zwięźle opisać, dlatego też w systemach prawnych występują tzw. klauzule generalne.

Co się zaś tyczy zapisu „strony ustalił, 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 powstania stosunku prawnego pomiędzy zamawiającym a kontrahentem wskazanymi przez pośrednika to klauzula ta wyjaśnia – kiedy umowa pośrednictwa będzie wykonana przez pośrednika i też dotyczy świadczenia głównego stron.

Sąd przytoczył w tym kontekście treść przepisu art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która określa istotę umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zasadnicze obowiązki stron takiej umowy.

Od tego wyroku apelację wniósł Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaskarżając go w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach postępowania podnosząc następujące zarzuty:

a) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.p.c. poprzez uznanie że przedmiotowe postanowienia nie stanowią niedozwolonych klauzul umownych;

b) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, że powyższe postanowienia określają w sposób jednoznaczny świadczenia główne stron podczas gdy w rzeczywistości nie wiadomo, w jaki sposób sytuacja życiowa konsumenta wpływa faktycznie na cenę usługi pośrednictwa a w przypadku drugiej klauzuli brak jest jednoznacznego określenia, kiedy umowę pośrednictwa należy uznać za wykonaną;

c) naruszenie przepisów postępowania a w szczególności at. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje a jako ewentualny zgłosił wniosek o uchylenie wyroku w pkt 2 i 4 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na jej rzecz od skarżącego kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

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

#### ***Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.***

Z jej treści wynika, iż przedmiotem sporu jest ustalenie Sądu I instancji, że omawiane wyżej postanowienia dotyczą świadczeń głównych stron (co również akceptuje Sąd Apelacyjny) ale kwestia, czy zostały one sformułowane w sposób jednoznaczny, co z kolei ma wpływ na dopuszczalność badania tych zapisów pod kątem ich abuzywności (art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.).

Jeżeli chodzi o pierwszą klauzulę to pozwala ona negocjować stronom cenę za usługi pośrednika w sposób odbiegający od ustalonej stawki minimalnej określonej kwotowo w § 4 ust. 2.

Wprawdzie sformułowanie „...dostosowane do jego [zamawiającego] sytuacji życiowej” może być różnie rozumiane z uwagi na jego ogólnikowość ale należy podkreślić iż ostateczna wysokość prowizji będzie zawsze rezultatem negocjacji prowadzonych pomiędzy pośrednikiem a jego klientem a nie ustalenia w sposób jednostronny przez tego pierwszego, w oparciu o dane uzyskane od osoby zainteresowanej jego ofertą.

W gruncie rzeczy powód uważa, że przeciętny konsument w trakcie negocjacji nie będzie zorientowany, jakich użyć argumentów aby skłonić przedsiębiorcę do obniżenia zaproponowanej przez niego ceny za oferowaną usługę.

Powyższy pogląd nie wydaje się trafny gdyż trudno zakładać w świetle zasad doświadczenia życiowego, że osoba zamierzająca zbyć nieruchomości lub wynająć komuś lokal wykaże, że się taka nieporadnością, że nie będzie w stanie zrozumieć, jakie to okoliczności związane z jej sytuacją życiową może powołać na poparcie swojego stanowiska negocjacyjnego.

Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że trudno byłoby skatalogować wszystkie takie zdarzenia zważywszy na różnorodność możliwych stanów faktycznych.

Nie oznacza to jednak, że użytemu w tym postanowieniu sformułowaniu („dostosowane do jego sytuacji życiowej”) Sąd nadal cechy klauzuli generalnej, gdyż w rzeczywistości nie taka była jego intencja.

Skoro więc cena za proponowaną usługę pośrednictwa nie jest narzucona konsumentowi z góry ale wymaga przeprowadzenia rokowań, które mogą ale nie muszą zakończyć się osiągnięciem konsensusu chybiony jest też zarzut powoda, że zachodzi tu przypadek przyznania kontrahentowi konsumenta uprawnienia do wiążącej interpretacji umowy (art. 385<sup>3</sup> pkt 9) zwłaszcza gdy weźmie się pod uwagę okoliczność, że dotyczy to czynności poprzedzających ewentualne zawarcie umowy pośrednictwa.

Odnosząc się z kolei do drugiego postanowienia należy zauważyć, iż skarżący swoje obiekcje kieruje wyłącznie przeciwko jednemu z trzech przewidzianych tam alternatywnych zdarzeń, których zaistnienie upoważnia stronę pozwaną do uzyskania wynagrodzenia za świadczone usługi.

Chodzi tu o sytuację gdy nastąpi znalezienie przez pośrednika najemcy akceptującego cenę ofertową czynszu najmu ustalonego w umowie pośrednictwa.

Zdaniem powoda takie zdarzenie nie jest równoznaczne ze skojarzeniem z sobą kontrahentów, gdyż oświadczenie osoby zainteresowanej oferowanym do wynajmu lokalem może być cofnięte przed zawarciem umowy najmu.

Należy w związku z tym zauważyć, że skarżący odwołuje się tu do innego kryterium wykonania usługi przez pośrednika niż fakt skojarzenia z sobą potencjalnych kontrahentów umowy a mianowicie do wymogu doprowadzenia stron do zawarcia umowy, a nie tylko do podjęcia czynności zmiierzających do zawarcia umów wymienionych w art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tego rodzaju argumentacja nie jest też konsekwentna, gdyż fakt wynegocjowania przez kontrahenta innego czynszu najmu niż stawka przyjęta w umowie pośrednictwa nie daje bynajmniej gwarancji, że na pewno dojdzie do zawarcia umowy najmu, gdyż zanim to nastąpi kontrahent zamawiającego też może skutecznie wycofać się z wynegocjowanej ceny.

Stosując kryterium skojarzenia z sobą zamawiającego i osoby zainteresowanej wynajmem lokalu, która akceptuje bez negocjacji określoną stawkę czynszu nie sposób uznać, że istnieją wątpliwości – czy pośrednik spełnił wówczas świadczenie w postaci realizacji usługi zmiierzającej nawiązania między tymi osobami stosunku zobowiązaniowego.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Okręgowego o braku podstaw do badania spornych zapisów wzorca umowy w ramach reguł przewidzianych w art. 385<sup>1</sup> § 1 zd. 1 k.c.

Wraz zarzutem skarżącego Sąd I instancji nie dokonał też ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i nie naruszył zasad związanych z oceną przeprowadzonych dowodów.

***W tym stanie rzeczy wniesioną apelację należało oddalić z mocy art. 385 k.p.c.***

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

bk