

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ma łgorzata Perdion-Kalicka
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Jadwiga Skrzyńska

po rozpoznaniu 23 marca 2017 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **C. C.**

przeciwko **K. S.** prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...)

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. uznaje za niedozwolone i zakazuje K. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

1. „ W każdym przypadku zawarcia przez Zamawiającego (lub jego krewnego, powinowatego, inną osobę bliską lub też osobę powiązaną z Zamawiającym wspólnym interesem majątkowym w szczególności powiązaną kapitałowo lub organizacyjnie) umowy sprzedaży lub jakiegokolwiek innej umowy prowadzącej choćby pośrednio do nabycia nieruchomości przedstawionej przez Pośrednika, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić Pośrednikowi wynagrodzenie (zwane dalej „Wynagrodzeniem”), w kwocie odpowiadającej (...) % netto ((...) % brutto, w tym 23 % podatku VAT) ceny sprzedaży Nieruchomości wskazanej w wyżej opisanej umowie, zawartej między Zamawiającym i Zbywcą.”,
2. „Do wynagrodzenia doliczony zostanie podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującą stawką.”,
3. „Po otrzymaniu adresu Nieruchomości od Pośrednika za bezskuteczne uznaje się powoływanie się Zamawiającego na to, że dana Nieruchomość była mu znana wcześniej”,
4. „W przypadku zawarcia z pominięciem Pośrednika, przedwstępnej umowy sprzedaży, umowy sprzedaży lub innej umowy dotyczącej zbycia Nieruchomości pomiędzy Zamawiającym, a zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez Pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu, Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w kwocie (...) % wynagrodzenia określonego w § 3.”,
5. „Obowiązek zapłaty przez Zamawiającego kary umownej, o której mowa w ust. 1, powstaje również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu dojdzie do zawarcia Umowy o której mowa w ust. 1 powyżej, pomiędzy Zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez pośrednika, a osobą bliską zamawiającemu.”,

6. „Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonaniem niniejszej Umowy strony oddadzą pod rozstrzygnięciem właściwemu sądowi powszechnemu we W..”,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. znosi między stronami koszty postępowania w zakresie zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pobrać od K. S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony z mocy prawa;

V. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt K. S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...).

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Sygnatura akt ***XVII AmC 3006/14***

UZASADNIENIE

Pozwem z 6 października 2014 r. (pieczęć nadawcza placówki UP, k. 19) skierowanym przeciwko przedsiębiorcy – K. S., C. C. wniósł o uznanie za niedozwolone stosowanych przez pozwanego postanowień wzorca umowy pośrednictwa w nabyciu nieruchomości w brzmieniu:

1. „ W każdym przypadku zawarcia przez Zamawiającego (lub jego krewnego, powinowatego, inną osobę bliską lub też osobę powiązaną z Zamawiającym wspólnym interesem majątkowym w szczególności powiązaną kapitałowo lub organizacyjnie) umowy sprzedaży lub jakiegokolwiek innej umowy prowadzącej choćby pośrednio do nabycia nieruchomości przedstawionej przez Pośrednika, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić Pośrednikowi wynagrodzenie (zwane dalej „Wynagrodzeniem”), w kwocie odpowiadającej (...) % netto ((...) % brutto, w tym 23 % podatku VAT) ceny sprzedaży Nieruchomości wskazanej w wyżej opisanej umowie, zawartej między Zamawiającym i Zbywcą.”,

2. „Do wynagrodzenia doliczony zostanie podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującą stawką.”,

3. „Po otrzymaniu adresu Nieruchomości od Pośrednika za bezskuteczne uznaje się powoływanie się Zamawiającego na to, że dana Nieruchomość była mu znana wcześniej.”,

4. „W przypadku zawarcia z pominięciem Pośrednika, przedwstępnej umowy sprzedaży, umowy sprzedaży lub innej umowy dotyczącej zbycia Nieruchomości pomiędzy Zamawiającym, a zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez Pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu, Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w kwocie (...) % wynagrodzenia określonego w § 3.”,

5. „Obowiązek zapłaty przez Zamawiającego kary umownej, o której mowa w ust. 1, powstaje również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu dojdzie do zawarcia Umowy o której mowa w ust. 1 powyżej, pomiędzy Zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez pośrednika, a osobą bliską zamawiającemu.”,

6. „Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.”,

7. „Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonaniem niniejszej Umowy strony oddadzą pod rozstrzygnięciem właściwemu sądowi powszechnemu we W..”,

8. „Niniejszym podpisem poświadczam, że posiadam uprawnienie do zawarcia niniejszej Umowy oraz, że zapoznałem/-am się z treścią i warunkami umowy opisanymi na obu stronach druku, akceptuję je i nie mam do nich zastrzeżeń”.

Dodatkowo, wniósł o przeprowadzenie dowodu z dokumentów wskazanych w treści pozwu na okoliczność ich treści oraz z przesłuchania strony powodowej na okoliczność m. in. zawarcia umowy, przedstawiania gotowych wzorców umowy, odmowy podjęcia negocjacji postanowień umowy przez pozwanego.

Nadto, powód wniósł o przeprowadzenie rozprawy także pod jego nieobecność oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym sześciokrotnej stawki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pозew, k. 2-10).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych oraz rozpoznanie sprawy także pod jego nieobecność. Wniósł także o dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony pozwanej oraz z zeznań świadka B. D. na okoliczność samego zawarcia umowy, okoliczności towarzyszących jej podpisaniu oraz twierdzeń powołanych w niniejszym piśmie.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że przy podpisywaniu umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami posługuje się przygotowanym wcześniej formularzem umowy, co jest powszechnie stosowaną praktyką, a także potwierdził, że często dochodzi do podpisywania umowy pośrednictwa bezpośrednio przed prezentacją na gotowym formularzu, którzy przynosi pośrednik. Praktyka ta jednak w ocenie pozwanego nie utrudnia stronie zapoznania się z zapisami umowy oraz nie wyklucza możliwości negocjacji jej postanowień. Zwyczajowo przyjęte jest chociażby negocjowanie przez strony wynagrodzenia pośrednika.

Zaznaczył, że w przypadku gdy strona nie wyraża zgody na dany zapis przedstawionej mu do podpisu umowy pośrednictwa, strony zawierają aneks w odpowiednim brzmieniu, modyfikując w ten sposób treść postanowień (odpowiedź na pozew, k. 31-35).

Dodatkowo w piśmie przygotowawczym z 27 stycznia 2015 r. pozwany podkreślił, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie można przyjąć, że powód - C. C. będąc współnikiem i prezesem zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W., występując z powództwem w trybie art. 479³⁸ § 1 k.p.c. działał jako konsument w rozumieniu art. 22¹ k.c.

W ocenie pozwanego powód podpisał umowę pośrednictwa z pozwanym w bezpośrednim związku z prowadzoną działalnością zawodową i gospodarczą i co prawda występuje w niniejszym postępowaniu jako osoba fizyczna ale nie spełnia kryterium przedmiotowego statuującego pojęcie konsumenta z art.22¹ k.c. Nie będąc konsumentem nie posiada zatem legitymacji czynnej w niniejszym postępowaniu (pismo pozwanego, k. 40-43).

Pismem z 22 lutego 2015 r. powód wniósł o oddalenie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka B. D., albowiem nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W uzasadnieniu pisma, wskazał także, iż podpisując umowę z pozwanym nie działał w imieniu spółki, której jest współnikiem i członkiem zarządu, lecz tylko i wyłącznie w imieniu własnym i w celach własnych. Interpretacja zachowania powoda, jakoby działał w bezpośrednim związku z działalnością w ramach rzeczonyj spółki jest w jego ocenie, bezpodstawną i nie popartą żadnymi dowodami (pismo powoda, k. 58-62).

Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany – K. S. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), w ramach której oferuje usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W ramach prowadzonej działalności przedsiębiorca zawiera z

konsumentami umowy pośrednictwa nabycia nieruchomości w oparciu o przygotowany wcześniej formularz umowy, który zawiera kwestionowane w pozwie postanowienia o następującej treści:

1. „ W każdym przypadku zawarcia przez Zamawiającego (lub jego krewnego, powinowatego, inną osobę bliską lub też osobę powiazaną z Zamawiającym wspólnym interesem majątkowym w szczególności powiazaną kapitałowo lub organizacyjnie) umowy sprzedaży lub jakiegokolwiek innej umowy prowadzącej choćby pośrednio do nabycia nieruchomości przedstawionej przez Pośrednika, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić Pośrednikowi wynagrodzenie (zwane dalej „Wynagrodzeniem”), w kwocie odpowiadającej (...) % netto ((...) % brutto, w tym 23 % podatku VAT) ceny sprzedaży Nieruchomości wskazanej w wyżej opisanej umowie, zawartej między Zamawiającym i Zbywcą.” (§ 3 zd. 1),
2. „Do wynagrodzenia doliczony zostanie podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującą stawką.” (§ 3 zd. 2),
3. „Po otrzymaniu adresu Nieruchomości od Pośrednika za bezskuteczne uznaje się powoływanie się Zamawiającego na to, że dana Nieruchomość była mu znana wcześniej.” (§ 4 pkt 4),
4. „W przypadku zawarcia z pominięciem Pośrednika, przedwstępnej umowy sprzedaży, umowy sprzedaży lub innej umowy dotyczącej zbycia Nieruchomości pomiędzy Zamawiającym, a zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez Pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu, Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w kwocie (...) % wynagrodzenia określonego w § 3.”, (§ 5 pkt 1),
5. „Obowiązek zapłaty przez Zamawiającego kary umownej, o której mowa w ust. 1, powstaje również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu dojdzie do zawarcia Umowy o której mowa w ust. 1 powyżej, pomiędzy Zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez pośrednika, a osobą bliską zamawiającemu.”, (§ 5 pkt 2),
6. „Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.”, (§ 8 pkt 6),
7. „Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonaniem niniejszej Umowy strony oddadzą pod rozstrzygnięciem właściwemu sądowi powszechnemu we W..”, (§ 8 pkt 7),
8. „Niniejszym podpisem poświadczam, że posiadam uprawnienie do zawarcia niniejszej Umowy oraz, że zapoznałem/-am się z treścią i warunkami umowy opisanymi na obu stronach druku, akceptuję je i nie mam do nich zastrzeżeń”. (strona 1 formularza zd. ostatnie), (wzorzec umowy pośrednictwa, k. 13 – 13 verte).

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd w oparciu o twierdzenia zawarte we wniesionych przez strony pismach procesowych oraz dokumenty złożone do akt sprawy, których treść i autentyczność nie były wzajemnie kwestionowane, i którym z uwagi na spójność i logiczność zebranego materiału Sąd przyznał moc dowodową.

Pozwany potwierdził zarówno okoliczność prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a także wykorzystywania w obrocie konsumenckim wzorca umowy, obejmującego wskazane w treści pozwu postanowienia, dlatego fakty te uznano za przyznane przez pozwanego w oparciu o przepis art. 229 k.p.c.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. W konsekwencji nie mogły być przedmiotem postępowania dowodowego okoliczności przedmiotowo nieistotne jak chociażby okoliczności towarzyszące samemu zawarciu umowy pośrednictwa między stronami postępowania, dlatego postępowanie dowodowe zostało ograniczone do normatywnie wyrażonych przez ustawodawcę przesłanek uznania postanowień wzorca umowy za niedozwolone.

Z tych samych względów, Sąd oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka B. D. a także wnioski dowodowe obu stron o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniesione powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd zważył, że strona pozwana nie kwestionując treści wzorca kwestionowała jednak legitymację procesową powoda do wytoczenia powództwa powołując się na to, że powód zawierał umowę z pozwanym działając nie w charakterze konsumenta ale w charakterze przedsiębiorcy.

Na wstępie należy zaznaczyć, że przedmiotem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone nie jest kontrola postanowień konkretnej, zawartej przez strony umowy, lecz kontrola abstrakcyjna wzorca umownego stosowanego przez pozwanego przedsiębiorcę w obrocie z udziałem konsumentów, którego zapisy mogłyby kształtować treść stosunku prawnego w przypadku zawarcia umowy z pozwanym. Abstrakcyjność kontroli oznacza, że dokonuje się jej niezależnie od tego, czy kwestionowany wzorzec był, czy nie był zastosowany w jakiegokolwiek konkretnej umowie. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie bada zatem, czy konsument był kiedykolwiek stroną umowy z pozwanym. Ocena in abstracto postanowienia wzorca umownego podejrzanego o abuzywność przebiega w oderwaniu od konkretnego stosunku obligacyjnego. Skoro bowiem następstwem wyroku uwzględniającego powództwo jest zakaz stosowania danego postanowienia wzorca, koniecznym jest, by postanowienie to wykazywało obiektywne cechy potencjalnej abuzywności, tj. w oderwaniu od okoliczności sprawy (a ściślej - stosunku prawnego już istniejącego czy też potencjalnego), w której zostało zakwestionowane. Z chwilą opracowania przez pozwanego przedsiębiorcę wzorca i udostępnienia go klientom wzorzec ten został wprowadzony do obrotu. Istniała więc potencjalna możliwość zawarcia umowy z konsumentem przy jego użyciu i ukształtowania treści stosunku prawnego na podstawie zawartych w nim postanowień, z góry narzuconych konsumentowi.

Zgodnie natomiast z art. 479³⁸ k.p.c. powództwo w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone może wytoczyć każdy, kto według oferty pozwanego mógłby zawrzeć z nim umowę zawierającą postanowienie, którego uznania za niedozwolone żąda się pozwem. W przepisie tym nie chodzi więc tylko o konsumenta, który faktycznie zawarł umowę z pozwanym, lecz o każdego konsumenta, który potencjalnie mógł taką umowę zawrzeć, niezależnie od tego, czy doszło do jej zawarcia, ani nawet czy strony miały zamiar ją zawrzeć. Warunkowe sformułowanie przedmiotowego przepisu wskazuje na nieograniczony a priori krąg podmiotów czynnie legitymowanych, a zarazem na publiczny charakter skargi w sprawach abstrakcyjnej kontroli wzorca umownego (wyrok Sądu Najwyższego z 3 lutego 2006 r., I CK 297/05, LEX nr 179741). Przesłanką warunkującą posiadanie czynnej legitymacji procesowej przez konsumenta jest zatem jedynie posiadanie przez niego zdolności do czynności prawnych.

Warto w tym miejscu odwołać się do wyroku Sądu Najwyższego z 12 marca 2015 r., wydanego w sprawie I CSK 165/14, w którym Sąd ten wskazał, że czynna legitymacja procesowa określona przepisem art. 479³⁸ § 1 k.p.c. przysługuje szerokiemu kręgowi zainteresowanych bez żadnych ograniczeń i wyłączeń, a okoliczność czy doszło, albo dojdzie do zawarcia umowy zawierającej kwestionowane postanowienie jest okolicznością indyferentną dla określenia uprawnionego do wszczęcia postępowania mającego za przedmiot tzw. abstrakcyjną kontrolę wzorca. Chodzi bowiem o każdego potencjalnego kontrahenta podmiotu posługującego się wzorcem umowy zawierającym sporne postanowienie (wyrok Sądu Najwyższego z 12 marca 2015 r., I CSK 165/14, SIP Legalis nr 1200672).

Fakt, że powód występujący w sprawie niniejszej jako osoba fizyczna, w innych relacjach z pozwanym występuje także jako przedsiębiorca, nie zamyka mu drogi, aby mógł wystąpić jako konsument do tutejszego Sądu z żądaniem oceny postanowienia wzorca umowy stosowanego przez pozwanego pod kątem abuzywności.

Wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli prowadzonej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, za całkowicie nietrafny uznać należało także podniesiony przez pozwanego zarzut indywidualnego uzgadniania postanowień zawieranych umów. Przedmiotem oceny Sądu nie jest bowiem praktyka prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego, czy konkretne stosunki istniejące pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy pozwanym a konsumentem. Nie ma zatem znaczenia w niniejszym postępowaniu, czy jakaś konkretna umowa była między

stronami negocjowana, ani nawet czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiejkolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny ex ante i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Istotny jest zatem fakt, że pozwany wprowadził oceniany wzorzec do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia umowy z wykorzystaniem go. Tym samym irrelevantną na gruncie przedmiotowego postępowania jest okoliczność istnienia umów, w których niektóre postanowienia mogły odbiegać w swej treści od brzmienia wzorca, wszakże pozwany sam przyznał, iż wzorzec stanowił standardową propozycję przedkładaną konsumentom w celu ustalenia finalnej wersji umowy. Możliwość ewentualnej modyfikacji niektórych postanowień w drodze indywidualnych negocjacji nie wyłącza możliwości uznania praktyki powoda za posługiwanie się wzorcem umowy. O stosowaniu wzorca umowy świadczy to, że projekt umowy jest tekstem standardowym przedstawianym kontrahentowi, który jest szablonem dla zawieranych przez pozwanego umów. Nawet jeśli wielokrotnie był on przedmiotem negocjacji, to nadal pozostaje on wzorcem, który inkorporowany do zawieranej przez strony umowy wiąże je. Uprawnienie do indywidualnego uzgadniania treści przyszłej umowy nie jest równoznaczne z rzeczywistą możliwością definiowania przez konsumentów poszczególnych jej zapisów.

Warto przy tym zaznaczyć, że moc wiążąca wobec osób trzecich prawomocnego wyroku jaki zapada przed SOKiK (o czym mowa w art. 479⁽⁴³⁾ k.p.c.) odnosi się tylko do relacji pozwanego przedsiębiorcy z konsumentami, na co jednoznacznie wskazuje treść art. 385⁽¹⁾ k.c. Jeśli zatem przedsiębiorca wykorzystywał ten sam wzorzec w relacjach z innymi przedsiębiorcami, to dla tych relacji rozstrzygnięcie SOKiK jest irrelevantne. Powyższe jest oczywiste zarówno świetle treści art. 385⁽¹⁾ k.c. jak i art. 479⁽⁴³⁾ k.p.c., gdyż zamysłem ustawodawcy (też unijnego, gdyż regulacje dotyczące abuzywności są wynikiem implementacji dyrektyw UE) było zniwelowanie przez te regulacje deficytu równowagi kontraktowej w relacjach słabszych stron stosunków prawnych jakim są konsumentami z silniejszą stroną tego stosunku tj z przedsiębiorcami.

Przechodząc do analizy abuzywności zakwestionowanych przez powoda postanowień umownych, wskazać należy, że w myśl art. 385¹ § 1 k.c., za niedozwolone 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.

Oznacza to, że dla uznania określonego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowania go z praktyki stosowania z konsumentami konieczne jest stwierdzenie, że spełnia ono łącznie następujące przesłanki:

1. nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem (zostało narzucone konsumentowi),
2. nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron,
3. ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami,
4. ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta.

Badanie abuzywności klauzul, które ma miejsce w postępowaniu przed Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dokonywane na podstawie art. 479³⁶ - 479⁴⁵ k.p.c., ma charakter badania abstrakcyjnego, czyli jak już wskazano w rozważaniach powyżej, w oderwaniu od łączącej strony umowy. W odniesieniu do wzorców umów analizowanych abstrakcyjnie kwestia uzgodnienia indywidualnego z konsumentem nie podlega zatem rozpatrywaniu, gdyż już z samej istoty wzorców umów lub regulaminów wynika, że są to uregulowania wykreowane jednostronnie przez przedsiębiorcę, które są narzucane konsumentowi, a zawarcie umowy w oparciu o nie ma charakter adhezyjny.

Analizowane w niniejszej sprawie postanowienia wzorca umownego nie odnoszą się natomiast do głównych świadczeń stron, spełniona jest tym samym druga z wymienionych w art. 385¹ § 1 k.c. przesłanek.

Dla zastosowania przepisu art. 385¹ § 1 k.c. przesłanka sprzeczności z dobrymi obyczajami oraz rażącego naruszenie interesów konsumenta muszą zachodzić równocześnie. Z reguły rażąco naruszenie interesu konsumenta jest naruszeniem dobrych obyczajów, jednak nie zawsze zachowanie sprzeczne z dobrymi obyczajami rażąco narusza ten interes.

Należy wskazać, że „dobre obyczaje” to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Istotą dobrych obyczajów jest szeroko rozumiany szacunek do drugiego człowieka. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać więc działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające na niekorzyść od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesu konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny. Mogą tu bowiem wejść w grę także inne aspekty, jak choćby zdrowie konsumenta (i jego bliskich), jego czas zbędnie traconego, dezorganizacja toku życia, przykrości, zawód itp.

Dodatkowo, 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. Funkcja jego 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 świetle ugruntowanego orzecznictwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 3 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 297/2005) naruszenie jednego z postanowień art. 385³ k.c. przesądza o jednoczesnym naruszeniu art. 385¹ § 1 k.c., który definiuje pojęcie postanowienia niedozwolonego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że stosowany przez pozwanego przedsiębiorcę formularz umowy pośrednictwa nabycia nieruchomości stanowi niewątpliwie wzorzec umowy, wykorzystywany przez niego w relacjach z konsumentami. Treść konkretnej umowy, zawieranej przez konsumenta z pozwanym, jest zatem kształtowana przez ten wzorzec, czyli znajdują do niego zastosowanie przepisy art. 384 k.c.

Odnosząc klauzulę o treści: „ W każdym przypadku zawarcia przez Zamawiającego (lub jego krewnego, powinowatego, inną osobę bliską lub też osobę powiązaną z Zamawiającym wspólnym interesem majątkowym w szczególności powiązaną kapitałowo lub organizacyjnie) umowy sprzedaży lub jakiegokolwiek innej umowy prowadzącej choćby pośrednio do nabycia nieruchomości przedstawionej przez Pośrednika, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić Pośrednikowi wynagrodzenie (zwane dalej „Wynagrodzeniem”), w kwocie odpowiadającej (...) % netto ((...) % brutto, w tym 23 % podatku VAT) ceny sprzedaży Nieruchomości wskazanej w wyżej opisanej umowie, zawartej między Zamawiającym i Zbywcą.” oraz „ Do wynagrodzenia doliczony zostanie podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującą stawką.” Sąd zważył, że co prawda dla uznania określonego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowania go z praktyki stosowania z konsumentami konieczne jest także stwierdzenie, że nie dotyczy ono głównych świadczeń stron, jednakże tylko w sytuacji gdy zostały one sformułowane w sposób jednoznaczny. W powyższych klauzulach cena została natomiast określona przez przedsiębiorcę poprzez wielokrotne stopniowanie procentu, a zatem w sposób niejasny i nieprecyzyjny.

W zakwestionowanych postanowieniach umownych wynagrodzenie pośrednika za wykonaną usługę pośrednictwa zostało określone w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, tj. art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz.U.2014.915 z dnia 2014.07.10) który stanowi, że cena to wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. Zgodnie z ust.

z przepisu w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym.

Cena za usługę pośrednictwa wyrażona przez pozwanego w wielu składnikach określonych procentowo jest zatem ceną ustaloną z naruszeniem obowiązujących przepisów. Jest ona nieczytelna, niejednoznaczna, wymaga podjęcia przez konsumentów dodatkowych czynności do ustalenia jej ostatecznej wartości. Została ona niekorzystnie ukształtowana dla konsumenta, sytuacja konsumenta byłaby znacznie czytelniejsza i korzystniejsza gdyby cena była podana poprzez określenie konkretnej kwoty. W ocenie Sądu takie określenie ceny stanowi rażące naruszenie interesów konsumenta i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Dodatkowo, w pierwszym z wymienionych postanowień przedsiębiorca ustanowił także domniemanie, że jeżeli jakkolwiek krewny, bez dookreślenia jak bliskie ma być to pokrewieństwo, zawrze umowę, to konsument poniesie odpowiedzialność za działanie tej osoby, chociaż według kodeksu cywilnego odpowiedzialności takiej nie ponosi. Zakres podmiotowy działania domniemania jest bardzo szeroki i stwarza obowiązek zapłacenia ceny, bez względu na to, czy konkretna osoba posiadała wiadomość o danej nieruchomości od konsumenta, który zawarł uprzednio umowę z pośrednikiem. Warto dodać, że pojęcie krewnego jest bardzo szerokie, a więc nawet przy bardzo dalekim stopniu pokrewieństwa konsumenta z nabywcą nieruchomości, której dotyczyła umowa i nabyciem nieruchomości przez dalekiego krewnego, przy braku faktycznych podstaw aby konsumenta obciążać przekazaniem informacji uzyskanych w związku z zawartą umową pośrednictwa, konsument w świetle postanowienia wzorca musi ponosić bezwzględną (obiektywną bo niezależną od winy) odpowiedzialność finansową. Taka regulacja w oczywisty sposób odbiega od zasad odpowiedzialności ukształtowanej w kodeksie cywilnym, która z zasady jest wzorcem dla ustalenia równowagi kontraktowej. Jeśli zatem postanowienie wzorca odbiega od tych zasad na niekorzyść dla konsumenta, to jest w oczywisty sposób dla konsumenta niekorzystne.

Natomiast w przypadku drugiej z wymienionych klauzul istotna jest także okoliczność, iż w przypadku podwyższenia stawki VAT, przedsiębiorca zastrzegł sobie przedmiotowym postanowieniem, że ten wyższy podatek będzie obciążał jego kontrahenta, czyli konsument. Przedsiębiorca przerzucił w ten sposób ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej na konsumenta, co niewątpliwie rażąco narusza ekonomiczne interesy konsumenta ale także jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Wszak jest dobrym obyczajem ustalanie uczciwych zasad dotyczących określenia ceny. Konsument przystępując do umowy z przedsiębiorcą winien znać cenę jaką będzie musiał pokryć w związku z zawartą transakcją, gdyż to nie on decyduje się na ryzyko jakie związane jest z każdą działalnością gospodarczą a które wynika ze zmieniającego się otoczenia prawnego, w tym np. zmiany stawek podatkowych.

Przechodząc do analizy kolejnego postanowienia o treści „ Po otrzymaniu adresu Nieruchomości od Pośrednika za bezskuteczne uznaje się powoływanie się Zamawiającego na to, że dana Nieruchomość była mu znana wcześniej” Sąd uznał, że postanowienie to istotnie ogranicza prawo konsumenta do powoływania się na okoliczności faktyczne z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego – pozwany dokonując czynności jednostronnie, tj. podając adres nieruchomości do wiadomości konsumenta wyłącza prawo do powoływania się na fakt, iż daną nieruchomość konsument już znał. Konsument nie jest w stanie przed zaistnieniem danej okoliczności wiedzieć czy adres który zostanie mu podany przez pośrednika jest mu znany czy nie. Nawet samo podanie adresu klientowi, bez możliwości obejrzenia zdjęć, czy zapoznania się przez niego z dodatkowym opisem nie daje konsumentowi pewności co do tego czy nie znał nieruchomości wcześniej – z uwagi chociażby na ogrom ofert, które często zainteresowany kupnem nieruchomości konsument przegląda.

W przypadku postanowień odnoszących się do kary umownej zastrzeżonej przez przedsiębiorcę, tj. o treści: „W przypadku zawarcia z pominięciem Pośrednika, przedwstępnej umowy sprzedaży, umowy sprzedaży lub innej umowy dotyczącej zbycia Nieruchomości pomiędzy Zamawiającym, a zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez Pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu, Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w kwocie (...) % wynagrodzenia określonego w § 3.”, oraz „Obowiązek zapłaty przez Zamawiającego kary umownej, o której mowa w ust. 1, powstaje również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej zakończeniu

dojdzie do zawarcia Umowy o której mowa w ust. 1 powyżej, pomiędzy Zbywcą Nieruchomości przedstawionej Zamawiającemu przez pośrednika, a osobą bliską zamawiającemu.”, Sąd stwierdził, iż wypełniają one hipotezę art. 385⁽³⁾ pkt 17 k.c., zgodnie z którym w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

Oba przytoczone postanowienia nakładają na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej bowiem ustalonej w wartość (...) samego wynagrodzenia pośrednika. Wydaje się natomiast, że w przypadku gdy kara umowna jest wyższa niż wynagrodzenie, to jest to kara rażąco wygórowana, w szczególności w sytuacji, gdy nie różnicuje się w żaden sposób wysokości tej kary od nakładów jakie były poczynione ze strony pośrednika. Ustalenie na rażąco wysokim poziomie należnej od konsumenta kary umownej narusza wewnętrzną równowagę umowy i słuszność kontraktową, dyskryminując konsumenta. Żądanie kary umownej na poziomie (...) % wynagrodzenia, chociażby za samo podpisanie umowy pośrednictwa z klientem, jest w ocenie Sądu, absolutnie niewspółmierne, w szczególności, że przedsiębiorca jest w tym przypadku w uprzywilejowanej pozycji, gdyż nie musi wykazywać swojej szkody.

Co więcej, na podstawie wskazanych postanowień, stwarza się fikcję, że umowa pośrednictwa wiąże konsumenta po jej rozwiązaniu lub odstąpieniu od niej jeszcze przez okres 12 miesięcy. Przedsiębiorca ogranicza tym samym prawo do zbycia/nabycia danej nieruchomości po zakończeniu umowy na okres 12 miesięcy, co w efekcie może wywoływać skutki tożsame z pozbawieniem prawa rozwiązania oraz odstąpienia od umowy konsumenta przez ten okres.

W ocenie Sądu, także zakwestionowane przez powoda postanowienia o treści: „Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonaniem niniejszej Umowy strony oddadzą pod rozstrzygnięcie właściwemu sądowi powszechnemu we W.”, kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza ich interesy.

Wskazać należy, iż obyczajem wywodzącym się już z prawa rzymskiego jest, że to powód udaje się do sądu pozwanego – Actor sequitur forum rei. Kwestionowane postanowienie, w określonych okolicznościach, odwracające tę zasadę, staje w sprzeczności z dobrymi obyczajami, ponieważ kształtuje stosunek zobowiązaniowy w taki sposób, iż pomiędzy stronami powstaje znaczna nierówność. Z uwagi, iż miejscem wykonywania działalności gospodarczej przez pozwanego jest właśnie W., zapewnił on sobie możliwość rozpoznawania wszelkich spraw w danym miejscu niezależnie od okoliczności faktycznych i prawnych sporu, nawet wtedy, gdy sąd ten według przepisów prawa nie jest właściwy.

Co do zasady zmiana właściwości miejscowej sądu jest dopuszczalna w sprawach konsumenckich, gdyż obowiązujące przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują w tym zakresie właściwości wyłącznej. Jednakże modyfikacja właściwości może stanowić zagrożenie dla interesu konsumentów w sytuacji, gdyby wiązała się dla nich z nadmierną uciążliwością. Zakwestionowana klauzula godzi w ten sposób chociażby w prawa konsumentów mających miejsce zamieszkania poza W., gdyby to przedsiębiorca wytaczał przeciwko nim powództwo. Wówczas według obowiązujących zasad k.p.c. (art. 27 § 1 k.p.c.), powództwo musiałoby być wytoczone przed sąd pierwszej instancji, w którego okręgu pozwany ma miejsce zamieszkania. Wskazane postanowienia wyłącza tę zasadę i może narazić konsumenta na dodatkowe uciążliwości związane z dojazdami do sądu znacznie odległego od jego miejsca zamieszkania, co także wiąże się oczywiście z większymi kosztami.

Klauzula ta mieści się zatem niewątpliwie w hipotezie art. 385³ pkt 23 k.c., zgodnie z którym w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które (...) narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, iż powołane postanowienia wzorca umowy stosowane w umowach pośrednictwa nabycia nieruchomości zawieranych przez pozwanego z konsumentami, stanowią niedozwolone postanowienia umowne w myśl art. 385¹ k.c., dlatego na podstawie art. 479⁴² § 1 k.p.c. zakazał stosowania ich w obrocie z konsumentami.

W pozostałej zaś części, żądanie pozwu należało oddalić z uwagi na fakt, iż sformułowania: „Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.” oraz „Niniejszym podpisem poświadczam, że posiadam uprawnienie do zawarcia niniejszej Umowy oraz, że zapoznałem/-am się z treścią i warunkami umowy opisanymi na obu stronach druku, akceptuję je i nie mam do nich zastrzeżeń.” odpowiadają przepisom prawa, co za tym idzie nie kształtują praw i obowiązków konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami ani też rażąco nie naruszają ich interesów, zatem nie stanowią niedozwolonych postanowień umownych o jakim mowa w art. 385¹ k.c.

Sąd zważył, że obowiązek udostępnienia kontrahentowi wzorca umowy przed jej zawarciem wynika bezpośrednio z treści art. 384 k.c., zgodnie z którym ustalony przez jedną ze stron wzorec, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Oznacza to, że także załączniki do umowy muszą być stronie doręczone aby ją wiązały. Na konsumentie ciąży obowiązek zapoznania się treścią umowy, w tym także załącznikami, jeśli na takie wskazuje treść umowy. Przepisy prawa nie wyłączają natomiast co do zasady możliwości regulowania stosunków zobowiązaniowych stron w więcej niż w jednym dokumencie, zatem załączniki do umowy są typowym sposobem kształtowania relacji prawnych między stronami. Praktyka obrotu gospodarczego wskazuje, że sposób ten jest często wykorzystywany dla indywidualnych regulacji stosunków prawnych. Jest to uzasadnione szczególnie w złożonych stosunkach prawnych gdy np. poszczególne kwestie są szczegółowo regulowane w różnych załącznikach. Nie sposób wykluczyć stosowania takiej samej praktyki w relacjach z konsumentami, gdyż często może się to przyczyniać do bardziej przejrzystych i czytelniejszych dla konsumenta sposobów przedstawiania mu proponowanych rozwiązań prawnych. Dlatego też w sprawie niniejszej Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania klauzuli wskazującej, że część regulacji danego stosunku prawnego znajduje się w załącznikach do umowy, a powód nie dostarczył Sądowi argumentów, które ową abuzywność przyjętego we wzorcu rozwiązania wskazywały. Przy czym w abstrakcyjnej ocenie wzorca Sąd oczywiście nie badał czy załączniki zostały konsumentowi dostarczone, taki ciężar dowodu będzie spoczywał na przedsiębiorcy w razie sporu na tle konkretnego stosunku prawnego.

Oczywistym jest także, że kupujący nie jest zmuszony do zawarcia umowy na warunkach proponowanych przez sprzedawcę w regulaminie, z tym, że brak zgody na warunki umowy określone we wzorcu umowy musi prowadzić do wycofania się z zawarcia umowy. Zasadniczo więc, jeśli warunki pośrednictwa przedstawione konsumentowi w umowie nie są przez niego aprobowane, nie powinien w ogóle takiej umowy zawierać. Oczywiście jest zatem, że podpis pod umową będzie oznaczał akceptację jej postanowień. Podobnie w przypadku załączników do umowy, o ile każdy z załączników aby stanowił część umowy, musi być podpisany przez konsumenta, to w takim przypadku nie można mieć zastrzeżeń co do tego, że konsument miał możliwość zapoznania się z ich treścią.

Dodatkowo Sąd uznał, że także fragment drugiego z przytoczonych postanowień w brzmieniu: „nie mam do nich zastrzeżeń”, odpowiada przepisom prawa i nie ogranicza uprawnień konsumenta zagwarantowanych przez przepisy prawa, chociażby możliwości powoływania się przez konsumenta na abuzywność czy nieważność pewnych postanowień wzorca.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Uznając zaś niecelowość stosunkowego rozdzielania kosztów postępowania w zakresie zastępstwa procesowego, w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., Sąd orzekł o ich wzajemnym zniesieniu między stronami.

Z uwagi natomiast, iż pozwany w zdecydowanej części naruszył art. 385¹ k.c. wprowadzając do wzorca stosowanego w obrocie z konsumentami postanowienia mające charakter klauzul niedozwolonych, 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 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167 poz. 1398) Sąd rozstrzygnął o obciążeniu pozwanego obowiązkiem uiszczenia całej opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy prawa.

Jednakową zasadę Sąd zastosował w odniesieniu do publikacji, w oparciu o przepis art. 479⁴⁴ k.p.c., wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt strony pozwanej.

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Zarządzenie: odpis wyroku wraz ze sporządzonym uzasadnieniem przesłać pełnomocnikom stron (k. 11, 81) zgodnie z wniesionymi wnioskami (k. 94, 96).

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka