

Sygn. akt XVII AmC 9768/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Wydział XVII Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR /del/ Daria Popłonyk

Protokolant: Andrzej Tracz

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko D. S.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. uznaje za niedozwolone i zakazuje posługiwania się wzorcem umowy o treści:

„Pośrednik zachowuje prawo do całości wynagrodzenia także, w przypadku, gdy:

a) Zamawiający podpisze w trakcie obowiązywania niniejszej umowy umowę przedwstępną lub umowę sprzedaży lokalu bez udziału pośrednika”;

II. nakazuje pobrać od pozwanej D. S. na rzecz Skarbu Państwa – kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem wpisu sądowego od uiszczenia którego zwolniony był powód;

III. zasądza od pozwanej D. S. na rzecz powoda Stowarzyszenia (...) w P. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XVII AmC 9768/12

UZASADNIENIE

Powód – Stowarzyszenie Towarzystwo (...) z siedzibą w P. wniósł o uznanie za niedozwolony postanowień wzorca stosowanego przez D. S. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) w L.. Kwestionowana klauzula ma brzmienie: „Pośrednik zachowuje prawo do całości wynagrodzenia także, w przypadku, gdy:

a) Zamawiający podpisze w trakcie obowiązywania niniejszej umowy umowę przedwstępną lub umowę sprzedaży Lokalu bez udziału pośrednika.”

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług pośrednictwa o obrocie nieruchomości. W działalności tej posługuje się wzorcem umownym. Zakwestionowane postanowienie umowne stanowi klauzulę abuzywną. W ocenie powoda klient ma obowiązek zapłaty wynagrodzenia nawet wówczas, gdy pośrednik nie wykonano lub nienależycie wykona umowę.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o jego oddalenie. Pozwana zakwestionowała twierdzenie, że posługuje się wzorcem umownym, jakiego wydruk dołączono do pozwu. Nadto zaprzeczyła, że na podstawie tego postanowienia umownego klient będzie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia mimo nienależytego wykonania umowy przez pośrednika, bowiem par. 7 pkt 4 załączonego wzoru wyłącza prawo do żądania wynagrodzenia w takim przypadku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

D. S. prowadzi biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Przy wykonywaniu działalności gospodarczej korzysta z gotowego formularza umownego, który m.in. zawiera par.7 ust. 1 lit. a o treści: Zamawiający podpisze w trakcie obowiązywania niniejszej umowy umowę przedwstępną lub umowę sprzedaży Lokalu bez udziału pośrednika. Dodatkowo paragraf 7pkt 4 stanowi, że wynagrodzenie nie przysługuje, gdy czynności podjęte przez pośrednika nie doprowadziły do wyszukania potencjalnego zbywcy nieruchomości zgodnie z warunkami określonymi przez zamawiającego lub niewypełnienia albo nienależytego wypełniania postanowień umowy.

(dowód: kopia formularza umownego k-6-8)

Sąd zważył co następuje:

W postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ K.c. W myśl tego przepisu 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. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Nie uzgodnione indywidualnie są w szczególności te postanowienia, które są przejęte z wzorca umowy zaproponowanego przez kontrahenta (art. 385¹ par. 3 zd.2 k.c.).

Pojęcie interesów konsumenta należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, mogą tu być brane pod uwagę inne aspekty: zdrowie konsumenta (jego bliskich), czas zbędnie tracony, dezorganizacja toku życia, przykrości, zawód itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Rażące naruszenie interesów konsumenta zachodzi w sytuacji, gdy w sposób rażący naruszona została równowaga interesów stron umowy, przez to że jedna z nich wykorzystwała swoją przewagę formułując konkretny wzorzec. Określenie „rażąco” należy stosować do znacznego odchylenia przyjętego uregulowania od zasady uczciwego wyważenia praw i obowiązków. Przepis art. 3 ust. 1 europejskiej dyrektywy 93/13 z dnia 5 kwietnia 1993r. stanowiącej wzorcową regulację dla polskiego ustawodawcy w dziedzinie ochrony interesów konsumenta przewiduje, że dana klauzula jest niedozwolona gdy naruszając zasadę wzajemnego zaufania powoduje istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta.

Należy także wskazać, że klauzula generalna wyrażona w art. 385¹ § 1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 385³ k.c. Obejmuje ona najczęściej spotykane w praktyce klauzule uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Ich wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków lub ryzyka między stronami prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Są to takie klauzule, które jedną ze stron (konsumenta) z góry, w oderwaniu od konkretnych okoliczności, stawiają w gorszym położeniu. Wyliczenie to ma charakter niepełny, przykładowy i pomocniczy. Jego funkcja polega na tym, iż zastosowanie we wzorcu umowy postanowień odpowiadających wskazanym w katalogu znacząco ułatwić ma wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. 385¹ §1 k.c. W razie wątpliwości ciężar dowodu, że dane postanowienia nie spełniają przesłanek klauzuli generalnej spoczywa na przedsiębiorcy. – art. 385¹ § 4 k c . Aby uchylić domniemanie, że klauzula umowna zgodna z którąś z przykładowych klauzul wymienionych w art. 385³ k c. jest niedozwolonym postanowieniem umownym należy wykazać, że została ona uzgodniona indywidualnie lub, że nie kształtuje praw i

obowiązków konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy mimo swego „niedozwolonego” brzmienia tzn. nie spełnia przesłanek z art. 385¹ § 1 k.c. . Dopiero po wykazaniu tej drugiej okoliczności może dojść do uchylenia domniemania abuzywności.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut pozwanej, że nie posługuje się wzorcem umownym. Na rozprawie w dniu 29 sierpnia 2013r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że za każdym razem umowa jest spisywana na komputerze przez strony, a gotowe wzory umowy mają za zadanie ułatwić pracę.

Stanowisko pozwanej jest sprzeczne samo w sobie. Pozwana dysponuje gotowymi wzorcami i nie ma znaczenia fakt, czy w konkretnym przypadku klient zdoła wynegocjować sobie inne postanowienia umowne. Badanie postanowień wzorca w postępowaniu przed Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów ma charakter abstrakcyjny, tj. badaniu podlega sama treść postanowień umownych bez wdawania się w badanie faktycznej możliwości ich negocjowania. SOKiK bowiem bada potencjalne zagrożenie interesów konsumentów przez stosowanie z góry ustalonych postanowień umownych. Dopiero w trakcie kontroli konkretnej możliwe jest ustalenie na ile klient sam zgodził się na objęcie go postanowieniem umownym danej treści, czy też sam je zaproponował. Trzeba też zwrócić uwagę na to, że art. 385¹ par. 4 k.c. przerzuca ciężar dowodu, że klauzulę indywidualnie została uzgodniona na podmiot, który się na to powołuje.

Nie ma więc znaczenia, że pozwana swojego wzorca nie upublicznia na żadnej stronie internetowej lub w inny sposób nie podała do publicznej wiadomości. Upublicznienie formularza, wzorca czy regulaminu umowy nie stanowi warunku jego istnienia. Nie ma też znaczenia, czy rzeczywiście doszło do zawarcia umowy zawierającej takie postanowienie umowne. Z powodztwem bowiem może wystąpić każdy kto według oferty pozwanego mógłby zawrzeć taką umowę, oraz organizacja społeczna, do której zadań statutowych należy ochrona konsumentów czy też rzecznicy konsumentów.

Uznając, że w przedmiotowym przypadku przedmiotem badania jest wzorzec umowny rozważenia wymagało, czy tutejszy Sąd nie rozstrzygał już analogicznej sprawy i czy nie zachodzi przeszkoda procesowa powagi rzeczy osądzonej.

W myśl art. 479(43) k.p.c. wyrok wydany przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ma skutek wobec osób trzecich z chwilą wpisania go do właściwego rejestru. Oznacza to, że wyroki takie korzystają z rozszerzonej skuteczności i nie odnoszą swoich skutków wyłącznie w stosunkach między powodem a pozwanym. Kontrola postanowień wzorców umownych ma w tym przypadku charakter abstrakcyjny i służy ochronie interesu publicznego. Przyjmowanie wąskiej definicji rozszerzonej prawomocności czyni ochronę interesu publicznego znacznie ograniczoną. W orzecznictwie sądowym pojęcie rozszerzonej skuteczności orzeczeń SOKiK ewoluowało w kierunku nadawania tym orzeczeniom bardziej abstrakcyjnego charakteru. Przy ścisłym bowiem wykładaniu tego pojęcia niejednokrotnie dochodziło do sytuacji kiedy to przedsiębiorca po wydaniu orzeczenia przez SOKiK dokonywał zmiany jednego słowa w zakwestionowanej klauzuli, bez zmiany jej sensu, co powodowało konieczność ponownego wniesienia powództwa przeciw temu przedsiębiorcy. Orzecznictwo wyewoluowało w kierunku uznania, że treść klauzul umownych o podobnym brzmieniu czy też skutkach stosowanych przez tego samego przedsiębiorcę już zostało objętych wydanym wyrokiem a zatem wniesienie powództwo o uznanie takiej klauzuli za niedozwoloną jest niedopuszczalne. Zawężanie granic skuteczności orzeczeń zaciera różnicę między konkretną a abstrakcyjną kontrolą wzorców umownych. W dalszej kolejności czyni ochronę interesu publicznego iluzoryczną.

W sprawie o sygnaturze akt XVII AmC 3105/12 uznano za niedozwolony i zakazano stosowania postanowienie umowne o treści: „Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Przedsiębiorcy prowizję w przypadku sprzedaży oferowanego przedmiotu osobie, która bezpośrednio lub pośrednio skojarzona została z Zamawiający przez Przedsiębiorcę a także gdy Zamawiający w inny sposób znalazł kontrahenta.”

Z uwagi na bardzo ogólny sposób sformułowania zaskarżonej klauzuli umownej można stać na stanowisku, że zawiera ona rozwiązania umowne opisane jak powyżej. To skłaniałoby do uznania, że już orzekano w tym przedmiocie i pozew winien podlegać odrzuceniu. W ocenie Sądu potrzeba ochrony interesu publicznego przemawia przeciw takiej ewentualności i stanowi o konieczności jednoznacznego określenia charakteru kwestionowanego zapisu umownego.

Właśnie ze względu na bardzo ogólną treść badanego postanowienia umowy trudno określić dokładnie zakres jej zastosowania.

Oceniając treść zaskarżonego postanowienia umownego nie można abstrahować od pozostałych postanowień zawartych w umowie. Zgodzić się wypada z pełnomocnikiem pozwanej, że par. 7 ust. 4 wzoru umowy stanowi zabezpieczenie przed takim rozumieniem paragrafu 7 ust.1 lit. a , zgodnie z którym pośrednik ma zawsze prawo do wynagrodzenia choćby nie wykonał umowy, a do zawarcia umowy sprzedaży doszło wskutek własnej aktywności klienta. Nie mniej jednak możliwe są takie stany faktyczne, kiedy to pośrednik rozpoczyna swoje działania, lecz klient niezależnie od niego kontrahenta znajdzie. W takim przypadku dojdzie do zawarcia umowy bez udziału pośrednika, co skutkowałoby koniecznością zapłaty wynagrodzenia, mimo tego, że to nie pośrednik doprowadził do zawarcia umowy. Ukoronowaniem działań pośrednika jest zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości i z tym zdarzeniem związane jest powstanie prawa do zapłaty umówionego wynagrodzenia (par.6 ust. 1 wzoru umowy). Narusza interes konsumenta żądanie zapłaty przez pośrednika nawet wówczas, gdy klient we własnym zakresie odszuka kontrahenta i zawrze z nim umowę. Oceniane postanowienie umowne jest sformułowane zbyt szeroko, tak że obejmuje swoim zakresem zarówno działania klienta, który zawiera umowę z osobą, która pośrednio lub bezpośrednio została skojarzona przez pośrednika bez jego udziału, jak i wtedy gdy nabywca nie był skojarzony przez przedsiębiorcę. O ile w tym pierwszym przypadku słusznym jest ochrona interesu przedsiębiorcy, o tyle w drugim należy mówić o rażącym naruszeniu interesów konsumenta.

Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zasądając od pozwanego na rzecz powoda koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. nr 90 poz. 594 z 2010r.) kosztami, których nie miała obowiązku uiścić strona obciąża się przeciwnika procesowego, gdy zachodzą po temu podstawy. Wobec powyższego opłata w kwocie 600 zł winna zostać uiszczona przez pozwaną na rzecz Skarbu Państwa.

Z: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej.