

Sygn. akt XVII AmC 39/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 października 2006 r.

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

Przewodniczący SSR /del./ Witold Rękosiewicz

Protokolant: asystent sędziego Piotr Mirosz

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2006 r. w Warszawie
na rozprawie

sprawy z powództwa

przeciwko

i

Biuro Nieruchomości

„Plus” s.c. z siedzibą w Gdańsku

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje

Biuro Nieruchomości „Plus” s.c. z siedzibą w Gdańsku stosowania
w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

*„W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w § 1 oferty przedstawionej
przez pośrednika z jego pominięciem, zamawiający zapłaci pośrednikowi
prowizję w podwójnej wysokości”*

II. Wpis tymczasowy od pozwu w wysokości 500 zł (pięćset) uznaje za
ostateczny i nakazuje pobranie tej kwoty oraz kwoty 500 zł (pięćset)
tytułem wpisu od apelacji solidarnie od

i

Biuro Nieruchomości „Plus” s.c. z siedzibą w Gdańsku
na rzecz Skarbu Państwa Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie.

- III. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym solidarnie na koszt i
..... Biuro Nieruchomości „Plus” s.c. z siedzibą w Gdańsku.

SSR Witold Rękosiewicz

Uzasadnienie

Powód Bartosz Brosowski wniósł o uznanie za niedozwolone postanowień wzorca umowy pt. „umowa pośrednictwa” stosowanej przez pozwanego i prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą Biuro Nieruchomości Plus s.c. w Gdańsku.

W opinii powoda §3 umowy o treści: „Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony z możliwością pisemnego wypowiedzenia przez każdą ze stron. W przypadku wypowiedzenia umowy pośrednik przestaje przekazywać zamawiającemu oferty a wygaśnięcie umowy następuje po upływie 180 dni od dnia wydania zamawiającemu ostatniej oferty. Wysokość prowizji od zamawiającego jest niezależna od wysokości prowizji, którą na rzecz pośrednika wnosi druga strona transakcji” oraz §5 umowy o treści „W przypadku zawarcia umowy, o której mowa w §1 oferty przedstawionej przez pośrednika z jego pominięciem, zamawiający zapłaci pośrednikowi prowizję w podwójnej wysokości” są sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumenta.

Powód argumentował, iż przytoczone postanowienia przyznają pozwanym nieuzasadnione korzyści majątkowe w związku z wykorzystaniem przez nie przymusowego położenia konsumenta chcącego obejrzeć oferowane przez pozwanego nieruchomości. Stwierdził, iż zakwestionowane zapisy umowy zostały sformułowane w sposób niejasny, niezrozumiały i niejednoznaczny.

W ocenie powoda §3 Umowy stanowi o zbyt długim węzle obligacyjnym pomiędzy pośrednikiem a zamawiającym, który rezygnuje z transakcji z powodu

zdarzeń losowych, wycofuje ofertę z biura a następnie zawiera po kilku miesiącach umowę sprzedaży nieruchomości ze skojarzonymi wcześniej przez biuro osobami bez udziału pośrednika nadal zobowiązany jest do zapłaty prowizji pośrednikowi.

Natomiast postanowienie §5 Umowy wyczerpuje zdaniem powoda dyspozycję klauzuli abuzywnej określonej w art. 385³ pkt 9 k.c., przyznając pozwanemu prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Ponadto nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej (w postaci podwójnej prowizji) co wypełnia dyspozycję klauzuli określonej w art. 385³ pkt 17 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa.

Pozwane nie zaprzeczyły, iż stosują wzorzec umowny zawierający zakwestionowane klauzule. Nie zgodziły się jednak ze stanowiskiem powoda, według którego stanowią one niedozwolone postanowienia umowne. Wskazały, iż zakwestionowane postanowienia mają na celu zabezpieczenie interesów pośrednika przed nieuczciwością klientów biura, zawierających umowy sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika, co pozbawia je wynagrodzenia z tytułu umowy pośrednictwa.

W dniu 16.06.2005 r. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał wyrok, w którym oddalił powództwo.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd wskazał, iż przyjęty w §3 Umowy 180-dniowy termin wypowiedzenia umowy nie jest szczególnie uciążliwy dla konsumenta chcącego dochować zobowiązań umownych w stosunku do pośrednika.

W odniesieniu do postanowienia §5 Umowy Sąd zważył, iż prawo pośrednika do przedstawienia ofert zamawiającemu, obowiązek zapłaty prowizji w razie zawarcia umowy z osobą skojarzoną przez pośrednika oraz zastrzeżenie kary umownej na wypadek niedopełnienia tego obowiązku również w okresie po wygaśnięciu umowy pośrednictwa wynikają z charakteru tej umowy, wobec

czego nie można przyjąć, iż postanowienia je określające kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy. Ponadto, mając na uwadze, iż w przypadku zawarcia umowy z pominięciem pośrednika traci on prowizję od kupującego i sprzedającego, Sąd uznał, iż obowiązek zapłaty prowizji w podwójnej wysokości nie jest rażąco wygórowany.

Ponadto, w ocenie Sądu, zakwestionowane postanowienia wzorca sformułowane zostały w sposób jednoznaczny, jasny i zrozumiały.

W dniu 18.08.2005 r. powód wniósł apelację od przedmiotowego wyroku, zaskarżając wyrok w części dotyczącej § 5 wzorca umowy. Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił:

- naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 233§ 1 kpc poprzez braki wszechstronnego wyjaśnienia wszystkich aspektów sprawy, co miało istotny wpływ na jej wynik,
- naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 385§2 kc, 385¹ kc, 385² kc poprzez błędną ich wykładnię, a w konsekwencji uznanie, iż postanowienie §5 Umowy nie stanowi niedozwolonej klauzuli umownej,

Ponadto skarżący wskazał, iż wyrok wydany został w toku nieważnego postępowania sądowego, z uwagi na fakt pozbawienia go możliwości uczestnictwa na rozprawie, co stanowi naruszenie przepisu art. 379 pkt 5 kpc.

Skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa lub uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Wyrokiem z dnia 25.04.2006 r., sygn. akt VI ACa 1259/05, Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w części dotyczącej oddalenia powództwa o uznanie za niedozwolone § 5 Umowy, a także zniósł postępowanie w zakresie objętym rozprawą z dnia 16.06.2005 r. i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Za uzasadniony Sąd Apelacyjny uznał zarzut skarżącego dotyczący wydania wyroku w warunkach nieważności postępowania, polegającej na pozbawieniu go możliwości obrony jego praw (art. 379 p.5 kpc). W ocenie Sądu Apelacyjnego w sytuacji, gdy powód działał bez pełnomocnika, wyraził chęć osobistego uczestnictwa w rozprawie i wskazał na przeszkodę w postaci wyjazdu służbowego poza granice kraju, to zaistniała znana Sądowi przeszkoda, w rozumieniu art. 214 kpc, której nie można przewyciężyć i obowiązkiem Sądu Okręgowego było wykorzystanie dostępnych możliwości procesowych w celu realizacji prawa strony do udziału w rozprawie (przy zasadzie równości stron procesu) i odroczenie w tym dniu rozprawy. Zaniechanie powyższego skutkowało pozbawieniem powoda możliwości obrony jego praw, przy czym bez znaczenia dla powyższej oceny Sądu Apelacyjnego pozostał fakt przedstawienia przez niego stanowiska w formie pisemnej. Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny, w oparciu o przepis art. 386 § 2 kpc uchylił zaskarżony wyrok i zniósł postępowanie w zakresie dotkniętym rozprawą.

Sąd Apelacyjny wskazał, iż w toku dalszego postępowania Sąd Okręgowy powtórnie zbada zapis § 5 wzorca kwestionowanej umowy w aspekcie jego zgodności z treścią przepisów art. 385§2, 385¹§1 i 385² kc i odniesie się do całości podnoszonej przez powoda argumentacji. Wskazał ponadto, iż w toku dalszego postępowania Sąd Okręgowy będzie miał na względzie, że prowizja należy się pośrednikowi w każdej sytuacji dojścia do zawarcia umowy przez skojarzone przez niego strony. W przypadku pominięcia pośrednika traci on jedynie możliwość uzyskania prowizji w pojedynczej wysokości, która stanowi całkowite jego wynagrodzenie. Tymczasem w takim wypadku zastrzega on sobie prawo do żądania kwoty stanowiącej podwójną prowizję, co dwukrotnie przewyższa wysokość wynagrodzenia, którego nie otrzymał. Nie można także obowiązku zapłaty podwójnej prowizji traktować jako kompensaty braku wpływów z innych kontraktów, które nie zakończyły się zawarciem umowy zobowiązującej do zapłaty

pro wizji. W przypadku zaś, gdy obie strony umowy dotyczącej nieruchomości były klientami agencji, pośrednik uzyska wpływy równe czterokrotnej wartości prowizji. Sąd Apelacyjny wskazał również na potrzebę rozważenia, czy ewentualna konieczność zapłaty należności jest niezależna od czasu pomiędzy skojarzeniem stron a zawarciem przez nie transakcji.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył co następuje:

Stosownie do treści art. 385¹ §1 kc, postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualne nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.(niedozwolone postanowienia umowne). W razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego (art. 385³ pkt 17 kc).

W ocenie Sądu, w umowach z konsumentami dopuszczalne jest, co do zasady, stosowanie postanowień wzorca umowy zawierających postanowienie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Kara taka nie może być jednak nadmiernie wygórowana. Z definicji kary umownej, zawartej w art. 483 kc wynika, że służy ona naprawieniu wynikłej szkody, a zatem pełni funkcję kompensacyjną. Wprawdzie wystąpienie szkody nie jest koniecznym warunkiem dla powstania obowiązku zapłaty kary umownej (uchwała SN z dnia 06.11.2003 r. sygn. III CZP 61/03., publ. Biuletyn SN 2003/11/5.) jednak nie zmienia to wymienionego wyżej jej charakteru. W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w umowach z konsumentami, zawieranych z użyciem wzorca umowy, wysokość kary umownej nie może być w sposób nadmierny wyższa od dającej się przewidzieć szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Mając na uwadze, iż szkoda powstająca po stronie pośrednika w przypadku pominięcia go przy zawarciu transakcji sprowadza się do nie uzyskania przez niego

pro wizji w pojedynczej wysokości, zdaniem Sądu uznać należało, iż zastrzeżenie w umowie obowiązku zapłaty kwoty odpowiadającej dwukrotnej wartości poniesionej szkody prowadzi do ustalenia kary umownej na poziomie nadmiernie wygórowanym. W ocenie Sądu, w umowach z konsumentami zawieranych przy pomocy wzorca umowy, odmiennie niż np. w obrocie gospodarczym, kara umowna nie może stanowić dodatkowej dolegliwości z tytułu nienależytego wykonania umowy przez konsumenta.

Podkreślić wypada, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu orzeczenia wydanego na skutek apelacji powoda zakwestionował słuszność tezy, będącej podstawą rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, według której w przypadku zawarcia umowy z pominięciem pośrednika traci on prowizję od kupującego i sprzedającego przez co nie można uznać, iż obowiązek zapłaty prowizji w podwójnej wysokości jest rażąco wygórowany. Jak zaznaczył Sąd Apelacyjny, z treści zakwestionowanego postanowienia wynika, że w przypadku gdyby obie strony umowy dotyczącej nieruchomości były klientami agencji, pośrednik uzyskałby wpływy równe nie podwójnej, lecz czterokrotnej wartości prowizji.

Trafny jest więc zdaniem Sądu Okręgowego zarzut powoda, że zawarte w § 5 wzorca umownego stosowanego przez pozwanego postanowienie odzwierciedla cechy klauzuli abuzywnej wymienionej w art. 385³ pkt 17 kc.

Kwestionowany zapis spełnia jednocześnie rolę odstrasżającą, mającą za zadanie zniechęcić konsumentów do poszukiwania ewentualnych kontrahentów na własną rękę. Z jego treści sformułowanej w ogólny, nieprecyzyjny sposób nie wynika bowiem, w jakiej sytuacji i po upływie jakiego terminu zawarcie przez konsumenta umowy określonej w § 1 wzorca po rozwiązaniu umowy z pośrednikiem nie będzie nakładało na konsumenta obowiązku zapłaty kary umownej określonej w zakwestionowanym postanowieniu. Takie sformułowanie postanowienia wzorca umownego zmierza do wyrobienia u konsumenta błędnego przekonania o konieczności zapłaty prowizji w każdej sytuacji, co zdaniem Sądu uznać należy za kolejny przejaw kształtowania praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny

z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumentów potwierdzający stanowisko o abuzywnym charakterze kwestionowanego zapisu.

Zbyt ogólny, niezrozumiały i niejednoznaczny sposób sformułowania przedmiotowego postanowienia uzasadnia również uznanie za trafny zarzut powoda, iż odzwierciedla ono klauzulę abuzywną wymienioną w art. 385³ pkt 9 ponieważ daje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do jednostronnej interpretacji umowy.

W tym stanie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż wymienione postanowienie wzorca umownego stosowanego przez pozwane stanowi klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385¹ § 1 kc. i zakazał jej wykorzystywania w obrocie.

O wysokości wpisu od pozwu i ściągnięciu go wraz z opłatą sądową od apelacji od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa orzeczono na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 111 § 1 pkt 7 kpc.

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanych zarządzono na zasadzie art. 479⁴⁴ kpc.

SSR Witold Rękosiewicz.