

POSTANOWIENIE

Dnia 19 maja 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jerzy Kwaśniewski

w sprawie z powództwa Miejskiego Rzecznika Konsumentów w L.
przeciwko K. K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw
Publicznych w dniu 19 maja 2009 r.,
na skutek skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 6 listopada 2008 r.,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów po rozpoznaniu sprawy z powództwa Miejskiego Rzecznika Konsumentów w L. przeciwko K. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą K. K. Biuro Nieruchomości D. w L. o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone uznał za niedozwolone i zakazał pozwanej wykorzystywania postanowienia pkt 1 wzorca umowy pośrednictwa na wyłączność sprzedaży nieruchomości w brzmieniu: Niniejsza umowa jest umową zawartą na wyłączność, co oznacza, że zamawiający oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi i zobowiązuje się uiścić wyłącznie temu pośrednikowi wynagrodzenie określone w punkcie 4, bez względu na to w jaki sposób doszło do skojarzenia stron. (pkt 1); odrzucił pozew w zakresie dotyczącym postanowienia pkt 4d wzorca umowy pośrednictwa na wyłączność sprzedaży w brzmieniu: W razie

niepowiadomienia pośrednika o zawarciu umowy, o której mowa w punkcie b) i niezapłaceniu w terminie wynagrodzenia pośrednik ma prawo do naliczenia wynagrodzenia w podwójnej wysokości, bez względu na uprzednie wypowiedzenie niniejszej umowy pośrednictwa. (pkt 2.); nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3.); nakazał pobranie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 300 zł tytułem części opłaty, od której uiszczenia powód był zwolniony (pkt 4); zarządził publikację prawomocnego wyroku w pkt 1. w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej (pkt 5.).

Wyrokiem z dnia 6 listopada 2008 r. Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej od powyższego wyroku Sądu Okręgowego – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Powyższy wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła w całości skargą kasacyjną strona pozwana.

We wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania wskazano, że w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, które „sprowadza się do odpowiedzi na pytanie czy w ramach dokonywanej przez Sąd abstrakcyjnej kontroli kwestionowanego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. można orzec, iż postanowienie wzorca umowy jest niedozwolone i zakazać jego wykorzystywania jako kształtującego prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, pomimo tego, iż ewentualna niekorzystna sytuacja konsumenta jest wynikiem stosowania powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Przepisy art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dają możliwość pośrednikowi nieruchomości żądania od konsumenta wynagrodzenia, niezależnie od tego czy to jego działania doprowadziły do zawarcia żądanej przez konsumenta umowy. Przepisy art. 180 ust. 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wprost przewidują, iż umowa pośrednictwa może być zawarta z zastrzeżeniem wyłączności na rzecz pośrednika co oznacza, iż konsument oddaje sprawę do prowadzenia tylko jednemu pośrednikowi. Postanowienia umowy pośrednictwa będące tożsame treścią z przytoczonymi przepisami prawa z pewnością mogą naruszać interesy konsumentów, ale czy można dokonywać ich kontroli w oparciu o

interes konsumenta, skoro takie uprawnienia pośrednika nieruchomości wynikają wprost z przepisów ustawy”.

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania powołuje się także na przesłankę przyjęcia skargi do rozpoznania określoną w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. „oczywistą zasadność” skargi kasacyjnej „ze względu na naruszenie przepisów art. 487 § 2 k.c. w zw. z art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 385³ pkt 22 k.c. Sąd Apelacyjny wskazał, iż umowa pośrednictwa jest umową wzajemną i świadczenia stron powinny mieć charakter ekwiwalentny. Zdaniem Sądu Apelacyjnego konsument zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi tylko wtedy, gdy pośrednik doprowadzi do sprzedaży nieruchomości. Z przepisów art. 180 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wynika zaś, iż pośrednik nieruchomości może żądać wynagrodzenia nawet gdy jego profesjonalne działanie nie doprowadziło do tak opisanego skutku”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k. p. c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli: w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona.

Zagadnienie powoływane przez skarżącą zostało wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 października 2007 r., III SK 19/07. W wyroku tym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że: „1) Materialnoprawną podstawę tak zwanej abstrakcyjnej kontroli niedozwolonych postanowień wzorców umów prowadzonej na podstawie art. 479³⁶ i n. k.p.c. stanowi odpowiednio interpretowany art. 385¹ § 1 k.c.; 2) Dokonując abstrakcyjnej kontroli postanowień wzorców umów uwzględnia się, czy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, jakie obowiązują w relacjach między przedsiębiorcami a konsumentem w gospodarce rynkowej rażąco naruszają interes konsumenta w szczególności w ten sposób, że ograniczają jego prawa wynikające z obowiązujących przepisów, traktowanych jako minimalny standard

ochrony interesów konsumentów; 3) Okoliczność, iż kwestionowane postanowienie wzorca umowy jest tożsame lub zbliżone do postanowienia wymienionego w art. 385¹ k.c. nie przesądza kwalifikacji tego wzorca jako niedozwolonego postanowienia umowy.”

Jeżeli chodzi o oczywistą zasadność skargi kasacyjnej jako jedną z przesłanek przyjęcia skargi do rozpoznania (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) to występuje ona wtedy, gdy bez pogłębionej analizy zastosowanych przez sąd przepisów prawa, można stwierdzić zasadność przytoczonych podstaw kasacyjnych. Oczywista zasadność skargi kasacyjnej zwykle wynika z oczywistego, widocznego *prima facie* naruszenia przepisów prawa. W niniejszej sprawie stan taki nie występuje. Przesłankę „oczywistej zasadności” skargi kasacyjnej skarżąca opiera na twierdzeniu jakoby Sąd w skarżonym wyroku uznał, że umowa pośrednictwa jest umową rezultatu, rozumianą w ten sposób, że konsument zobowiązany jest do zapłaty umówionego wynagrodzenia pośrednikowi tylko za doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości. Twierdzenie to nie odpowiada ocenie prawnej zaskarżonego wyroku. Sąd drugiej instancji podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji uznał, że zakwestionowany zapis umowy pośrednictwa na wyłączność sprzedaży nieruchomości ma niedozwolony charakter w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. w związku z art. 385³ pkt 22 k.c., ze względu na zobowiązanie kontrahenta pośrednika do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia także w sytuacji, gdy pośrednik ten pozostawał bezczynny i nie podejmował żadnych czynności, do których się zobowiązał w umowie. Nie jest to sugerowane bezpodstawnie w skardze, uzależnienie wynagrodzenia pośrednika wyłącznie od urzeczywistnienia rezultatu starań o dokonanie sprzedaży nieruchomości.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uznając, że nie zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 398⁹ § 1 k. p. c. postanowił jak w sentencji.