

Sygn. akt VII AGa 1013/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński

Sędziowie: SA Magdalena Sajur - Kordula (spr.)

SA Tomasz Szanciło

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. D.

przeciwko D. P. i K. P.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

z dnia 18 stycznia 2017 r., sygn. akt XVII AmC 1748/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

a) w punkcie pierwszym oddala powództwo;

b) w punkcie drugim zasądza od A. D. na rzecz D. P. i K. P. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

c) uchyla punkty trzeci i czwarty;

II. zasądza od A. D. na rzecz D. P. i K. P. kwotę 840 zł (osiemset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII AGa 1013/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 18 stycznia 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

1. uznał za niedozwolone i zakazał pozwanym D. P. i K. P. wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

„Kupno nieruchomości wskazanej przez Biuro osobie związanej z zamawiającym stosunkiem rodzinnym, powinowactwa lub prawnym pociąga za sobą obowiązek zapłaty prowizji na rzecz Biuro zgodnie z pkt 1 niniejszej umowy.”;

2. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 60 złotych, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 600 złotych, tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu;
4. zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt strony pozwanej solidarnie.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Pozwani D. P. i K. P. prowadzą działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Biuro (...) w (...) s.c., polegającą m.in. na świadczeniu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W ramach tej działalności opracowali i posługiwali się w obrocie z konsumentami wzorcem umowy pt. „Umowa pośrednictwa (kupna)”, zawierającym zapis, do którego nawiązuje żądanie pozwu, tj. „Kupno nieruchomości wskazanej przez Biuro osobie związanej z zamawiającym stosunkiem rodzinnym, powinowactwa lub prawnym pociąga za sobą obowiązek zapłaty prowizji na rzecz Biura zgodnie z pkt 1 niniejszej umowy”.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd w oparciu o twierdzenia zawarte w wniesionych przez strony pismach procesowych oraz kopię dokumentu zatytułowanego „Umowa pośrednictwa (kupna)” załączonego do pozwu. Twierdzenia przedstawione przez stronę powodową oraz załączony przez nią dokument nie były kwestionowane przez stronę przeciwną. Okoliczności, na których oparte jest żądanie pozwu były więc pomiędzy stronami bezsporne.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy wskazał, że okolicznością sporną pomiędzy stronami było, czy postanowienie wzorca umowy, do którego nawiązuje żądanie pozwu miało charakter niedozwolony w myśl art. 385[1] § 1 k.c.

Stosownie do treści art. 385[1] §1 k.c., aby dane postanowienie umowne mogło być uznane za niedozwolone, musi ono spełniać cztery przesłanki tj.: (I) postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione z konsumentem, (II) ukształtowane przez postanowienie prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami, (III) powyższe prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta oraz (IV) postanowienie umowy nie określa sformułowanych w sposób jednoznaczny, głównych świadczeń stron.

Choć kwestionowane postanowienie dotyczy kwestii wynagrodzenia za świadczenie usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, to doszło w tej sprawie do wypełnienia ostatniej ze wskazanych powyżej przesłanek. Sąd Okręgowy podkreślił, że w zależności od specyfiki konkretnego stosunku prawnego główne świadczenia stron są zazwyczaj indywidualnie uzgadnianie pomiędzy stronami lub też stanowią czynnik kształtujący i wyróżniający ofertę przedsiębiorcy, który winien podlegać raczej mechanizmom rynkowym, aniżeli prawnym. Takie rozumowanie stanowi *ratio legis* przepisu art. 385[1] § 1 zd. 2 k.c., przeciwdziałającemu takiemu ingerowaniu przez sąd w treść stosunku prawnego, które mogłoby zaburzać panującą na rynku konkurencję. Szczegółową analizę tej przesłanki przeprowadził Sąd Najwyższy, który w uchwale z 29 czerwca 2007 r. (sygn. akt III CZP 62/07) wyjaśnił, iż brzmienie art. 385[1] k.c. nie pozwala na szeroką interpretację formuły „postanowień określających główne świadczenia stron”. Z tego powodu postulowane jest, by sformułowanie to rozumieć wąsko, jako obejmujące swym zakresem tylko te zapisy, które wprost odnoszą się do obowiązku głównego, podstawowego, realizowanego w ramach umowy. Zasadnym jest podkreślenie, iż nie bez powodu ustawodawca posłużył się sformułowaniem „postanowienia określające główne świadczenia stron”, nie zaś „dotyczące” ich, które może mieć szerszy zakres interpretacyjny. W rezultacie Sąd przyjął, że postanowienie, które zostało zaskarżone w tej sprawie dotyczy obowiązku wypłaty wynagrodzenia, bowiem stanowi regułę szczególną,

definiującą ten obowiązek na wypadek ziszczenia się sytuacji nietypowej, natomiast nie określa go (np. nie wskazuje jego wysokości, która zazwyczaj jest efektem negocjacji prowadzonych pomiędzy stronami). Na skutek przyjęcia takiego stanowiska możliwe stało się dokonanie oceny kwestionowanego zapisu.

Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie może w tej sprawie mieć znaczenia wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umownego. Sąd nie bada w niniejszym postępowaniu konkretnych stosunków istniejących pomiędzy kontrahentami, ale wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy pozwanym a potencjalnym konsumentem. Nie ma zatem znaczenia, czy jakaś konkretna umowa była między stronami negocjowana ani nawet czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiegokolwiek konkretnej umowy. Kontrola ta ma bowiem charakter oceny *ex ante* i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Istotny jest zatem fakt, że pozwany wprowadził oceniany wzorzec do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia umowy z wykorzystaniem go.

Dla zastosowania omawianego przepisu przesłanki II (sprzeczność z dobrymi obyczajami) i III (rażące naruszenie interesów konsumenta) muszą zachodzić równocześnie. Z reguły rażące naruszenie interesu konsumenta jest naruszeniem dobrych obyczajów, ale nie zawsze zachowanie sprzeczne z dobrymi obyczajami rażąco narusza ten interes.

Sąd I instancji podniósł, iż poprzez dobre obyczaje należy rozumieć pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez ludzkie postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z tym praktykami życia gospodarczego. Wszystkie one podlegają zmianom w ślad za zmieniającymi się ideologiami politycznymi i społeczno – gospodarczymi oraz przewartościowaniami moralnymi. W szczególności zaś, dobre obyczaje to normy postępowania polecające nienadużywanie w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi ekonomicznej. W niniejszej sprawie dobrym obyczajem jest, by przedsiębiorca nie wykorzystywał swej uprzywilejowanej pozycji kontraktowej, będącej rezultatem stosowania przez niego jednostronnie ustalonego wzorca umowy.

W zakresie oceny stopnia naruszenia interesów konsumentów Sąd Okręgowy podzielił opinię Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyrok z 27 czerwca 2006 r., sygn. akt VI ACa 1505/05), że naruszenie interesów konsumenta, aby było rażące, musi być doniosłe czy też znaczące. Natomiast interesy konsumenta należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, ale też każdy inny, chociażby niewymierny. Zaliczyć tu można również dyskomfort konsumenta, spowodowany takimi okolicznościami jak strata czasu, naruszenie prywatności, niedogodności organizacyjne, wprowadzenie w błąd oraz inne uciążliwości, jakie mogłyby powstać na skutek wprowadzenia do zawartej umowy ocenianego postanowienia. Przy określaniu stopnia naruszenia interesów konsumenta należy stosować nie tylko kryteria obiektywne (np. wielkość poniesionych czy groźących strat), lecz również względy subiektywne związane bądź to z przedsiębiorcą (np. renomowana firma), bądź to z konsumentem (np. seniorzy, dzieci). Konieczne jest zbadanie, jaki jest zakres groźących potencjalnemu konsumentowi strat lub niedogodności.

Sąd Okręgowy wskazał, że częstokroć konieczne jest również ustalenie, jak wyglądałyby prawa i obowiązki konsumenta w sytuacji braku analizowanej klauzuli (wyrok Sądu Najwyższego z 19 marca 2007 r., sygn. akt III SK 21/06 oraz z 11 października 2007 r., sygn. akt III SK 9/07). Jeżeli przepisy ogólne stawiają konsumenta w lepszej sytuacji niż postanowienia proponowanej umowy, to w zasadzie postanowienia te należy uznać za niedozwolone bez potrzeby odwoływania się do opartego na dobrych obyczajach wzorca zachowań przedsiębiorców zrekonstruowanego z założeniem, że to konsument winien być beneficjentem rywalizacji pomiędzy przedsiębiorcami (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 27 stycznia 2011 r., sygn. akt VI ACa 770/10). Odstępstwo od tej zasady możliwe jest tylko, o ile zmiana jest uzasadniona specyfiką wzajemnych świadczeń lub jest kompensowana innymi postanowieniami wzorca.

Postanowienie analizowane na gruncie przedmiotowej sprawy dotyczy kwestii powstania obowiązku zapłaty wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w sytuacji gdy umowa przeniesienia własności nieruchomości zostanie zawarta z osobą, która jest związana z zamawiającym stosunkiem rodzinnym, powinowactwa lub prawnym.

W pierwszej kolejności Sąd pierwszej instancji wskazał, że za zasadny należało uznać argument strony pozwanej, która zwracała uwagę, że tego rodzaju postanowienia służą zabezpieczeniu uzasadnionych interesów przedsiębiorcy w prowadzeniu działalności gospodarczej. Zdaniem tutejszego Sądu nie może zyskać ochrony takie działanie osób (w tym także konsumentów), które uzyskawszy dane podmiotów oferujących nieruchomości do sprzedaży, usiłują porozumieć się z nimi z pominięciem pośredników, chcąc w ten sposób uniknąć wypłaty wynagrodzenia za wykonaną pracę. Wskazać bowiem należy, że w sytuacji gdy pośrednik przekazał kontrahentowi informacje dotyczące nieruchomości, a następnie w wyniku tego skojarzenia doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, niezależnie od tego czy stroną tejże umowy był kontrahent pośrednika, czy też jakkolwiek inna osoba, zobowiązanie pośrednika należy uznać za wykonane. Normatywna podstawa dla podjęcia działań zmierzających do udzielenia ochrony prawnej interesom pośrednika, a polegających na żądaniu spełnienia świadczenia przez drugą ze stron nie musi wynikać wprost z zapisów umowy, ale ma ona swoje źródło także w przepisach ogólnych Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach umownych. Trzeba jednak zaznaczyć, że jeżeli pośrednik posługujący się w obrocie wzorcem umowy decyduje się na sformułowanie regulacji, która zastrzega na rzecz pośrednika uprawnienie analogiczne do ocenianego w tej sprawie, winien uczynić to w sposób maksymalnie precyzyjny, tak by wyeliminować potencjalną możliwość nadużywania go. Innymi słowy konstruując treść wzorca umowy przedsiębiorca powinien mieć na względzie treść art. 385[1] § 1 k.c., który chroni konsumentów przed stosowaniem w obrocie gospodarczym zapisów, które ze względu na to jak zostały sformułowane, w pewnych sytuacjach mogą naruszać ich prawa i interesy, niezależnie od tego, czy taki w istocie był zamiar przedsiębiorcy. W toku kontroli wzorca umowy w tym postępowaniu sąd ocenia wyłącznie treść postanowienia m.in. poprzez kreowanie stanów faktycznych, w których mogłoby wypełniać hipotezę art. 385[1] § 1 k.c., nie ma natomiast znaczenia, w jaki sposób jest ono w praktyce wykorzystywane.

W tej sprawie, mimo iż zrozumiałym jest rezultat, jaki pozwani przedsiębiorcy chcą osiągnąć poprzez stosowanie tego zapisu, to sama jego treść może wywoływać uzasadnione wątpliwości. Mając bowiem na względzie obecne realia prowadzenia działalności w obszarze pośrednictwa w obrocie nieruchomościami niewystarczające jest wykazanie istnienia określonych relacji pomiędzy kontrahentem pośrednika a osobą zawierającą umowę sprzedaży nieruchomości, gdyż nietrudno sobie wyobrazić, że jej właściciel korzysta z usług różnych podmiotów, a więc osoby pozostające ze sobą w pewnych relacjach mogą pozyskać informację o ofercie w sposób niezależny względem siebie. Mimo, że stosowanie zaskarżonego zapisu w takich okolicznościach być może nie było objęte zamiarem pozwanych, to sama jego treść stwarza taką możliwość. Wyeliminowanie tej wady możliwe byłoby np. poprzez uzupełnienie zapisu o dodatkową przesłankę ujawnienia informacji innej osobie. Takie zastrzeżenie usuwałoby wątpliwości co do winy kontrahenta pośrednika i zasadności żądania wypłaty wynagrodzenia. Należy także zaznaczyć, że pojęcia „stosunki rodzinne”, „stosunki powinowactwa”, a zwłaszcza „stosunki prawne” są bardzo ogólne i nie pozwalają na określenie racjonalnych granic, przez co stwarzają możliwość przyjęcia takiej interpretacji zapisu, która mogłaby niekorzystnie kształtować sytuację prawną konsumentów, w szczególności kreować obowiązek zapłaty wynagrodzenia w sytuacji braku osiągnięcia celu umowy w odniesieniu do zobowiązanego oraz niestwierdzenia nielojalnego zachowania po jego stronie. Podobnie jak powyżej, dla usunięcia tej nieprawidłowości nie jest konieczne precyzyjniejsze określanie stopnia pokrewieństwa lub charakteru konkretnych stosunków, ale zdefiniowanie związku przyczynowego pomiędzy przekazaniem informacji zamawiającemu i zawarciem umowy przez inną osobę.

W konkluzji Sąd Okręgowy stwierdził, że w zakresie, w jakim sporne postanowienie kreuje powinność żądania uiszczenia wynagrodzenia przez konsumenta, którego wprawdzie łączą z nabywcą nieruchomości wskazane tam relacje, ale nie dopuścił się naruszenia postanowień kontraktu, ani jakichkolwiek działań nielojalnych względem kontrahenta, sprzecznych z dobrymi obyczajami w obrocie gospodarczym, spełnia ono przesłanki niedozwolonego charakteru z art. 385[1] § 1 k.c. Jakkolwiek zasadne są intencje strony pozwanej, to zapis w takim brzmieniu nie może funkcjonować w obrocie prawnym, jako element składowy wzorca umowy.

W rezultacie na podstawie art. 385[1] § 1 k.c., Sąd Okręgowy uznał postanowienie wzorca umowy za niedozwolone, zaś na podstawie art. 479[42] § 1 k.p.c. zakazał jego wykorzystywania w obrocie z udziałem konsumentów.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Przyznane stronie solidarnie od pozwanych koszty stanowią wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 60 zł - ustalone na podstawie § 18 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 200 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Mając na uwadze wynik sprawy, orzeczenie o nakazaniu pobrania od strony pozwanej solidarnie opłaty od pozwu uzasadnia art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowych i Gospodarczym na koszt strony pozwanej Sąd Okręgowy zarządził na podstawie art. 473⁴⁴ k.p.c..

Apelacją od powyższego wyroku pozwani zaskarżyli go w całości, zarzucając mu:

1. naruszenie art. 385¹ § 1 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż postanowienie wzorca umowy o treści

„Kupno nieruchomości wskazanej przez Biuro osobie związanej z zamawiającym stosunkiem rodzinnym, powinowactwa lub prawnym pociąga za sobą obowiązek zapłaty prowizji na rzecz Biura zgodnie z punktem 1 niniejszej umowy” nie jest sprzeczne ze standardami i dobrymi obyczajami ponadto, że nie narusza zasady równości stron,

2. naruszenie przepisu art. 316 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy polegające na tym, iż Sąd nie ustalił jaki stan prawny istniał w dacie zawierania umowy pomiędzy stronami,

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez wadliwe przyjęcie, iż postanowienie wzorca umowy o treści „Kupno nieruchomości wskazanej przez Biuro osobie związanej z zamawiającym stosunkiem rodzinnym, powinowactwa lub prawnym pociąga za sobą obowiązek zapłaty prowizji na rzecz Biura zgodnie z punktem 1 niniejszej umowy” i uznanie go za niedozwolone oraz zakazanie pozwanym wykorzystywania w obrocie z konsumentami,

4. naruszenie przepisu § 18 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu poprzez jego bezzasadne zastosowanie.

Mając powyższe zarzuty na uwadze, strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, względnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od powoda A. D. na rzecz pozwanych koszty postępowania za I oraz II instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanych, strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Warszawie zważył co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się uzasadniona i prowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku, jednakże z innych przyczyn niż wskazano w apelacji. Podkreślenia jednak wymaga, że Sąd I instancji poczynił właściwe ustalenia faktyczne, przede wszystkim prawidłowe jest ustalenie, że postanowienie o treści wskazanej w pozwie, znajdowało się we wzorcu o nazwie „Umowa pośrednictwa (kupna)” i było wykorzystywane przez pozwanych do zawierania

umów z konsumentami. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje. Wbrew twierdzeniom skarżących, nie zdołali oni wykazać, że przedmiotowe postanowienie nie było stosowane w okresie krótszym niż 6 miesięcy przed datą wniesienia pozwu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przy uwzględnieniu charakteru kontroli, która dokonywana jest w sprawach o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone, przedmiotowa klauzula jest niezrozumiała i niewykonalna. Umieszczenie klauzuli, w brzmieniu w jakim ona występuje we wzorcu umownym o nazwie „Umowa pośrednictwa (kupna)”, nie przyczyni się do spełnienia roli jaką ma pełnić rejestr prowadzony przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. t.j. informacyjnej i prewencyjnej. Rejestr ma bowiem informować o tym, jakie klauzule zostały uznane przez Sąd za abuzywne, celem zapobiegania wykorzystywania ich przez kolejnych przedsiębiorców.

W sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów dokonuje kontroli abstrakcyjnej wzorca. Kontrola abstrakcyjna cechuje się tym, że Sąd nie bada konkretnych stosunków umownych, lecz wzorzec i treść hipotetycznych stosunków, jakie powstałyby pomiędzy pozwanym a potencjalnym konsumentem. Kontrola incydentalna natomiast sprowadza się do oceny określonych postanowień pod kątem przesłanek z art. 385¹ k.c., ale jedynie w stosunkach pomiędzy stronami umowy.

Charakter kontroli abstrakcyjnej wzorca wyklucza, w ocenie Sądu Apelacyjnego, dokonanie wykładni oświadczeń woli stron umowy. Taka wykładnia jest natomiast możliwa i wskazana przy dokonywaniu kontroli incydentalnej.

W niniejszym przypadku przedmiotem sprawy jest klauzula umieszczona we wzorcu służącym pozwanym - jako pośrednikom - do zawierania umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami została uregulowana w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1693 z późn. zm.). W dacie wniesienia pozwu obowiązywał art. 179 ust. 1 powyższej ustawy, w myśl którego pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w ustawie. Zgodnie z obowiązującym wówczas art. 180 ust. 4 ustawy przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenie. W myśl art. 180 ust. 1 pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Pośrednikiem mogła w ówczesnym stanie prawnym być osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową, która była nadawana osobom posiadającym wysokie kwalifikacje zawodowe oraz niekaranym, nadawał ją minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego. Pośredników w obrocie nieruchomościami, zgodnie z art. 181 ust. 1 powyższej ustawy obowiązywały określone standardy zawodowe, opublikowane w Dzienniku Urzędowym Ministra Infrastruktury (Dz. Urz. MI z 2009r. nr 3 poz. 14), odwołujące się do zasad etyki zawodowej, rzetelności, kompetencji i profesjonalizmu.

Wszystko to świadczy o tym, że zawód pośrednika w obrocie nieruchomościami jest szczególny, wiąże się z dużą odpowiedzialnością i zaufaniem społecznym.

Wskazać należy, że wobec uregulowania w ustawie o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu), że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów m.in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości, trudno stwierdzić, czy przedmiotowy wzorzec służył do zawierania umów pośrednictwa zarówno przy zbyciu praw do nieruchomości, jak i nabyciu tych praw. Nazwa wzorca „Umowa pośrednictwa (kupna)” sugeruje, że była ona zawierana z osobami zainteresowanymi nabyciem praw do nieruchomości.

Kwestionowane przez powoda postanowienie ma następującą treść:

„Kupno nieruchomości wskazanej przez Biuro osobie związanej z zamawiającym stosunkiem rodzinnym, powinowactwa lub prawnym pociąga za sobą obowiązek zapłaty prowizji na rzecz Biura zgodnie z pkt 1 niniejszej umowy”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego postanowienie jest sformułowane w sposób niezrozumiały i budzący liczne wątpliwości. Po pierwsze istnieją wątpliwości, jak należy rozumieć czynność, która rodzi obowiązek zapłaty prowizji: „Kupno nieruchomości wskazanej przez Biuro osobie związanej z Zamawiającym stosunkiem rodzinnym, powinowactwa lub prawnym (...)”. Trudno bowiem stwierdzić, czy chodzi o sprzedaż „nieruchomości wskazanej przez Biuro osobie związanej z Zamawiającym (...)”, czy chodzi o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości wyszukanej przez pośrednika, a następnie sprzedanej bez jego udziału przez właściciela osobie związanej ze zlecającym określonym stosunkiem, czy też - jak podał pełnomocnik pozwanych na rozprawie apelacyjnej - że chodzi o sytuację, gdy „potencjalny nabywca nieruchomości, w sytuacji gdyby nie nabył nieruchomości musi zapłacić prowizję, gdy nieruchomość nabędzie osoba wskazana w postanowieniu”.

Stwierdzić należy również, w świetle kontroli abstrakcyjnej, że sformułowanie przedmiotowego postanowienia, obarczone niewątpliwymi błędami językowymi, powoduje, że może być ono niewykonalne. Istnieją bowiem wątpliwości, kto jest obowiązany do zapłaty prowizji - czy zamawiający, czy faktyczny nabywca oraz w jakiej sytuacji. Zapis: „Kupno nieruchomości wskazanej przez Biuro (...) pociąga za sobą obowiązek zapłaty prowizji na rzecz Biura zgodnie z pkt 1 niniejszej umowy” jest niedookreślony. Wskazany pkt 1 umowy stanowi o wysokości prowizji i terminie jej zapłaty. Uznać więc należy, że przedmiotowy obowiązek nie ma jednoznacznie określonego adresata t.j.osoby zobowiązanej do zapłaty prowizji. Osobę zobowiązaną należałoby ustalić w drodze wykładni oświadczeń woli, przy zastosowaniu stosownych dyrektyw wykładni.

Z tych względów, z uwagi na błędy językowe kwestionowanej klauzuli i niemożności ustalenia jej treści w oderwaniu od konkretnie zawieranych umów, wyrok podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie powództwa w myśl art. 385¹ k.c. W konsekwencji - zmianie podlegało również rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Stąd na mocy art. 386 § 1 k.p.c. wyrok podlegał zmianie.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalono na mocy § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 14 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. poz. 1668 ze zm.).