



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2008 r.

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

Przewodniczący SSO Beata Piwowarska
Protokolant aplikant adwokacki Katarzyna Liebchen

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 marca 2008 r.
sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie
przeciwko Wojciechowi Wesołowskiemu i Pawłowi Wesołowskiemu
- współnikom spółki cywilnej *Firma Handlowo-Ustugowa DAWO* w Krakowie

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. uznaje za niedozwolone oraz zakazuje Wojciechowi Wesołowskiemu i Pawłowi Wesołowskiemu współnikom spółki cywilnej *Firma Handlowo-Ustugowa DAWO* w Krakowie, stosowania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca *Aneksu do umowy pośrednictwa w sprzedaży*, o treści : 6. W przypadku wycofania zlecenia w okresie, w którym zastrzeżono wyłączność Pośrednikowi, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić kwotę w wysokości 3% + 22% VAT od ceny oznaczonej w § 8 niniejszej umowy pośrednictwa.

II. odrzuca pozew w zakresie żądania uznania za niedozwolone oraz zakazania pozwanym stosowania w umowach z konsumentami postanowień wzorców :

1. *Umowy pośrednictwa w kupnie* o treści : 7. W przypadku zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazanej na umowie bez udziału Pośrednika, Zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić prowizję w wysokości 6% + 22% VAT od ceny zawartej w pkt. 1 niniejszej umowy pośrednictwa.,
2. *Umowy pośrednictwa w sprzedaży* o treści :

- 5. W przypadku zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność, o której mowa w § 1 z osobą skierowaną przez Pośrednictwo bez udziału pośrednika Zleceniodawca zobowiązuje się do

zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości 6% +22% VAT od ceny zawartej w §2 niniejszej umowy pośrednictwa w sprzedaży.

- 10. Pośrednik zachowuje prawo do pełnego wynagrodzenia również w przypadku wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli w okresie dwóch lat od daty wypowiedzenia umowy Zamawiający zawrze umowę sprzedaży nieruchomości, z osobą fizyczną lub prawną, której podano adres nieruchomości, przed dniem wypowiedzenia a odbiór oferty, został potwierdzony pisemnie.

3. *Aneksu do umowy pośrednictwa w sprzedaży o treści :* 5. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży bez udziału Pośrednika w okresie obowiązywania niniejszej umowy, Zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić prowizję w wysokości 6% + 22% VAT ceny, oznaczonej w §2 niniejszej umowy pośrednictwa.

III. znosi między stronami koszty zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pobranie od pozwanych, solidarnie, na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu) kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych, tytułem części opłaty, od której uiszczenia powód był zwolniony;

V. zarządza publikację prawomocnego wyroku w pkt I. w *Monitorze Sądowym i Gospodarczym* na koszt pozwanych;

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

UZASADNIENIE

12 X 2007 r. (data nadania k.9) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o uznanie za niedozwolone oraz zakazanie Wojciechowi Wesołowskiemu i Pawłowi Wesołowskiemu wspólnikom spółki cywilnej *Firma Handlowo-Uslugowa DAWO* w Krakowie, stosowania w umowach z konsumentami postanowień wzorców umowy pośrednictwa w kupnie, pośrednictwa w sprzedaży i aneksu do umowy pośrednictwa w sprzedaży o treści:

1. W przypadku zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazanej na umowie bez udziału Pośrednika, Zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić prowizję w wysokości 6% + 22% VAT od ceny zawartej w pkt. 1 niniejszej umowy pośrednictwa. – jako sprzecznego z art. 385³ pkt 17 k.c.
2. W przypadku zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność, o której mowa w § 1 z osobą skierowaną przez Pośrednictwo bez udziału pośrednika Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości 6% + 22% VAT od ceny zawartej w §2 niniejszej umowy pośrednictwa w sprzedaży. – jako sprzecznego z art. 385³ pkt 17 k.c.,
3. Pośrednik zachowuje prawo do pełnego wynagrodzenia również w przypadku wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli w okresie dwóch lat od daty wypowiedzenia umowy Zamawiający zawrze umowę sprzedaży nieruchomości, z osobą fizyczną lub prawną, której podano adres nieruchomości, przed dniem wypowiedzenia a odbiór oferty, został potwierdzony pisemnie. – jako sprzecznego z art. 385¹ § 1 k.c. raz art. 385³ pkt 22 k.c.,
4. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży bez udziału Pośrednika w okresie obowiązywania niniejszej umowy, Zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić prowizję w wysokości 6% + 22% VAT ceny, oznaczonej w §2 niniejszej umowy pośrednictwa. – jako sprzecznego z art. 385³ pkt 17 k.c.,
5. W przypadku wycofania zlecenia w okresie, w którym zastrzeżono wyłączność Pośrednikowi, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić kwotę w wysokości 3% + 22% VAT od ceny oznaczonej w § 8 niniejszej umowy pośrednictwa. – jako sprzecznego z art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 22 k.c.

W motywach wyjaśnił, że pozwani prowadzą w formie spółki cywilnej działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Posługują się przy tym trzema rodzajami wzorców umownych, określających prawa i obowiązki klientów, przede wszystkim konsumentów. Postanowienia zawarte we wzorcach umów pośrednictwa w kupnie, sprzedaży, a także w aneksie do umowy pośrednictwa w sprzedaży zawierają postanowienia kształtujące prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami i dobrymi obyczajami, rażąco naruszające ich interesy, a zatem niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Świadomość prawna klientów pozwanych nie jest na tyle wysoka aby mogli oni zrozumieć, że wiążące ich postanowienia są sprzeczne z prawem i mogą dochodzić należnych im roszczeń. Takie działania, wykorzystujące brak wiedzy konsumentów, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Postanowienia wymienione pod poz. 1, 2 i 4 są sprzeczne z przepisem art. 385³ pkt 17 k.c.. Nakładają bowiem na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

Zawarcie umowy kupna czy sprzedaży z pominięciem pośrednika, lub umowy notarialnej przenoszącej własność tej nieruchomości z osobą skierowaną przez pośrednika bez jego udziału stanowią niewykonanie obowiązków przez konsumenta. Mogą więc być podstawą żądania naprawienia wyrządzonej pośrednikowi szkody. Jej wysokość może odpowiadać należnej prowizji, którą pośrednik otrzymałby, gdyby doszło do wykonania umowy (3% wartości umowy). Przewidziana w art. 483 k.c., kara umowna, stanowiąca formę zryczałtowanego odszkodowania zastrzeżonego na wypadek niewykonania, czy nie należytego wykonania świadczenia niepieniężnego nie może natomiast rażąco przewyższać wysokości wyrządzonej szkody.

Ustalona przez pozwanych kara umowna w wysokości 6 % wartości umowy jest nazbyt wygórowana, gdyż przewyższa należną kompensatę, zarówno rzeczywistą stratę, jakiej by doznał pośrednik jak również utracone korzyści, jakich mógłby się spodziewać gdyby umowę wykonano należycie. Ale ponadto zawiera nieuzasadnioną korzyść, będącą w swojej istocie bezpodstawnym wzbogaceniem w rozumieniu art. 405 k.c.

Klauzula wymieniona w pkt 3. pozwu stwarza dla konsumenta nadmierne ograniczenie możliwości zawarcia umowy przez okres 2 lat po wygaśnięciu umowy. Przez tak długi czas konsument obciążony jest obowiązkiem zapłaty pośrednikowi prowizji, pomimo wygaśnięcia pozostałych zobowiązań umownych zwłaszcza ciążących na pozwanych.

Klauzula aneksu do umowy pośrednictwa w sprzedaży (postanowienie z pkt 5 pozwu) jest także sprzeczna z dobrymi obyczajami ponieważ nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty prowizji, w sytuacji wycofania zlecenia, także wówczas gdy nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie pośrednika, takich jak brak jakichkolwiek działań, zaangażowania. (k.2-8)

Odpowiadając na pozew **Wojciech Wesołowski i Paweł Wesołowski wspólnicy spółki cywilnej Firma Handlowo-Uslugowa DAWO w Krakowie** wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwani wyjaśnili, że na skutek uwag kierowanych względem nich przez UOKiK w piśmie z dnia 31 VIII 2007 r. kwestionowane postanowienia umów zostały zmienione i nie są już stosowane przy zawieraniu umów z konsumentami. (odpowiedź datowana 3 IX 2007 r.)

Zakwestionowali zasadność twierdzenia, że zastrzeżona na wypadek niewykonania umowy przez konsumenta kara umowna przekracza wysokość prowizji i może być wyższa od poniesionej przez pośrednika szkody. Według pozwanych nie jest ona sprzeczna z zasadą wyrażoną w art. 484 § 1 k.c. Przyjmowany opcjonalnie aneks do umowy sprzedaży, zawierający jasne, jednoznaczne postanowienia, przyjmowany jest na czas określony przez umawiające się strony.

Zarzucili nieprawidłowość interpretacji przez powoda klauzuli wskazanej w pkt 3. pozwu. Wyjaśnili, że podpisanie aneksu z klauzulą wyłączności ma charakter fakultatywny. Związanie zaś dwu-

letnim okresem, w którym istnieje obowiązek zapłaty prowizji odnosi się wyłącznie do sprzedaży osobie skierowanej przez pośrednika. Także postanowienie wskazane w pkt 5. pozwu wiąże się z przyjęciem przez klienta klauzuli wyłączności, jej niedotrzymanie i odstąpienie od umowy wiąże się z uzasadnionym obowiązkiem zapłaty kary umownej.

Pozwani zawnioskowali dowody z dokumentów i ich przesłuchania jako strony. (k.12-41)

Wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa pozwanych dowód z ich przesłuchania został przez Sąd pominięty, a twierdzenia odnoszące się do znaczenia kwestionowanych postanowień umownych zostały uznane przez Sąd za nieudowodnione.

Pozwani nie wykazali, z jaką datą zaniechali stosowania zakwestionowanych w pozwie postanowień umownych, Sąd przyjął przeto, że pozew mógł być przeto skutecznie wniesiony. Zgodnie z art. 479³⁹ oraz art. 479⁴⁰ z żądaniem uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolonego można wystąpić również wtedy, gdy pozwany zaniechał jego stosowania, jeżeli od tego zaniechania nie minęło 6 miesięcy, także zaniechanie przez pozwanego, po wytoczeniu powództwa, stosowania zaskarżonego postanowienia wzorca umownego nie ma wpływu na bieg postępowania.

Pozew został złożony po uprzednim upomnieniu pozwanych o niestosowanie postanowień naruszających prawa i obowiązki konsumentów. Pozwani, zgodnie z art. 6 k.c., nie udźwignęli ciężaru udowodnienia faktu wytoczenia powództwa po upływie sześciu miesięcy. Sąd stwierdza tym samym, iż niniejszy pozew został złożony w ustawowym terminie, przed upływem sześciomiesięcznego terminu od zaniechania stosowania postanowień umów uznawanych za niedozwolone.

Sąd zważył co następuje :

Ustawodawca nie wskazuje jakie skutki wywołuje wpis klauzuli do rejestru. Według poglądów wyrażanych przez Sąd Najwyższy i doktrynę, skutkiem wpisu postanowienia wzorca do rejestru jest zakaz posługiwania się taką klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Celem tego postępowania jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców umowy, dokonywana w oderwaniu od konkretnej umowy; w razie uwzględnienia powództwa sąd gospodarczy, kierując się przepisami art. 384-385⁴ k.c., orzeka, że konkretne, zaskarżone postanowienia wzorca umowy są niedozwolone i zakazuje ich stosowania (art. 479⁴² § 1 k.p.c.). Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., wyrok ma - od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru (art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.) - skutek także wobec osób trzecich.

W uchwale z 19 XII 2003 r. (III CZP 95/2003) Sąd Najwyższy stwierdził : *Powaga rzeczy osądzonej wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za niedozwolone wyłącza - od chwili wpisania tego postanowienia do rejestru (art. 479⁴³ w związku z art. 365 i 479⁴⁵ § 2 k.p.c.) - ponowne wytoczenie powództwa w tym przedmiocie, także przez osobę nie biorącą udziału w sprawie, w której wydano wyrok. Pozew obejmujący takie powództwo podlega odrzuceniu (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.).*

Za takim rozwiązaniem, obok argumentów jurydycznych, przemawiają także względy celowościowe i funkcjonalne. Jego przyjęcie pozwala uniknąć prowadzenia kilku postępowań, z których każde musiałoby kończyć się identycznym rozstrzygnięciem merytorycznym, a ponadto sprzyja charakterowi postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, którego celem

podstawowym jest usunięcie postanowień wzorca uznanych za abuzywne z obrotu ze skutkiem nie tylko dla stron procesu, lecz także wobec osób trzecich (erga omnes). Można więc stwierdzić, że szczególny przedmiot postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jak i również leżący w sferze publicznej cel kontroli abstrakcyjnej, dodatkowo wspiera przyjęcie koncepcji łączącej rozszerzoną prawomocność materialną nie tylko z mocą wiążącą prawomocnego wyroku, ale także z jego powagą rzeczy osądzonej. (por.: uzasadnienie uchwały z dnia 13 VII 2006 r. III SZP 3/2006, wyrok z 6 X 2004 r. I CK 162/04 MP 2004 nr 21 s. 966).

Także Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 16 XI 2005 r. (VI ACa 473/2005) stwierdził, że: *Rozszerzona prawomocność materialna takich wyroków stanowi przeszkodę procesową dla ponownego rozpoznawania sprawy, dotyczącej uznania za niedozwolone postanowień wzorców umowy, które zostały uznane za niedozwolone prawomocnymi wyrokami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK na podstawie art. 479⁴⁵ K.p.c. Wpisanie do rejestru wzorca umowy uznanego za niedozwolony wyłącza ponowne wytoczenie powództwa w tym przedmiocie, także przez osobę nie biorącą udziału w sprawie, w której wyrok wydano.*

Klauzule o treści identycznej lub tożsamej do kwestionowanych w punktach 1-4 pozwu postanowienia umowne były już przedmiotem wcześniejszego badania przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W efekcie uznania ich za niedopuszczalne do Rejestru klauzul abuzywnych wpisane zostały następujące postanowienia umowne:

1258. W przypadku sprzedaży nieruchomości przez zamawiającego z pominięciem Pośrednika oraz braku zapłaty prowizji w terminie określonym w par. 5 zamawiający zapłaci Pośrednikowi karę umowną w wysokości dwukrotnego wynagrodzenia, także w przypadku sprzedaży po upływie umowy na zasadzie wyłączności, jeżeli nabywca jest klientem Pośrednika, który otrzymał wskazanie adresowe w czasie trwania umowy pośrednika. – wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych w dniu 4 IX 2007 r., - na podstawie wyroku z 24 V 2007 Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII AmC67/06).

ale także wcześniejsze wpisy do rejestru klauzul niedozwolonych: poz. poz.:

1161. W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w par.1 oferty przedstawionej przez pośrednika z jego pominięciem, zamawiający zapłaci pośrednikowi prowizję w podwójnej wysokości.

1063. Zawarcie – przez Zamawiającego lub osoby trzecie związane z Zamawiającym interesem prawnym lub faktycznym – umowy sprzedaży/kupna/najmu nieruchomości znajdującej się w ofercie pośrednika z kontrahentem wskazanym przez Pośrednika z pominięciem Pośrednika, nawet po rozwiązaniu umowy pośrednictwa rozumiane będzie jako świadome działanie na szkodę Pośrednika. W takim przypadku zamawiający zobowiązuje się zapłacić karę umowną określoną w §5.

771. W przypadku przeprowadzenia transakcji bez uczestnictwa pośrednika (przez uczestnictwo pośrednika uważa się jego obecność przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, przyrzeczenia oraz umowy przyrzeczonej) z klientem skojarzonym bezpośrednio lub pośrednio przez pośrednika, niezależnie od obowiązku naprawienia w pełnej wysokości wywołanej tym szkody, zamawiający zapłaci odszkodowanie, w kwocie dwukrotnie wyższej od kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 5, lecz nie mniej niż 5000

PLN (słownie: pięć tysięcy złotych)- wraz z odsetkami, w wysokości jak w § 10 za każdy dzień zwłoki od dnia zawarcia przedmiotowej transakcji bez względu na okoliczności pominięcia pośrednika w udziale w transakcji.

770. W przypadku przeprowadzania transakcji bez uczestnictwa pośrednika (przez uczestnictwo pośrednika uważa się obecność przy podpisywaniu umowy przedwstępnej, przyrzeczenia oraz umowy przyrzeczonej) z klientem skojarzonym bezpośrednio lub pośrednio przez pośrednika, niezależnie od obowiązku naprawienia w pełnej wysokości wywołanej tym szkody, zamawiający zapłaci odszkodowanie, w kwocie dwukrotnie wyższej od kwoty wynagrodzenia obliczonej zgodnie z § 7 pkt 1, lecz nie mniej niż 5000 PLN (słownie: pięć tysięcy złotych) wraz z odsetkami, w wysokości jak w § 7 pkt 3 za każdy dzień zwłoki od dnia zawarcia przedmiotowej transakcji bez względu na okoliczności pominięcia pośrednika w udziale w transakcji.

762. 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 wyjątkowości-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.

143. W przypadku sfinalizowania przez Poszukującego transakcji dotyczących podmiotów pokwitowanych w Karcie Poszukującego lub o których mowa w §7 pkt 6 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika, Poszukujący zapłaci karę umowną w kwocie podwójnej wysokości prowizji określonej w §7, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie złotych: pięć tysięcy), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z odsetkami.

142. W przypadku sfinalizowania przez Oferującego transakcji dotyczącej przedmiotu opisanego w §1 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika bezpośrednio lub pośrednio – tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem zapłaci tytułem odszkodowania kwotę podwójnej wysokości prowizji określonej w §5, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie złotych pięć tysięcy), niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z należnymi za zwłokę umownymi odsetkami w wysokości 0,5% słownie: (pół procenta) za każdy dzień zwłoki.

126. W przypadku sfinalizowania przez Poszukującego transakcji dotyczących przedmiotów pokwitowanych w Karcie Poszukującego lub o których mowa w § 7 pkt 6 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika, Poszukujący zapłaci karę umowną w kwocie podwójnej wysokości prowizji określonej w § 7, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie pięć tysięcy złotych) niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z odsetkami.

125. W przypadku sfinalizowania przez Oferującego transakcji dotyczącej przedmiotu opisanego w § 1 bez uprzedniego powiadomienia o tym Pośrednika bezpośrednio lub pośrednio – tj. przez biuro współpracujące z Pośrednikiem zapłaci tytułem odszkodowania kwotę podwójnej wysokości prowizji określonej w § 5, lecz nie mniej niż 5000 zł (słownie pięć tysięcy złotych) niezależnie od obowiązku zapłaty prowizji w pełnej wysokości wraz z należnymi za zwłokę umownymi odsetkami w wysokości 0,5% słownie (pół procenta) za każdy dzień zwłoki..

112. W razie wypowiedzenia niniejszej umowy przez Zleceniodawcę zobowiązuje się on niezawierania umów przenoszących prawo własności nieruchomości (mieszkania) z osobami, które zostały wskazane przez Pośrednika jako sprzedającymi, figurującymi w rejestrze Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 3 pkt 2 w potrójnej wysokości liczonej od ceny ofertowej ustalonej dla danej nieruchomości (mieszkania). Powyższe postanowienie obejmuje również członków rodziny, krewnych, znajomych, itp.

111. Zleceniodawca zobowiązuje się do: (...) niezawierania umów przenoszących prawo własności z pominięciem Pośrednika, z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, a których mieszkanie-nieruchomość zostały wskazane przez Pośrednika, pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w pkt 2 w potrójnej wysokości, w terminie 7 dni od daty zawarcia aktu notarialnego. Zleceniodawca zobowiązuje się również nie zawierać takich umów w przypadku rozwiązania niniejszej umowy. Dotyczy to również małżonka, członków rodziny i znajomych.

110. Zleceniodawca zobowiązuje się nie zawierać umów przeniesienia prawa własności z osobami figurującymi w rejestrze Pośrednika, którym nieruchomość wskazana została jako potencjalnym nabywcą pod rygorem zapłacenia prowizji w wysokości określonej w § 7 pkt 2 w potrójnej wysokości. Dotyczy to również członków rodziny i znajomych osoby wskazanej.

Uznając, że do postanowienia umowne tożsame do klauzul zakwestionowanych w pkt 1-4 (wywołują identyczne skutki prawne) Sąd postanowił o odrzuceniu pozwu w zakresie żądania uznania za niedozwolone oraz zakazania pozwanym stosowania w umowach z konsumentami postanowień wzorców :

1. *Umowy pośrednictwa w kupnie o treści : 7. W przypadku zawarcia umowy kupna nieruchomości wskazanej na umowie bez udziału Pośrednika, Zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić prowizję w wysokości 6% + 22% VAT od ceny zawartej w pkt. 1 niniejszej umowy pośrednictwa.,*

2. *Umowy pośrednictwa w sprzedaży o treści :*

- 5. *W przypadku zawarcia umowy notarialnej przenoszącej własność, o której mowa w § 1 z osobą skierowaną przez Pośrednictwo bez udziału pośrednika Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pośrednika kary umownej w wysokości 6% +22% VAT od ceny zawartej w §2 niniejszej umowy pośrednictwa w sprzedaży.*

- 10. *Pośrednik zachowuje prawo do pełnego wynagrodzenia również w przypadku wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli w okresie dwóch lat od daty wypowiedzenia umowy Zamawiający zawrze umowę sprzedaży nieruchomości, z osobą fizyczną lub prawną, której podano adres nieruchomości, przed dniem wypowiedzenia a odbiór oferty, został potwierdzony pisemnie.*

3. *Aneksu do umowy pośrednictwa w sprzedaży o treści : 5. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży bez udziału Pośrednika w okresie obowiązywania niniejszej umowy, Zleceniodawca zobowiązany jest zapłacić prowizję w wysokości 6% + 22% VAT ceny, oznaczonej w §2 niniejszej umowy pośrednictwa.*

Rozstrzygając o zasadności zarzutu abuzywności postanowienia wzorca *Aneksu do umowy pośrednictwa w sprzedaży*, o treści : 6. W przypadku wycofania zlecenia w okresie, w którym zastrzeżono wyłączność Pośrednikowi, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić kwotę w wysokości 3% + 22% VAT od ceny oznaczonej w § 8 niniejszej umowy pośrednictwa.

Sąd zważył, że :

Podstawą uznania postanowienia umowy zawieranej z konsumentem za niedozwolone jest przepis art. 385¹ k.c., zgodnie z którym postanowienia takie, nie uzgodnione indywidualnie, nie wiążą konsumenta, 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.

Dobre obyczaje pojmowane są jako reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą Sądu Najwyższego (np. wyroki z 8 I 2003r. II CKN 1097/2000, z 4 VI 2003 r. I CKN 473/01) dobre obyczaje są równoważnikiem zasad współżycia społecznego, które obejmują reguły wiążące nie tylko w obrocie powszechnym, ale i w stosunkach z udziałem profesjonalistów (także osób prawnych).

Na aprobatę zasługuje pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 13 VII 2005 r. (I CK 832/04) : *W rozumieniu art. 385[1] § 1 k.c. "rażące naruszenie interesów konsumenta" oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym, natomiast "działanie wbrew dobrym obyczajom" w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego wyraża się w tworzeniu przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową tego stosunku. Obie, wskazane w tym przepisie, formuły prawne służą do oceny tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają określone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków konsumenta.*

Przy ocenie naruszenia interesów konsumenta należy zatem brać pod uwagę, nie tylko aspekty ekonomiczne, ale również dezorganizację życia konsumenta, doznanych przykrości, czy zawodu. Mówiąc o interesach konsumenta ustawodawca posługuje się szczególnym kwalifikatorem naruszeń, wskazując na ich rażący stopień. Jako kryteria oceny stopnia naruszenia, wymienia się wielkość poniesionych lub grożących strat i niebezpieczeństw (kryterium obiektywne), ale także względy subiektywne, związane czy to z przedsiębiorcą, czy też z konsumentem (por. Ł. Węgrzynowski: *Niedozwolone postanowienia*, s. 103 i nast.).

Postanowienia wzorca umownego wiążą konsumenta jeżeli zostały z nim indywidualnie uzgodnione, co oznacza, że konsument miał rzeczywisty wpływ na ich treść. (art. 385¹ § 3 k.c.) Kodeks formułuje przy tym domniemanie braku indywidualnego uzgodnienia, obciążając stronę, która się na to powołuje obowiązkiem udowodnienia, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie. (§ 4 k.c.)

Pozwany dowodzący, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie winien dowodnie wykazać, że zaakceptowanie klauzuli przez strony kontraktu było oparte na rzetelnych i wyrównanych negocjacjach. Nie wystarczy proste stwierdzenie, że strony prowadziły negocjacje, a tym bardziej stwierdzenie, że konsumentowi przedstawiono warunki umowy, z którymi się zapoznał i które zaakceptował. Odnosi się to w szczególności do postanowień umowy przejętych z wzorca zaproponowanego mu przez

kontrahenta. Brak dowodu na to, że konsument miał faktyczny wpływ na treść postanowień umowy uzasadnia przyjęcie przez Sąd, że nie były one uzgodnione indywidualnie.

Postanowienie umowne z pkt 5. pozwu wypełnia treść klauzuli abuzywnej zawartej w art. 385³ pkt 22 k.c., która ustanawia zasadę iż niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które przewiduje obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nie należytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta. Postanowienie to jest sprzeczne z naturą umów wzajemnych z art. 487 § 2 oraz art. 488 k.c., gdyż przyznaje korzyść w postaci pełnego wynagrodzenia dla pośrednika także w przypadku niewykonania przez niego umowy naruszając tym samym interes konsumenta, który nie otrzymuje żadnej korzyści wobec niewykonania umowy przez pośrednika, a nadto jest zobowiązany do powstrzymania się przed szukaniem na własną rękę kontrahentów.

Postanowienie ustala dysproporcję wzajemnych praw i obowiązków stron umowy, gdyż wyraźnie narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń, gdzie świadczenie jednej ze stron powinno być odpowiednikiem świadczenia drugiej zgodnie z art. 487 § 2 k.c.

Sąd powyższe potwierdza także uznanie za niedozwolone wyrokiem z dnia 7 IV 2006 r. Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (sygn. akt XVII Amc 44/05) i wpisanie w dniu 20 VI 2006 r. do rejestru klauzul abuzywnych następującego postanowienia : *postanowienia tej umowy wiążą jej strony przez okres 24 (słownie: dwadzieścia cztery) miesiące od dnia jej wygaśnięcia, o ile przedmiot transakcji został wskazany Poszukującemu przez Pośrednika w czasie obowiązywania umowy.*

W tym zakresie jednak Sąd uznał, że nie ma tożsamości postanowień, klauzula kwestionowana w niniejszej sprawie może być przeto wpisana lecz za przyjęciem tezy o abuzywności tego postanowienia umownego przemawiają te same racje, które zadecydowały o wpisie do rejestru powołanej wyżej klauzuli.

W tamtej sprawie zakres związania był właściwie szerszy, obejmował wszystkie postanowienia umowne, które wiązały strony po wypowiedzeniu umowy tak jakby nie została ona rozwiązana. W tym przypadku klient po wypowiedzeniu umowy ma obowiązek jedynie zapłaty prowizji, co należy uznać za istotne postanowienie umowy.

Z powołanych względów Sąd uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania przez pozwanych postanowienia punktu 6 Aneksu do umowy sprzedaży. (art. 385¹ § 1 w zw. z art. 385³ pkt 22 k.c. w zw. z art. 479⁴² § 1 k.p.c.)

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c., znosząc między stronami wzajemnie koszty zastępstwa procesowego. Powód zasadnie zakwestionował bowiem wszystkie klauzule umowne objęte pozwem, nie rozważył jednak należycie, czy i które z nich zostały już ujęte w rejestrze co czyni wniesienie pozwu niedopuszczalnym.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 28 VII 2005 r. *o kosztach sądowych w sprawach cywilnych*, Sąd nakazał pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu) kwoty 120 zł, tytułem stosownej części opłaty, od której uiszczenia powód był zwolniony.

Na zasadzie art. 479⁴⁴ k.p.c. Sąd zarządził publikację prawomocnego wyroku w *Monitorze Sądowym i Gospodarczym* na koszt pozwanych.



Za zgodność z oryginałem
Sekretarz