

Sygn. akt VI A Ca 306/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Marek Podogrodzki

Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz

Sędzia SA – Agata Zając (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w P.

przeciwko (...) S.A. w W.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji pozwanego

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

z dnia 29 października 2012 r.

sygn. akt XVII AmC 3753/11

oddala apelację.

Sygn. akt VI A Ca 306/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 lipca 2011 r. (...) w P. wniosło o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca stosowanego przez pozwaną (...) SA w W. o nazwie „Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości” o treści:

1. „W przypadku niewykonania/niedotrzymania przez Klienta obowiązku określonego w ust. 1 powyżej, Pośrednik zastrzega sobie prawo do pobrania kary umownej w wysokości 2000 zł” (§ 6 ust. 3 umowy)
2. „W przypadku zawarcia z pominięciem Pośrednika umowy sprzedaży albo umowy przedwstępnej sprzedaży albo umowy najmu Nieruchomości pomiędzy Klientem a zbywcą Nieruchomości przedstawionym Klientowi przez Pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i po jej zakończeniu, Klient zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości 150% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1” (§ 5 ust. 1 umowy).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc zarzut braku legitymacji czynnej powoda, wskazując, że projekt umowy nie jest wzorcem a jedynie propozycją będącą punktem wyjścia dla negocjacji warunków umowy z potencjalnym klientem, a zastrzeżona kara jest współmierna do możliwej szkody.

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone i zakazał pozwanej wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

1. „W przypadku niewykonania/niedotrzymania przez Klienta obowiązku określonego w ust. 1 powyżej, Pośrednik zastrzega sobie prawo do pobrania kary umownej w wysokości 2000 zł” (§ 6 ust. 3 umowy)
2. „W przypadku zawarcia z pominięciem Pośrednika umowy sprzedaży albo umowy przedwstępnej sprzedaży albo umowy najmu Nieruchomości pomiędzy Klientem a zbywcą Nieruchomości przedstawionym Klientowi przez Pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i po jej zakończeniu, Klient zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości 150% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1” (§ 5 ust. 1 umowy),

obciążył pozwaną kosztami postępowania i zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana prowadząc działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stosowała w obrocie z konsumentami wzorec umowy o nazwie „Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości” zawierającym postanowienia o treści:

1. „W przypadku niewykonania/niedotrzymania przez Klienta obowiązku określonego w ust. 1 powyżej, Pośrednik zastrzega sobie prawo do pobrania kary umownej w wysokości 2000 zł” (§ 6 ust. 3 umowy)
2. „W przypadku zawarcia z pominięciem Pośrednika umowy sprzedaży albo umowy przedwstępnej sprzedaży albo umowy najmu Nieruchomości pomiędzy Klientem a zbywcą Nieruchomości przedstawionym Klientowi przez Pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i po jej zakończeniu, Klient zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości 150% wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1” (§ 5 ust. 1 umowy).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że do usług świadczonych przez pozwaną Spółkę dotyczących pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741 ze zm.), jednak przepisy te regulują jedynie odpowiedzialność zawodową pośrednika, zaś do odpowiedzialności odszkodowawczej stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 471 k.c. i art. 483 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że pierwsze z kwestionowanych postanowień wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 17 k.c. gdyż nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego, wskazując, że przy ocenie rażącego wygórowania należy brać pod uwagę relację między wysokością zastrzeżonej kary umownej a wysokością wynagrodzenia należnego stronie zobowiązanej do zapłaty kary umownej, dopuszczalne w orzecznictwie jest także odniesienie się do wysokości odszkodowania, jakie wierzycielowi należałoby się na zasadach ogólnych. Zdaniem Sądu Okręgowego zastosowana przez pozwanego stawka kary umownej jest rażąco wygórowana i nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zawarciem umowy.

Odnosząc się do drugiego postanowienia wzorca Sąd Okręgowy wskazał, że ono także wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 17 k.c. gdyż nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego, ponadto nie został precyzyjnie określony okres odpowiedzialności konsumenta, co sprawia, że kontrahent pozwanego może być zmuszony sprzedać nieruchomość wyłącznie klientowi przychodzącemu od pozwanego, a w przeciwnym razie narażałby się na zarzut naruszenia postanowień umowy.

Odnosząc się do zeznań świadka T. O., pracownika pozwanej Spółki Sąd Okręgowy uznał, że nie dowodzą one, iż przedmiotowe klauzule są indywidualnie uzgadniane z konsumentem, jedynie teoretycznie bowiem klient ma wpływ na klauzule dotyczące wysokości kary umownej.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana Spółka, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

- naruszenia art. 385¹ § 1 k.c. przez uznanie, że pozwana stosuje wzorce umowne w stosunkach z konsumentami oraz uznanie, że postanowienia umowy zawartej przez pozwaną rażąco naruszają interesy konsumenta;
- naruszenia art. 385³ pkt 17 k.c. przez uznanie, że zapisy umowy nakładają na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej;
- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału w postaci załączonych umów, z których wynika, że zapisy umów były indywidualnie negocjowane z konsumentami;
- naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia, czyli brak uzasadnienia, dlaczego kary umowne ustanowione w umowie są rażąco wygórowane;
- błędu w ustaleniach faktycznych przez błędne przyjęcie, że z § 5 ust. 1 umowy wynika fakt, że kontrahent pozwanej byłby zmuszony sprzedać nieruchomości wyłącznie klientowi przychodzącemu od pozwanej, w przeciwnym razie narażałby się na zarzut naruszenia postanowień umowy.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera bowiem wszystkie elementy konstrukcyjne wskazane w powyższym przepisie. Ponadto naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 k.p.c.), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Nie może zaś uzasadniać postawienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. stwierdzenie, że Sąd nie odniósł się do twierdzeń powódki lub zgłoszonych przez nią dowodów, gdyż takie uchybienia wymagają postawienia zarzutów naruszenia innych norm prawa procesowego. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku niewątpliwie odpowiada wymogom określonym w art. 328 § 2 k.p.c., a treść uzasadnienia pozwala na dokonanie kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Przed wszystkim trafnie Sąd Okręgowy uznał, iż pozwany nie wykazał, aby kwestionowane postanowienia, zawarte w stosowanym przez pozwanego wzorcu umownym, podlegały indywidualnemu uzgadnianiu z konsumentami.

Postępowanie dotyczące uznania postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest postępowaniem odrębnym, a przepisy procesowe dotyczące tego postępowania zostały zamieszczone w dziale IVa kodeksu postępowania gospodarczego dotyczącym postępowania w sprawach gospodarczych. W postępowaniu tym, w zakresie nie uregulowanym odrębnymi przepisami rozdziału 3 mają więc zastosowanie przepisy ogólne zawarte w rozdziale 1, z wyraźnym wyłączeniem, zgodnie z art. 479³⁷ k.p.c., przepisów art. 479¹² k.p.c. i art. 479¹³ k.p.c. Ustawodawca nie wyłączył jednak stosowania przepisów art. 479¹⁴ k.p.c., a więc pozostawił na pozwanego obowiązek

podania w odpowiedzi na pozew wszystkich twierdzeń, dowodów i zarzutów na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że zgodnie z art. 385¹ § 4 k.c. ciężar wykazania, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, obciąża pozwanego.

Jedyne dowody jakie pozwana na tę okoliczność przedstawiła to zeznania świadka T. O., pracownika pozwanego oraz złożone do akt umowy jakie są przez pozwanego zawierane.

Powyższe dowody potwierdzają, że pozwana zawierając umowy z konsumentami posługuje się opracowanym przez siebie wzorcem, który zawiera sporne postanowienia. Nie ulega więc wątpliwości, że pozwana opracowała projekt umowy będący wzorcem, i przy użyciu tego wzorca dochodzi do zawierania umów także z konsumentami. Wprawdzie w pewnych sytuacjach konsument może zakwestionować postanowienia zaproponowanego wzorca i mogą być one zmienione nie oznacza, że nie dochodzi do zawierania umów przy użyciu stosowanego przez pozwaną wzorca. Kontroli prowadzonej w oparciu o przepisy art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c. podlegają zaś postanowienia wzorca, a nie postanowienia umów, które przy użyciu tego wzorca zostają zawarte.

Wobec powyższego za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia przepisów art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 17 k.c.

Art. 385¹ § 1 k.c. jest jednym z przepisów określających granicę swobody umów, zaś celem postępowania niniejszego jest ocena, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają zakreślone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie ukształtowania praw i obowiązków konsumenta oraz wyeliminowanie z obrotu określonych postanowień wzorców, co nie oznacza jednak, że stosowanie takich sformułowań jest w ogóle wyłączone w obrocie cywilnoprawnym.

Art. 385¹ § 1 k.c. określa przesłanki uznania zakwestionowanego postanowienia umownego za niedozwolone – postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, postanowienia umowy nie dotyczą sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, ukształtowane zakwestionowanym postanowieniem prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta oraz pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami, przy czym dla uznania postanowienia umownego za niedozwolone konieczne jest łączne wystąpienie wszystkich powyższych przesłanek. Wskazany wyżej przepis pozostaje w zgodzie z określeniem klauzuli niedozwolonej zawartym w art. 3 ust. 1 dyrektywy europejskiej nr 93/13 z dnia 5 kwietnia 1993 r., zgodnie z którym klauzula jest niedozwolona, gdy naruszając zasadę wzajemnego zaufania powoduje nieuzasadnioną i istotną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta.

Nie ulega wątpliwości, iż spełnione zostały pierwsze dwie przesłanki uznania postanowienia umownego za niedozwolone, gdyż zakwestionowane postanowienia, zawarte w stosowanym przez pozwaną wzorcu umowy, nie były uzgadniane indywidualnie, zaś wzorzec stosowany był przy zawieraniu umów z konsumentami.

Nie ulega też wątpliwości, że kwestionowane postanowienia nie dotyczą sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron wynikających z zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomości, dotyczą bowiem jedynie zastrzeżenia kary umownej. Postanowienia zakwestionowane przez powoda są postanowieniami dodatkowym, podlegającym ocenie w świetle przepisów art. 385¹ k.c.

Niewątpliwie dla prawidłowej oceny postanowień umowy niezbędne jest zdefiniowanie pojęć „sprzeczności z dobrymi obyczajami” i „rażącego naruszenia interesów konsumenta”. W ocenie Sądu Apelacyjnego za rażące naruszenie interesów konsumentów należy uznać sytuację, w której w rażący sposób została naruszona równowaga interesów stron poprzez wykorzystanie przez jedną ze stron swojej przewagi przy układaniu wzorca umowy, przy czym

„rażące” oznacza znaczne odchylenie przyjętego uregulowania od zasady uczciwego wyważenia praw i obowiązków. Sprzeczność z dobrymi obyczajami oznacza zaś wykroczenie przeciw uznanym w społeczeństwie zasadom moralnym lub przyjętej w obrocie uczciwości, a więc próbę obrony praw strony układającej wzorzec na koszt konsumenta, bez dostatecznego brania pod uwagę jego interesów i bez przyznania mu z tego tytułu wyrównania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że ocena abuzywności postanowień umownych wymaga dokonania przez sąd weryfikacji „przyzwoitości” konkretnej klauzuli, a więc zbadania, czy oceniane postanowienie wzorca jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumenta. Sąd powinien więc ustalić, jak wyglądałyby obowiązki konsumenta w braku kwestionowanej klauzuli – jeżeli konsument, na podstawie ogólnych przepisów, byłby w lepszej sytuacji, gdyby konkretnego postanowienia wzorca nie było, należy przyjąć, że ma ono charakter abuzywny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2007 r. III SK 21/06 OSNP 2008/11-12/11).

Stosowane przez pozwaną postanowienia zawarte we wzorcu umownym jest w ocenie Sądu Apelacyjnego zarówno sprzeczne z dobrymi obyczajami, jak i rażąco narusza interesy konsumentów, gdyż nakładają na konsumenta obowiązki w sposób istotny pogarszające jego sytuację prawną prowadząc do naruszenia kontraktowej równowagi stron umowy.

Należy przy tym mieć na względzie fakt, że zawarty w art. 385³ k.c. katalog postanowień, które w razie wątpliwości uważa się za niedozwolone postanowienia umowne, nie jest katalogiem zamkniętym.

Odnosząc się do pierwszego z kwestionowanych postanowień należy w ocenie Sądu Apelacyjnego wziąć pod uwagę nie tylko wysokość kary umownej, ale także okoliczności, które uprawniają pozwaną do jej dochodzenia. Z kwestionowanego zapisu wynika, że zastrzeżona kara dotyczy wypadku niewykonania/niedotrzymania przez Klienta obowiązku określonego w ust. 1 § 6 wzorca. Zapis § 6 ust. 1 nakłada zaś na klienta zobowiązanie do korzystania z przekazanych przez pośrednika ofert wyłącznie na własny, prywatny użytek i - zachowania szczegółów ofert, w tym dotyczących ceny, adresu, danych sprzedającego w ścisłej tajemnicy oraz nie przekazywania ich innym osobom trzecim.

Wobec tak szerokiego i nieprecyzyjnego zakresu obowiązków obciążających kontrahenta, których naruszenie może uprawniać pozwanego do żądania kary umownej i bez wykazania, że określone naruszenia mogą prowadzić do poniesienia przez pozwanego jakiegokolwiek szkody, zastrzeżenie kary umownej w wysokości 2000 zł, niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia przewidzianego umową, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, jak i rażąco narusza interesy konsumentów. Istotą kary umownej jest bowiem możliwość jej dochodzenia bez konieczności wykazywania szkody i jej wysokości, a nawet brak szkody po stronie wierzyciela, nie zwalnia dłużnika z obowiązku zapłaty kary umownej, uprawniając jedynie do żądania miarkowania jej wysokości.

Z kolei drugie z kwestionowanych przez powoda postanowień, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, zawiera nie tylko zastrzeżenie rażąco wygórowanej kary umownej – za takie bowiem należy w ocenie Sądu Apelacyjnego uznać zastrzeżenie kary w wysokości 150% wynagrodzenia brutto należnego pośrednikowi, ale także ogranicza uprawnienia konsumenta do zbycia nieruchomości po zakończeniu umowy przez czas nieokreślony – z treści powyższego postanowienia wynika bowiem, że także po zakończeniu umowy, w razie zbycia przez kontrahenta pozwanej nieruchomości z pominięciem pośrednika osobie przedstawionej klientowi przez pośrednika, niezależnie od tego, w jakim czasie po zakończeniu umowy transakcja taka będzie miała miejsce, po stronie klienta powstaje obowiązek zapłaty kary umownej. Nie ulega więc wątpliwości, że takie postanowienie, niezależnie od samej wysokości kary, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.