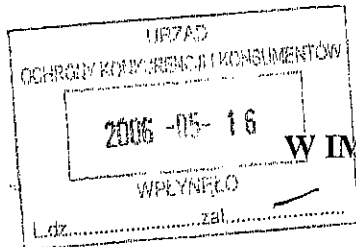


Sygn. akt XV...mC 39/04



## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2006 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
w składzie SSO Hanna Kulesza

Protokolant: Krystyna Tymoszek

Po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2006 roku w Warszawie  
sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
przeciwko Iwonie Kamińskiej

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1: Uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanej Iwonie Kamińskiej stosowania  
w umowach z konsumentem postanowień wzorca umowy o treści:

a) „W przypadku przeprowadzania 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 § 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”,

b) „W przypadku przeprowadzania transakcji bez uczestnictwa pośrednika  
(przez uczestnictwo pośrednika uważa się jego obecność przy podpisy-

waniu 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”,

c) „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi”.

2. Oddala powództwo w pozostałej części.
3. Wpis ostateczny od pozwu ustala na kwotę 500 zł (pięćset złotych) i nakazuje pobranie tej kwoty od Iwony Kamińskiej na rzecz Skarbu Państwa – kasa Sądu Okręgowego w Warszawie.
4. Zasądza od Iwony Kamińskiej na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.
5. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej.

**SSO Hanna Kulesza**

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 13 maja 2004 roku Powód, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł przeciwko Iwonie Kamińskiej, prowadzącej działalność gospodarczą w Łodzi pod firmą „METRO” Agencja Obrotu Nieruchomościami, pozew (k. 2-8) o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania

w obrocie z udziałem konsumentów następujących postanowień zawartych we wzorcach umowy:

- 1) „W przypadku przeprowadzania 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 § 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” – jako wypełniającego dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c.,
- 2) „W przypadku przeprowadzania 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” – jako wypełniającego dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c.,
- 3) „Strony zgodnie oświadczają, że istnieje dwudziestoczwemiesięczny okres karencji trwający od daty wygaśnięcia (odstąpienia) od umowy, w trakcie którego zamawiający nie ma prawa korzystać z kontrahentów sko-

jarzonych przez pośrednika bez obowiązku zapłacenia prowizji” – jako wypełniającego dyspozycję art. 385<sup>1</sup> k.c.,

4) „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi” – jako dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwana Iwona Kamińska prowadzi działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Twierdził ponadto, iż wykorzystuje w umowach z konsumentami wzorce umów: „Umowa o pośrednictwo Nr S/W” oraz „Umowa o pośrednictwo nr K/N/Z” zawierające zakwestionowane postanowienia, przy czym umowy te nie podlegają indywidualnemu uzgodnieniu z konsumentami.

Kwestionowanym postanowieniom wzorca umownego powód zarzuca abuzywność.

Co do pierwszego i drugiego postanowienia naruszają one art. 385<sup>3</sup> pkt 17 kc gdyż nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej. Konsument, który zawarł umowę z kontrahentem skierowanym przez niego przez pośrednika, nie zawiadomiwszy o transakcji pośrednika zobowiązany będzie do zapłacenia dwukrotności wynagrodzenia należnego przedsiębiorcy oraz zapłaty sumy odpowiadającej pełnemu naprawieniu szkody wywołanej przez pominięcie pośrednika przy transakcji.

Postanowienia te zawierają również ograniczenie kwotowe, zastrzeżona bowiem kara pieniężna nie może być niższa niż 5.000 zł. Powód zarzuca, iż pozwana zamieszczając cytowane postanowienie we wzorcach umownych, którymi się posługuje w kontaktach z konsumentami kieruje się chęcią uzyskiwania nieuzasadnionych korzyści majątkowych, co narusza dobre obyczaje takie jak rzetelność kupiecka i uczciwość.

Co do trzeciego kwestionowanego postanowienia powód ocenia, iż wypełnia ono dyspozycję art. 385<sup>1</sup> kc. Przewidziany w tym postanowieniu 24 miesięczny okres karencji trwający od daty wygaśnięcia (odstąpienia) od umowy, w trakcie

którego zamawiający nie ma prawa korzystać z kontrahentów skojarzonych przez pośrednika bez obowiązku zapłacenia prowizji jest w ocenie powoda okresem zdecydowanie zbyt długim, rażąco naruszającym interes konsumentów a jednocześnie naruszającym dobre obyczaje, takie jak uczciwość i zaufanie stron umowy.

Odnośnie czwartego zaskarżonego postanowienia, powód podnosi, iż ogranicza on konsumentowi korzystanie z drogi sądowej, gdyż wyznacza jako sąd właściwy dla rozstrzygania sporów wynikających z umów zawieranych z konsumentami Sąd w Łodzi.

Postanowienie to w ocenie powoda co do swej treści zbliża się do niedozwolonego postanowienia umownego wskazanego w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 kc.

W odpowiedzi na pozew, odnosząc się do dwóch pierwszych żądań Powoda, Pozwana podniosła, że przedmiotowe klauzule dotyczą odszkodowania, a nie kary umownej czy odstępnego i stąd przepis art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c. nie znajduje do nich zastosowania, a tym samym żądania Powodu są bezzasadne (k. 16-17). Ponadto, w toku postępowania Pozwana stwierdziła, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami nie jest umową konsumencką, a umową nazwaną, przewidzianą przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 roku (k. 79).

W piśmie procesowym z dnia 29.01.2005 r. (uzupełnienie odpowiedzi na pozew) pozwana podniosła ponadto, iż stosowane przez nią wzorce umów „Umowa o pośrednictwo nr K/N/Z” jak i „Umowa o pośrednictwo nr S/W” są umowami z zastrzeżeniem wyłączności.

Wyjaśniła ponadto, iż zakwestionowane postanowienia mają zabezpieczyć ją przed nieuczciwością kontrahentów, którzy odstępują od umowy a następnie bez jej udziału dokonują transakcji pozbawiając ją należnej prowizji. W cytowanym piśmie procesowym pozwana oświadczyła także, iż chociaż uważa powództwo za bezzasadne i wnosi o jego oddalenie, to dla tzw. „świętego spokoju” zaprzestała stosowania postanowień umownych objętych pkt 1, 2 i 3 żądania pozwu.

W piśmie procesowym z dnia 22.02.2006 r. /k. 154/ pozwana potwierdziła, iż nie stosuje już wzorców umowy, których postanowień uznania jako niedozwolonych domaga się powód, na dowód czego załączyła stosowany w 2005 r. wzorzec umowy /k. 159/. Oświadczyła ponadto, iż od 1.10.2005 r. nie prowadzi jakiegokolwiek działalności związanej z pośrednictwem w obrocie nieruchomości, dlatego powództwo winno być oddalone jako bezprzedmiotowe.

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest fakt stosowania przez pozwaną wzorców umowy o treści załączonej do pozwu /k.10/ i /k. 11/, a także sama treść kwestionowanych przez powódkę postanowień umownych.

Pozwana twierdzi natomiast, iż przed 30 marca 2005 r. zaprzestała stosowania kwestionowanych wzorców umów.

Powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione w dniu 13 maja 2004 r. a zatem stosownie do treści art. 479<sup>40</sup> kpc stwierdzić należy, iż zaniechanie przez pozwaną, po wytoczeniu powództwa, stosowania zaskarżonego postanowienia wzorca umownego nie ma wpływu na bieg postępowania.

W istocie więc materia procesu sprowadza się do oceny materialnoprawnej, niewątpliwie stosowanych przez pozwaną w dniu wytoczenia powództwa we wzorcu umownym postanowień, które nie podlegały indywidualnemu uzgodnieniu z konsumentem.

Art. 385<sup>1</sup> § 1 kc stanowi, iż postanowienia umowy zawieranej z konsumentami nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Zapis art. 385<sup>1</sup> § 1 kc określa generalną przesłankę abuzywności i pozwala na uznanie danego postanowienia umowy za niedozwolony gdy jest ono sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów. Powszechnie akceptowanym w orzecznictwie i piśmiennictwie jest pogląd, iż pojęcie dobre obyczaje odpowiada w zasadzie pojęciu zasad współżycia społecznego, a istotą dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego

człowieka. Sprzeczne z dobrymi obyczajami jest więc postępowanie mające na celu ukształtowanie stosunku prawnego z naruszeniem zasady równości stron, które rozumiane jest jako nieuczciwe, nierzetelne i sprzeczne z powszechnie akceptowanymi obyczajami, standardami działania (vide wyrok SN z dnia 8 czerwca 2004 r. sygn. akt I CK 635/03 nie publ.). Pojęcie interesu konsumenta obejmuje jego interes ekonomiczny także nierzetelne traktowanie konsumenta.

Mając powyższe na uwadze w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że niesłusznie Pozwana twierdzi, że umowa o pośrednictwo stosowana w obrocie nieruchomościami nie jest umową konsumencką. Umową konsumencką, jak słusznie zauważa Powód, jest każda umowa zawarta z konsumentem, czyli z osobą fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Ilekroć więc Pozwana zawiera umowę o pośrednictwo z osobą fizyczną, która zamierza kupić lub sprzedać nieruchomość i ta aktywność kontrahenta Pozwanej nie jest związana z jego działalnością gospodarczą lub zawodową, a jedynie zmierza do zaspokojenia potrzeb osobistych, tylekroć Pozwana zawiera umowę konsumencką. Stąd do oceny roszczeń powoda słuszne było zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego dotyczących niedozwolonych klauzul umownych w obrocie z konsumentami.

Klauzulę o treści „W przypadku przeprowadzania 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 § 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” oraz klauzulę brzmiącą „W przypadku przeprowadzania transakcji bez uczestnictwa pośredni-

ka (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” należy uznać za wypełniające dyspozycję przepisu art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c. Przepis ten dotyczy sytuacji, kiedy w przypadku rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy przez konsumenta, ten ostatni zostaje obciążony obowiązkiem zapłaty kary umownej lub odstępnego w nieproporcjonalnej wysokości. Kara umowna w rzeczywistości ma charakter odszkodowania pieniężnego, zastrzeżonego umownie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Bez względu na szczególną nazwę tak zastrzeżonego świadczenia, jeżeli stanowi ono surogat odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta, podlegać musi ono ocenie pod kątem zgodności z przepisami dotyczącymi zawierania umów z konsumentami. Kwestie terminologiczne nie rozstrzygają bowiem o charakterze świadczenia. Zastrzeżenie odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta w umowie o pośrednictwo ma charakter kary umownej.

Przedmiotowe klauzule w rzeczywistości zapewniają uprzywilejowaną pozycję Pozwanej, albowiem konsument w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy miałby naprawić w pełnej wysokości szkodę stąd wynikłą, a dodatkowo zapłacić odszkodowanie w kwocie dwukrotnie wyższej od umówionego wynagrodzenia, lecz nie niższej niż 5000 zł. Przepis art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c. dotyczy nie każdej kary umownej zastrzeżonej w umowie z konsumentem, ale kary umownej w wygórowanej, nieproporcjonalnej wysokości. Nie ma wątpli-



wości, że przedmiotowe postanowienia umowy o pośrednictwo spełniają dyspozycję tego przepisu.. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami opiera się nie tylko na pośredniczeniu przy zawieraniu umów kupna-sprzedaży nieruchomości, ale także przy zawieraniu umów najmu. W tym drugim przypadku prowizje pośredników są znacznie niższe i w większości sytuacji nie przekraczają kwoty w wysokości miesięcznej ceny najmu. W takiej sytuacji minimalna wysokość kary umownej w kwocie 5.000 zł jest wygórowana. Z tych powodów należało uznać powyższe klauzule za naruszające przepis art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c.

Klauzula o treści „Do rozstrzygania sporów wynikających z tej umowy właściwe będą sądy powszechne w Łodzi” narusza przepis art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Zasada *actor sequitur forum rei*, znajdująca odzwierciedlenie w przepisie art. 27 k.p.c., stanowi, że powództwo wytacza się przed sąd właściwy miejscowo dla pozwanego. Strony umowy mogą również, na podstawie normy o charakterze semiimperatywnym, zawartej w art. 34 określić jako właściwy sąd miejsca wykonania umowy. W rozpatrywanej sprawie nie można jednak z całą pewnością stwierdzić, że konsument zawsze będzie miał miejsce zamieszkania w okręgu właściwości sądów łódzkich, nie zawsze też wykonanie umowy o pośrednictwo musi mieć miejsce w tym okręgu. Tak jednoznaczne sformułowanie postanowienia dotyczącego właściwości sądu sprzeciwia się dobrym obyczajom a jednocześnie pozbawia konsumenta możliwości równoprawnego zadecydowania w granicach wyznaczonych przepisami postępowania cywilnego o właściwości sądu, stawiając Pozwaną w uprzywilejowanej pozycji. Taka nierównowaga stron w ewentualnym, przyszłym procesie sądowym powoduje, że klauzula ta rażąco narusza interes konsumenta.

Natomiast klauzula brzmiąca „Strony zgodnie oświadczają, że istnieje dwudziestoczwymiesięczny okres karencji trwający od daty wygaśnięcia (odstąpienia) od umowy, w trakcie którego zamawiający nie ma prawa korzystać z kontrahentów skojarzonych przez pośrednika bez obowiązku zapłacenia prowizji” nie wypełnia dyspozycji art. 385<sup>1</sup> k.c. Postanowienie to nie kształtuje bowiem

obowiązku w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami czy też naruszając jego interesy. Przeciwnie, brak takiego postanowienia w umowie umożliwiłoby postępowanie kontrahentów Pozwanej sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające jej interesy, poprzez korzystanie z jej usług w fazie wyszukiwania kontrahentów, ale pozbawianie Pozwanej wynagrodzenia poprzez zawieranie z tymi kontrahentami umów związanych z obrotem nieruchomościami z pominięciem Pozwanej. Należy również zauważyć, że ani okres zastrzeżonej karencji, ani obowiązek zapłaty uprzednio ustalonej przez strony prowizji w przypadku zawarcia umowy z pominięciem Pozwanej są tego rodzaju, że mogłyby powodować uszczerbek w interesie konsumenta.

W ocenie Sądu na powódzie w tym wypadku ciążyło wykazanie, iż w umowach tego typu zazwyczaj ustala się krótszy termin karencji, stąd Sąd uznał, że powyższe postanowienie wzorca umowy nie wypełnia dyspozycji art. 385<sup>1</sup> k.c. i w tej części powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc.

Publikację prawomocnego wyroku zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> k.p.c.



SSO Hanna Kulesza  
Na oryginale właściwe podpisy

Za zgodność

Sekretarz