



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 sierpnia 2012 roku

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

Przewodniczący: SSO Małgorzata Perdion - Kalicka

Protokolant: sekretarz sądowy Jadwiga Skrzyńska

po rozpoznaniu w dniu 02 sierpnia 2012 roku w Warszawie na rozprawie
sprawy z powództwa Stowarzyszenia "Towarzystwo Lexus" w Poznaniu
przeciwko Home Broker Nieruchomości SA w Warszawie
o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

- I. uznaje za niedozwolone i zakazuje Home Broker Nieruchomości SA w Warszawie wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o nazwie o treści: „Obowiązek zapłaty przez Klienta kary umownej, o której mowa w ust. 1 powstanie również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania niniejszej Umowy lub po jej zakończeniu, dojdzie do zawarcia umowy, której mowa w ust. 1 powyżej, pomiędzy zbywcą Nieruchomości przedstawionym Klientowi przez Pośrednika, a krewnym lub powinowatym Klienta, lub osobą prawną albo jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej w której Klient jest udziałowcem, akcjonariuszem lub członkiem Zarządu.”;
- II. zasądza od Home Broker Nieruchomości SA w Warszawie na rzecz Stowarzyszenia "Towarzystwo Lexus" w Poznaniu kwotę 360,00 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

- III. nakazuje pobrać od Home Broker Nieruchomości SA w Warszawie na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 600,00 (sześćset) złotych tytułem opłaty stałej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy prawa;
- IV. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Home Broker Nieruchomości SA w Warszawie .

SSO Małgorzata Perdion - Kalicka

Uzasadnienie

Powód Stowarzyszenie „Towarzystwo Lexus” w Poznaniu w dniu 8 lipca 2011 r. wniósł pozew przeciwko Home Broker S.A. z siedzibą w Warszawie o uznanie niedozwolony i zakazanie wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego o treści: „Obowiązek zapłaty przez Klienta kary umownej, o której mowa w ust. 1 powstanie również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania niniejszej Umowy lub po jej zakończeniu, dojdzie do zawarcia umowy, której mowa w ust. 1 powyżej, pomiędzy zbywcą Nieruchomości przedstawionym Klientowi przez Pośrednika, a krewnym lub powinowatym Klienta, lub osobą prawną albo jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej w której Klient jest udziałowcem, akcjonariuszem lub członkiem Zarządu.”

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwany zajmuje się świadczeniem usług pośrednictwa przy obrocie nieruchomościami i w ramach prowadzonej działalności posługuje się wzorcem umownym zawierającym zakwestionowane postawienie. W ocenie powoda postanowienie to jest abuzywne ponieważ niezgodnie z prawem przewiduje zbyt szeroki krąg podmiotów, za działanie których karę ma ponosić konsument, a także ustanawia nieograniczony w czasie zakaz określonego działania przez konsumenta pod rygorem nałożenia na niego wysokiej kary umownej.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że zakwestionowany przez powoda projekt umowy nie stanowi wzorca umownego a jedynie zaproponowany przez pozwanego projekt stanowiący punkt wyjścia do podjęcia negocjacji celem zawarcia umowy. Natomiast w przypadku uznania, że zakwestionowany projekt umowy stanowi wzorzec umowny powód wskazał, że zawarte w nim i zaskarżone w niniejszym postępowaniu postanowienie nie narusza dobrych obyczajów ani praw konsumentów ponieważ, ma ono za zadanie jedynie uchronić przedsiębiorcę przed działaniami nieuczciwych konsumentów, którzy będą próbować ominąć obowiązek zapłaty wynagrodzenia na jego rzecz za wykonaną pracę. Pozwany wskazał, że nie narusza także dobrych obyczajów i interesów konsumenta fakt braku ograniczenia czasowego w skuteczności

zakwestionowanej klauzuli, albowiem wprowadzenie takiego ograniczenia mogło by powodować wykorzystywanie tego przez konsumentów w ten sposób, że zawierali by umowy naruszające interesy przedsiębiorcy po upływie zastrzeżonego okresu nie ponosząc tego żadnych konsekwencji.

Stanowiska stron nie uległy zmianie do końca procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie m. in. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (k.48-50). W ramach prowadzonej działalności pozwany posługiwał się w kontaktach z konsumentami wzorcem umowy o nazwie „Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości Nr”. W §5 ust. 2 powyższego wzorca znajduje się postanowienie o treści „Obowiązek zapłaty przez Klienta kary umownej, o której mowa w ust. 1 powstanie również w sytuacji, gdy w czasie obowiązywania niniejszej Umowy lub po jej zakończeniu, dojdzie do zawarcia umowy, której mowa w ust. 1 powyżej, pomiędzy zbywcą Nieruchomości przedstawionym Klientowi przez Pośrednika, a krewnym lub powinowatym Klienta, lub osobą prawną albo jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej w której Klient jest udziałowcem, akcjonariuszem lub członkiem Zarządu.”

Powód Home Broker spółka akcyjna w Warszawie połączyła się z Home Broker Nieruchomości spółka akcyjna w Warszawie w oparciu o art. 492 §1 pkt 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego jej majątku na spółkę Home Broker Nieruchomości spółka akcyjna. W wyniku połączenia Home Broker spółka akcyjna została rozwiązana bez przeprowadzenia likwidacji a Home Broker Nieruchomości spółka akcyjna wstąpiła we wszystkie jej prawa i obowiązki - także wynikające z niniejszego procesu.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności: odpisu dokumentu „Umowa pośrednictwa kupna nieruchomości Nr” (k. 8-10), korespondencji e-mail Roberta Oborskiego (k. 19-25), kserokopii umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości Nr 476/PARU/WAW20/2011/VII (k.26-27) kserokopii umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości Nr 1/S/KRA/MISW/2011 (k. 28-19), kserokopii umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości Nr 744/wro3/Past/2011 (k.30-31), odpisu umowy

pośrednictwa sprzedaży nieruchomości Nr 63/RZE1/2010/ALCH z aneksem (k. 41-43), odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców KRS (k.48-51).

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Roberta Oborskiego na okoliczność trybu i sposobu zawierania umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami przez Home Broker S.A., albowiem okoliczności w tym zakresie zostały ustalone na podstawie załączonego do akt materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że przez pojęcie wzorca umów należy rozumieć wszelkie klauzule umowne, które zostały przygotowane z góry na użytek przyszłych umów; są one opracowywane jednostronnie przez podmioty, które zamierzają zawrzeć wiele umów na identycznych warunkach kontraktowych. W praktyce wzorce umów są przygotowywane przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, które oferują na rynku towary lub usługi; ich oferta skierowana jest zazwyczaj do nieograniczonej liczby odbiorców. Cechą charakterystyczną zawarcia umowy z użyciem wzorca jest pasywna rola kontrahenta przedsiębiorcy. Pozwany podniósł zarzut, że stosowany przez niego dokument to jedynie projekt umowy stanowiący punkt wyjścia do negocjacji a nie wzorzec umowy. Sąd nie zgadza się z poglądem pozwanego. Załączony do pozwu dokument jest typowym wręcz przykładem wzorca umownego. Został sporządzony przez przedsiębiorcę jednostronnie „z góry” w celu zawierania w oparciu o niego umów pośrednictwa kupna nieruchomości z klientami, został opracowany jednostronnie z pozostawieniem pustych miejsc na wprowadzenie treści konkretyzujących poszczególne umowy tj. dane osobowe klientów. Podniesiona przez pozwanego okoliczność, iż konsumenci mają prawo negocjować niektóre z postanowień wzorca nie zmienia faktu, że przedsiębiorca oczekuje zawarcia umowy w oparciu o sformułowane wcześniej postanowienia a ich zmiana ma charakter incydentalny. Ponadto powód nie wykazał, by zaskarżone w niniejszym postępowaniu postanowienie wzorca mogło być przedmiotem negocjacji - przedstawione przez niego kopie umów zawarte z klientami i nie zawierające zaskarżonego postanowienia pochodzą z okresu po wytoczeniu powództwa w niniejszej

sprawie, co dowodzi, że przedsiębiorca sam usunął z treści wzorca kwestionowane postanowienie - przekonany o jego abuzywności.

Analizując abuzywność zakwestionowanego postanowienia umownego, wskazać należy, że w myśl art. 385¹ § 1 k.c. za niedozwolone uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione 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.

Analizowana klauzula umowna nie była uzgadniana indywidualnie z konsumentami, o czym świadczy jej stanowcze sformułowanie i masowy charakter zawieranych z jej użyciem umów.

Zakwestionowane postanowienie nie dotyczy także głównych świadczeń stron. Odnosi się ono do warunków, w jakich konsument będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej na rzecz przedsiębiorcy.

Przedmiotem badania Sądu w zaskarżonej klauzuli stała się jej ewentualna sprzeczność z dobrymi obyczajami, jak również ustalenie, czy ukształtowane nią prawa i obowiązki stron nie naruszają rażąco interesów konsumenta.

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 o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające na niekorzyść od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny. Mogą tu bowiem wejść w grę także inne aspekty, jak choćby zdrowia konsumenta (i jego bliskich), jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp.

Należy także wskazać, że klauzula generalna wyrażona w art. 385¹ § 1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 385³ k.c. Obejmuje ona najczęściej spotykane w praktyce klauzule uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Ich wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków lub ryzyka między stronami prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Są to takie klauzule, które jedną ze stron (konsumenta) z góry, w oderwaniu od konkretnych okoliczności, stawiają w gorszym położeniu. Wyliczenie to ma charakter niepełny, przykładowy i pomocniczy. 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.

Dokonując analizy zakwestionowanej klauzuli umownej, Sąd stwierdził, że pozostaje ona w sprzeczności z dobrymi obyczajami i w konsekwencji rażąco narusza interesy konsumentów.

W odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że celem umieszczenia we wzorcu umowy kwestionowanego postanowienia było zabezpieczenie interesów ekonomicznych przedsiębiorcy przed konsumentami, którzy skorzystawszy z usług przedsiębiorcy podejmują próby uniknięcia obowiązku zapłaty za wykonaną pracę. W ocenie Sądu przedsiębiorca posunął się jednak zbyt daleko, ponieważ stworzył kwestionowaną klauzulą domniemanie, że każda umowa zawarta pomiędzy zbywcą nieruchomości przedstawionemu konsumentowi a krewnym lub powinowatym konsumenta lub osobą prawną albo jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej w której konsument jest udziałowcem, akcjonariuszem lub członkiem zarządu zostaje zawarta z

naruszeniem uzasadnionego interesu przedsiębiorcy z czym wiąże się obowiązek zapłaty na jego rzecz przez konsumenta kary umownej. W ocenie Sądu jest to domniemanie zbyt daleko posunięte. Każdy przypadek zawarcia umowy pomiędzy podmiotami przewidzianymi w zakwestionowanej klauzuli wymaga indywidualnego potraktowania i przeanalizowania jego okoliczności – czy faktycznie doszło do naruszenia uzasadnionego interesu przedsiębiorcy i czy w związku z tym zasadnym jest obciążenie konsumenta karą umowną. Właściwym do dokonania takiej oceny w przypadku sporu pomiędzy stronami umowy byłby każdorazowo sąd powszechny.

Wobec powyższego Sąd uznał, że powyższa klauzula umowna narusza dobre obyczaje stwarzając domniemanie faktyczne skierowane zawsze wyłącznie przeciwko konsumentowi – co powoduje zachwianie równowagi kontraktowej pomiędzy stronami umowy. Ponadto klauzula ta w sposób rażąco narusza interesy konsumentów – w szczególności ekonomiczne – ponieważ może doprowadzić do sytuacji, w której konsumenta będzie na jej mocy zobowiązany do zapłaty kary umownej, podczas kiedy nie miał on żadnego związku z faktem zawarcia umowy sprzedaży albo umowy przedwstępnej sprzedaży albo umowy najmu nieruchomości pomiędzy np. swoim krewnym a zbywcą nieruchomości – w szczególności wobec faktu, że stworzone przez przedsiębiorcę domniemanie nie ma żadnego ograniczenia czasowego. Wobec powyższego, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami zakwestionowanej w pozwie klauzuli umownej na podstawie art. 479⁴² § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwanego stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.. W myśl art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c. koszty te stanowiły koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł określonej w § 14 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Oplatę sądową w wysokości 600 zł, od wniesienia której powód był zwolniony, Sąd postanowił obciążyć pozwaną na podstawie art. 26 ust 1 pkt 6 oraz art. 113 ust. 4 w

zw. z art. 96 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., nr 167, poz. 1398 ze zm.).

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym zarządzono na podstawie art. 479⁴⁴ § 1 k.p.c., obciążając kosztami pozwaną.

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka