

sygn. akt XVII AmC 9855/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Sajur-Kordula

Protokolant: Andrzej Tracz

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2013 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w P.

przeciwko (...) spółka jawna w G.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

**I.** uznaje za niedozwolone i zakazuje (...) spółka jawna w G.

wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o nazwie „Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości na wyłączność” o treści:

„Pośrednik zachowuje prawo w całości do wynagrodzenia także w przypadku, gdy Zamawiający po rozwiązaniu niniejszej umowy zawarł umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości bez udziału pośrednika ale z osobą przez tego Pośrednika wskazaną i spełniającą warunki określone przez Zamawiającego w niniejszej sprawie”

**II.** zasądza od (...) spółka jawna w G. na rzecz (...) w P. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

**III.** nakazuje pobrać od (...) spółka jawna w G. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia (...) w P. było zwolnione z mocy prawa;

**IV.** zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt (...) spółka jawna w G..

SSO Magdalena Sajur-Kordula

**XVII AmC 9855/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 października 2012 roku powód – (...) w P. wniosło o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy stosowanego przez pozwaną (...)spółka jawna w G., o następującej treści:

**„ Pośrednik zachowuje prawo w całości do wynagrodzenia także w przypadku, gdy Zamawiający po rozwiązaniu niniejszej umowy zawarł umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości bez**

***udziału pośrednika, ale z osobą przez tego Pośrednika wskazaną i spełniającą warunki określone przez Zamawiającego w niniejszej umowie”***

Powód wniósł ponadto o rozpoznanie sprawy również pod jego nieobecność oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwana prowadząc działalność gospodarczą posługują się wzorcem umownym, który to wzorzec zawiera zakwestionowane postanowienie umowne (k.2-6).

W ocenie powoda, podobna klauzula do tej której żąda uznania jako niedozwolone została wpisana do rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem 762 o treści: „ W przypadku, kiedy transakcja pomiędzy Oferującym i jego kontrahentem zostanie zrealizowana w okresie dwudziestu czterech miesięcy, licząc od dnia wygaśnięcia tej umowy lub wypowiedzenia umowy bez wyłączości – zgodnie z § 1, Pośrednik otrzyma prowizję w całości, o ile kontrahent bezpośrednio lub pośrednio tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem został skierowany do Oferującego przez Pośrednika w czasie obowiązywania umowy”.

Pozwana odpowiadając na pozew (k.12-16) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

***Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwana (...) spółka jawna w G. jest przedsiębiorcą (dowód: odpis KRS k.17-19) prowadzącą działalność gospodarczą między innymi w zakresie obrotu nieruchomościami (okoliczność bezsporna).

Pozwana w ramach tej działalności posługuje się wzorcem umowy o nazwie „Umowa pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości” gdzie w jego § 4 ust. 3 znajduje się zapis o treści: „Pośrednik zachowuje prawo do całości wynagrodzenia także w przypadku, gdy Zamawiający po rozwiązaniu niniejszej umowy zawarł umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości bez udziału pośrednika”

(okoliczność bezsporna dowód: regulamin k. 6-7).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie twierdzeń powoda oraz dokumentów załączonych do treści pozwu i odpowiedzi na pozew.

***Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:***

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionej przez pozwaną okoliczności, czy umieszczenie spornej klauzuli w rejestrze klauzul niedozwolonych pozbawia dokonania kontroli abstrakcyjnej w tym postępowaniu prowadzonym przeciwko innemu przedsiębiorcy, niebiorącemu udziału w postępowaniu a posługujących się w swym wzorcu podobną lub tą samą klauzulą. Uchwała SN z dnia 19 grudnia 2003 r. sygn.akt. III CZP 95/03, odnosiła się do skutków rozszerzonej prawomocności materialnej wyroku uwzględniającego powództwo od strony powodowej. W rozważeniu motywów uzasadnienia tej uchwały, ponownie wytoczone powództwo przez osobę niebiorącą udziału w poprzednim postępowaniu, przeciwko temu samemu przedsiębiorcy, stosującemu ten sam wzorzec z tym samym postanowieniem uznanym prawomocnym wyrokiem jako niedozwolony i wpisanym do rejestru, i pozew taki podlega odrzuceniu. Natomiast w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 października III CZP 80/08 , sąd wyraził pogląd, że rozszerzona prawomocność wyroku uwzględniającego powództwo u uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479<sup>43</sup> w zw. z art. 365 k.p.c.) nie wyłącza możliwości wytoczenia powództwa przez tego samego lub innego powoda – w tym także organizację społeczną działającą na rzecz ochrony interesów konsumentów-przeciwko innemu przedsiębiorcy, niebiorącemu udziału w postępowaniu, w którym zapadł wyrok, stosującemu takie same lub podobne postanowienia wzorca, jak wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c.

Sąd wywiódł bowiem, że przyjęcie poglądu, że rozszerzona prawomocność materialna wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone wyłącza od strony pozwanej – wobec powagi rzeczy osądzonej – możliwość wytoczenia powództwa przeciw innemu przedsiębiorcy stosującemu takie samo lub podobne postanowienie, stanowi ograniczenie prawa do obrony i wysłuchania, a tym samym realizacji prawa do sądu (art. 45 Konstytucji) temu innemu przedsiębiorcy. Sąd dokonując kontroli wzorca odnosi się bowiem do konkretnego postanowienia konkretnego wzorca, uwzględniając przy tym pozostałe postanowienia tego wzorca (art. 385<sup>2</sup> i 385<sup>3</sup> k.c.). Wydany w takiej sprawie wyrok dotyczy zatem postanowienia określonego wzorca, a nie postanowienia w ogóle. W tym zakresie Sąd przychyliła się do poglądu pozwanej.

Stosownie do art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Aby uznać dane postanowienie umowne za niedozwolone, muszą być łącznie spełnione następujące przesłanki:

- 1) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, nie podlegało negocjacom
- 2) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami
- 3) ukształtowane w ten 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.

Pierwsza przesłanka dotyczy braku indywidualnych uzgodnień przedmiotowego postanowienia z konsumentem. Istnieje w tym zakresie domniemanie, które zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 4 k.c. może zostać obalone przez pozwaną. W niniejszym przypadku pozwana nie udowodniła, że kwestionowane postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie. Stwierdzić więc należy, że konsumenci nie mieli wpływu na brzmienie postanowienia.

Kolejną kwestią jest, czy przedmiotowe postanowienie dotyczy głównych świadczeń stron. Należą do nich tylko takie elementy konstrukcyjne umowy, bez których uzgodnienia nie doszłoby do jej zawarcia (essentialia negotii). W niniejszym przypadku chodzi o umowę pośrednictwa, a więc regulacja dotycząca przysługującej wysokości wynagrodzenia na skutek zdarzenia zaistniałego po ustaniu stosunku umownego, pozostaje poza głównymi świadczeniami stron.

Do rozstrzygnięcia pozostało, czy przedmiotowe postanowienie, kształtuje prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumenta.

„Dobre obyczaje” to reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami.

Jako sprzeczne z dobrymi obyczajami należy rozumieć działania, które zmierzają do dezinformacji lub wywołania błędnego mniemania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, ukształtowania stosunku zobowiązaniowego, niezgodnie z zasadą równorzędności stron (tak W. Popiołek Komentarz KC t.I 2005).

Rażące naruszenie interesów konsumenta zachodzi wówczas, gdy w sposób znaczący zostaną naruszone jego interesy ekonomiczne, ale również zostanie spowodowany jego dyskomfort, wynikający z naruszenia jego prywatności, doznania zawodu, niedogodności organizacyjnych, straty czasu, wprowadzenie w błąd i.t.p., czyli dojdzie do istotnej i nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta.

Przenosząc powyższe na okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, co następuje:

Umowa pośrednictwa obrotu nieruchomościami zgodnie z jej ustawową definicją zawartą w art. 180 i 181 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami zobowiązuje pośrednika jedynie do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia/nabycia nieruchomości. Co nie oznacza, że strony nie mogą rozszerzyć obowiązków pośrednika na dalsze działania polegające na aktywnym uczestniczeniu pośrednika w kształtowaniu warunków umowy i jej zawarciu. Celem działania pośrednika nie jest zatem wywołanie określonego skutku prawnego (zawarcie umowy zbycia) lecz stworzenie przez pośrednika takich warunków które doprowadzą zainteresowanych do zawarcia umowy głównej. Istotę umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2004 r. (ICK 270/04, Lex 339711), wskazując, że „pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia umowy głównej, z zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku”. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy podniósł, że „decydujące dla powstania prawa pośrednika do wynagrodzenia jest stworzenie przez niego sposobności i możliwości zawarcia umowy przez kontrahentów umowy kupna- sprzedaży nieruchomości, jeżeli rzeczywiście w wyniku tego doszło do zawarcia takiej umowy”. Zastrzeżenie prawa do całości wynagrodzenia na rzecz pośrednika w przypadku gdy doszło do zawarcia umowy sprzedaży, po rozwiązaniu umowy pośrednictwa bez udziału pośrednika jest zastrzeżeniem świadczenia w oderwaniu od jego wartości majątkowej i niemajątkowej wyrażającej się w konkretnych staraniach pośrednika. Tym samym druga strona tak kształtowanego stosunku prawnego (konsument) jest zobowiązana do uiszczenia wynagrodzenia jako świadczenia nieekwiwalentnego tj. nie odpowiadającego rozmiarowi stopnia nakładu pracy i zaangażowania środków majątkowych tego pośrednika. Ciężar dowodu wykazania, że do zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości doszło na skutek działań pośrednika spoczywa właśnie na nim. Z punktu widzenia charakteru i istoty umowy pośrednictwa nie ma znaczenia czy do zawarcia umowy doszło w czasie trwania umowy pośrednictwa, czy też po jej rozwiązaniu lecz wykazanie, że to właśnie ten pośrednik stworzył możliwości zawarcia umowy w sposób i na warunkach jakich określiła druga strony umowy o pośrednictwo. Samo wskazanie przez tego pośrednika osoby z którą strona może zawrzeć umowę, gdzie jedynym kryterium jest cena, nie jest z punktu widzenia określonych obowiązków pośrednika kryterium w oparciu o który, można żądać całości wynagrodzenia za wykonaną usługę. Nie wykluczone bowiem jest, że strona (konsument) może stworzyć właściwsze dla siebie warunki do zawarcia umowy, niż tylko przez samo wskazanie osoby gotowej zapłacić określoną cenę w tej transakcji. Nie jest wykluczone, że po rozwiązaniu umowy pośrednictwa, inny pośrednik również może wskazać tę samą osobą co poprzednik a stworzyć lepsze warunki do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości jego własnym staraniem. W tym wypadku klauzula wyłączności nie ma żadnego znaczenia, ponieważ oznacza ona tyle, że okresie związania umową, druga strona zobowiązuje się do tego iż w tym czasie nie będzie wiązać się analogiczną umową z innym pośrednikami w zakresie oferty sprzedaży tej samej nieruchomości. W takich okolicznościach trudno jest przychylić się do twierdzeń pozwanej iż należy się jej całość przysługującego wynagrodzenia.

Wymienione przyczyny wskazują zdaniem Sądu, na ukształtowanie obowiązków konsumenta w spornym postanowieniu w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, który rażąco narusza interesy tego konsumenta (art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. ) w szczególności jego interesy ekonomiczne i dlatego na podstawie art. 479<sup>42</sup> § 1 k.p.c. zakazał jego wykorzystywania.

Zgodnie z treścią przepisu art.26 ust 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz 96 ust.1 pkt 3 i art. 96 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167 poz. 1398) rozstrzygnięto odnośnie wysokości opłaty sądowej i obciążeniu pozwanych obowiązkiem jej uiszczenia.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na mocy art.98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając od pozwanych na rzecz powoda koszty zastępstwa procesowego w minimalnej stawce wynagrodzenia radcy prawnego w wysokości 360 zł określonej w § 14 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. 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.).

Publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym zarządzono na podstawie art.479<sup>44</sup> k.p.c.

SSO Magdalena Sajur - Kordula