

*Sygn. akt XVII AmC 1116/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2012 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów** w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR (del.) Anna Maria Kowalik

Protokolant: Piotr Hołyś

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 grudnia 2012 r. w Warszawie

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

przeciwko **E. C. (1) prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...)**

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

**orzeka:**

oddala powództwo w całości.

**SSR Anna Maria Kowalik**

*Sygn. akt XVII AmC 1116/12*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2012 roku (data prezentaty) powód – (...) z siedzibą w P. wniosło o uznanie za niedozwolone i zakazania wykorzystywania przez pozwaną – E. C. (2) prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o następującej treści: **„Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia określonego w pkt.1 także w przypadku, gdy transakcja zostanie przeprowadzona w okresie objętym umową, lecz z pominięciem POŚREDNIKA, jak również po tym okresie, jeśli została dokonana z osobą, której dane adresowe nieruchomości zostały przekazane najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy.”** Powód wniósł ponadto o wydanie wyroku zaocznego zaopatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności w przypadkach prawem przewidzianych, wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w całości na posiedzeniu niejawnym, rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda, bądź jego pełnomocnika oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej posługuje się wzorcem umownym o nazwie „Umowa pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności” zawierającym zakwestionowane postanowienie umowne.

W opinii powoda zakwestionowana klauzula powinna zostać uznana za niedozwoloną, gdyż w sposób sprzeczny z prawem cywilnym zobowiązuje konsumenta do zapłaty wynagrodzenia pomimo niewykonania przez pozwanego swojego zobowiązania, albowiem wynagrodzenie powinno być zapłacone za czynności prawne dokonane po rozwiązaniu umowy.

**Pozwana w odpowiedzi na pozew** wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, przesłuchanie pozwanej na okoliczność zasad zawierania przez nią umów pośrednictwa,

indywidualnego uzgadniania treści umowy z każdym konsumentem oraz celu zamieszczenia kwestionowanego postanowienia i jego praktycznego wykorzystania. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniosła, że powód nie udowodnił, iż załączona do pozwu umowa stanowi wzorzec umowny, który nie jest indywidualnie przez pozwaną negocjowany, ponadto umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na wyłączność została przewidziana przez przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i jest powszechnie stosowana. Istota takiej umowy przejawia się w tym, że kreuje ona stosunek prawny, na mocy którego klient zgłaszający ofertę zobowiązuje się zapłacić pośrednikowi wynagrodzenie w każdej sytuacji, jeżeli tylko w trakcie trwania umowy nieruchomość będąca przedmiotem oferty zostanie sprzedana lub wynajęta (k.12-17 odpowiedź na pozew).

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

Pozwana E. C. (2) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i w obrocie z konsumentami posługuje się wzorcem umowy zawierającym postanowienie następującej treści: **„Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia określonego w pkt.1 także w przypadku, gdy transakcja zostanie przeprowadzona w okresie objętym umową, lecz z pominięciem POŚREDNIKA, jak również po tym okresie, jeśli została dokonana z osobą, której dane adresowe nieruchomości zostały przekazane najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy.”** (k.7-8 – kopia umowy).

W odpowiedzi na pozew pozwana nie zakwestionowała, iż w stosowanych przez nią umowach zawarta było powołane w pozwie postanowienie. Nie zaprzeczyła także, aby stosowała wskazane postanowienia, w związku z czym okoliczność tą należało uznać za udowodnioną w oparciu o przepis art. 230 k.p.c.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niekwestionowanych wzajemnie twierdzeń Stron oraz zgromadzonego zgromadzonych w toku postępowania sądowego materiału dowodowego, który z uwagi na wzajemną spójność i logiczność uznano za wiarygodny na podstawie art. 230 k.p.c.

### **W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Na gruncie przedmiotowej sprawy rozważenia wymagało w pierwszej kolejności, czy stosowana przez pozwaną „Umowa pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności” jest wzorcem umownym w rozumieniu art. 384 k.c. Zajęcie negatywnego stanowiska w tej materii pozbawiłoby bowiem Sąd możliwości poddania zakwestionowanych przez powoda postanowień ocenie prawnej, a w szczególności, czy mają one charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. W przedmiotowym postępowaniu Sąd dokonuje bowiem abstrakcyjnej oceny wyłącznie **wzorca umownego** celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. Postępowanie o uznanie wzorca umowy za niedozwolone obejmuje zatem sądową kontrolę postanowień treści wzorca umowy, a nie konkretnej umowy, **czy też innej formy stosunku prawnego między przedsiębiorcą a konsumentem.**

Pozwana w odpowiedzi na pozew podniosła, że przedmiotowa „Umowa” nie jest wzorcem umownym. W ocenie Sądu, twierdzenia pozwanej w omawianym zakresie nie zasługują na uwzględnienie.

Dokonując rozważań we wskazanym wyżej zakresie, za punkt wyjścia należało przyjąć art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Regulacja zawarta w art. 385<sup>1</sup>-385<sup>3</sup> k.c. ma charakter szczególny w stosunku do tych przepisów, które mają powszechne zastosowanie do kształtowania przez kontrahentów treści umowy.

Obok incydentalnej kontroli sądowej, możliwej również pod rządami poprzednio obowiązującego przepisu art. 385<sup>2</sup> k.c., wprowadzono kontrolę o charakterze abstrakcyjnym. Właściwym do dokonania kontroli abstrakcyjnej wzorca jest wyłącznie Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W postępowaniu tym Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. Niedozwolone postanowienia umowne to konstrukcja przewidziana w art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c., mająca na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą. **Należy podkreślić, że ocena kwestionowanych klauzul prowadzona jest w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego z określonym konsumentem, a jej przedmiotem jest badanie tylko tych klauzul wzorca, a nie praktyki i konsekwencji ich stosowania w umowach z konsumentami.** Ocenie podlega zatem wyłącznie **treść postanowienia wzorca**, a nie sposób jego wykorzystania, czy jego powszechność w analogicznych wzorcach umowy firm konkurencyjnych.

W myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Z przytoczonego sformułowania wynika zatem, że możliwość uznania danego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki zależna jest od spełnienia następujących przesłanek:

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

Powyższe przesłanki muszą zostać spełnione łącznie, natomiast brak jednej z nich skutkuje, że Sąd nie dokonuje oceny danego postanowienia pod kątem abuzywności.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że konsumenci nie mieli wpływu na treść zakwestionowanych klauzul, a zatem nie były one z nimi uzgadniane indywidualnie. Nie uzgodnione indywidualnie są bowiem te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. Zgodnie z treścią art. 384 § 1 k.c. ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Pojęcie wzorca umownego nie zostało w przepisach prawa polskiego zdefiniowane. Według poglądów doktryny wzorzec umowny to jednostronnie i uprzednio przygotowane zestawienie klauzul umownych, ujętych w sposób generalny i abstrakcyjny, z przeznaczeniem do wykorzystania w nieograniczonej liczbie przypadków. (tak: M. Bednarek „Wzorce umów w prawie polskim” C.H. Beck 2005). Kwestią istotną jest to, aby zbiór postanowień powstał **przed zawarciem umowy i służył stronie, która go ustaliła do ukształtowania treści stosunku obligacyjnego**, jako instrument prawny do związania adherentów postanowieniami, które im chce narzucić. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c.). niewątpliwie „Umowa pośrednictwa z zastrzeżeniem wyłączności” stosowana przez pozwaną jest wzorcem umowy, gdyż została przygotowana przez pozwaną z przeznaczeniem do wykorzystania w nieograniczonej liczbie przypadków.

Kolejną kwestią, która wymagała rozstrzygnięcia było ustalenie, czy przedmiotowe postanowienie dotyczy głównych świadczeń stron umowy, w przypadku odpowiedzi pozytywnej, postanowienie nie podlegałoby kontroli pod względem

abuzywności (art. 385<sup>(1)</sup> § 1 kc). Wyłączenie tych postanowień spod kontroli jest wyrazem przekonania o potrzebie pozostawienia tej kwestii mechanizmom rynkowym, a nie prawnym. Świadczenie to zachowanie dłużnika zgodne z treścią zobowiązania, świadczenie główne to główny obowiązek ciążyący na pozwanym, który ma zaspokoić wierzyciela (R. Stefanicki, „Dobre obyczaje w prawie polskim”, PPH 2002/5/23-31). Chodzi zatem o świadczenia typowe dla danego stosunku prawnego. Główne świadczenia stron przy umowie pośrednictwa statuuje przepis art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia.”. Głównym świadczeniem umowy pośrednictwa jest więc po stronie zamawiającego zapłata wynagrodzenia, zaś po stronie pośrednika dokonywanie czynności zmierzających do zawarcia umów zbycia lub nabycia nieruchomości albo najmu lub dzierżawy nieruchomości. Wyjaśnienie przypadków, w których zdaniem pośrednika należy mu się wynagrodzenie jest częścią określenia świadczenia głównego, bez tego nie byłoby wiadomym, w jakich przypadkach może żądać od zamawiającego zapłaty wynagrodzenia. Określenie to zostało sformułowane w sposób jednoznaczny, oczywisty i nie pozostawiających żadnych wątpliwości. Na powyższe nie powoływała się żadna ze stron procesu, a Sąd zapoznając się z treścią kwestionowanej klauzuli nie doszukał się w niej elementów niejasnych lub wieloznacznych.

W ocenie Sądu zakwestionowana klauzula określa główne świadczenia umowy konstytutywne dla jej istnienia. Warto w tym miejscu odwołać się do poglądów judykatury i doktryny. W wyroku z dnia 22 października 2009 roku Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (XVII AmC 349/09) stwierdził, że „Postanowienie wzorca dotyczące oprocentowania kredytu i wskazania okoliczności warunkujących jego zmianę należy uznać za postanowienie określające główne świadczenia umowy.” Z kolei K. Kohutek napisał: „Główne świadczenia stron, jak cena czy wynagrodzenie, wchodzą w zakres postanowień przedmiotowo istotnych czynności prawnej, w stosunku do których dochodzi do konsensusu pomiędzy stronami. Bez tych postanowień dana umowa w ogóle nie doszłaby do skutku. Nie będzie mógł powołać się na ochronę taki konsument, który świadomie zgadza się na postanowienia umowy stanowiące przedmiot wzajemnych negocjacji, nawet jeżeli umowa ta jest w stosunku do niego abuzywna.” (Pr. Bankowe 2000/12/25).

Podpisując umowę pośrednictwa strony muszą być świadome swoich podstawowych obowiązków, w tym konsument musi uzgodnić z pośrednikiem w jakiej sytuacji będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia i w jakiej wysokości, bez uzgodnienia tych elementów nie dojdzie bowiem do zawarcia umowy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że kwestionowane postanowienie wzorca umownego określa główne świadczenia stron i zostało sformułowane w sposób jednoznaczny, a zatem zgodnie z brzmieniem przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 kc nie podlega badaniu pod względem abuzywności.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę powodową, jako przegrywającą sprawę.

Mając na względzie, fakt, iż sąd powództwo oddalił, nie było potrzeby wydawania zarządzenia o publikacji prawomocnego wyroku na podstawie art. 479<sup>44</sup> k.p.c. (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 lutego 2012 roku, sygn. akt I CZ 166/11).

SSR (del) Anna Maria Kowalik