Klauzule niedozwolone w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami

MATERIAŁ PROMOCYJNY KANCELARII RADCY PRAWNEGO
DARIUSZA MOJECKIEGO

Celem tego krótkiego poradnika jest analiza najpopularniejszych klauzul niedozwolonych występujących w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Z dalszej części tego materiału dowiesz się:

- kim jestem i w jaki sposób mogę Ci pomóc,
- czym są niedozwolone klauzule umowne,
- kto stwierdza, że postanowienia umowne są niedozwolone,
- jakie są najczęstsze klauzule niedozwolone w umowach pośrednictwa,
- dlaczego tak ważny jest brak klauzul niedozwolonych w umowie pośrednictwa.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Kim jestem?

Nazywam się Dariusz Mojecki, jestem radcą prawnym i prowadzę własną Kancelarię Radcy Prawnego w Krakowie. Zajmuję się m.in. obsługą prawną pośredników w obrocie nieruchomościami oraz przedsiębiorców zajmujących się wynajmem powierzchni komercyjnych i zarządzaniem nieruchomościami.

W codziennej pracy piszę i analizuję umowy pośrednictwa, umowy najmu, umowy deweloperskie, umowy sprzedaży i inne. Doradzam Klientom, jak poprawnie skonstruować umowę pośrednictwa i jakie postanowienia mogą zostać uznane za niedozwolone postanowienia umowne. Przypominam również moim Klientom o obowiązkach wynikających z ustawy o prawach konsumenta. Pomagam również moim Klientom oferować usługi na rzecz właścicieli nieruchomości i potencjalnych nabywców i najemców. Do każdej sprawy i do każdego Klienta podchodzę indywidualnie, dostosowując treść umów do potrzeb konkretnego biura nieruchomości. Zadzwoń lub napisz do mnie, aby dowiedzieć się, w jaki sposób mogę Ci pomóc w świadczeniu usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Dane kontaktowe zamieściłem na dole strony.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Czym są niedozwolone postanowienia (klauzule) umowne?

Niedozwolonymi postanowieniami (klauzulami) umownymi są postanowienia:

- umowy zawieranej z konsumentem (nie dotyczy to więc umów pośrednictwa zawieranych z klientami – przedsiębiorcami),
- nieuzgodnione indywidualnie,
- kształtujące prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumenta,
- nie będące postanowieniami określającymi główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Takie postanowienia nie wiążą konsumenta. Choćby zatem umowa pośrednictwa zawierała klauzulę wyłączności obwarowaną licznymi karami umownymi i obowiązkiem zapłaty prowizji w każdym wypadku, może okazać się, że nie będzie ona skuteczna wobec konsumenta, który mimo np. istnienia klauzuli wyłączności sprzeda nieruchomość z pominięciem pośrednika. I pośrednik zamiast prowizji i kary umownej nie otrzyma nic, gdyż umowa nie zawiera żadnego zgodnego z prawem zapisu zabezpieczającego jego interesy.

Dlatego tak istotne jest prawidłowe sformułowanie umowy pośrednictwa.

Zapamiętaj jednakże, że postanowienia, które nie są dopuszczalne w umowach z konsumentami, mogą okazać się w pełni dopuszczalne i skuteczne w umowach pośrednictwa zawieranych z przedsiębiorcami. Jeśli zatem zawierasz umowy zarówno z konsumentami, jak i z przedsiębiorcami, warto mieć dwa zestawy umów pośrednictwa.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Zastanawiasz się pewnie, co to znaczy, że postanowienia umowy nie zostały uzgodnione indywidualnie. Za nieuzgodnione indywidualnie uznaje się te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi. A w jakich warunkach zawierane są najczęściej umowy pośrednictwa? Mi zdarzyło się (jako klientowi kilku biur) podpisywać umowy na masce samochodu, na klatce schodowej, na chodniku. Czy w takich warunkach negocjuje się indywidualnie postanowienia umowy pośrednictwa? Raczej nie. Z reguły zawarcie umowy następuje poprzez złożenie przez klienta podpisu na umowie już przygotowanej przez pośrednika. Przeważająca większość umów pośrednictwa będzie zatem nieuzgodniona indywidualnie, co umożliwi uznanie postanowień tej umowy za niedozwolone postanowienia umowne. A ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje, czyli z reguły na… przedsiębiorcy (pośredniku).

Warunkiem możliwości uznania postanowień za niedozwolone jest to, aby kształtowały one prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumenta. Jest to dość ogólne sformułowanie dające dużą swobodę interpretacyjną. Kodeks cywilny, co prawda, zawiera katalog przykładowych klauzul niedozwolonych, ale nie jest to z pewnością katalog wyczerpujący.

W razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności:

1) wyłączają lub ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za szkody na osobie;

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

2) wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania;
3) wyłączają lub istotnie ograniczają potrącenie wierzytelności konsumenta z wierzytelnością drugiej strony;
4) przewidują postanowienia, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznać się przed zawarciem umowy;
5) zezwalają kontrahentowi konsumenta na przeniesienie praw i przekazanie obowiązków wynikających z umowy bez zgody konsumenta;
6) uzależniają zawarcie umowy od przyrzeczenia przez konsumenta zawierania w przyszłości dalszych umów podobnego rodzaju;
7) uzależniają zawarcie, treść lub wykonanie umowy od zawarcia innej umowy, niemającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie;
8) uzależniają spełnienie świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli kontrahenta konsumenta;
9) przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy;
10) uprawniają kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie;
11) przyznają tylko kontrahentowi konsumenta uprawnienie do stwierdzania zgodności świadczenia z umową;
12) wyłączają obowiązek zwrotu konsumentowi uiszczonej zapłaty za świadczenie niespełnione w całości lub części, jeżeli konsument zrezygnuje z zawarcia umowy lub jej wykonania;

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

13) przewidują utratę prawa żądania zwrotu świadczenia konsumenta spełnionego wcześniej niż świadczenie kontrahenta, gdy strony wypowiadają, rozwiązują lub odstępują od umowy;
14) pozbawiają wyłącznie konsumenta uprawnienia do rozwiązania umowy, odstąpienia od niej lub jej wypowiedzenia;
15) zastrzegają dla kontrahenta konsumenta uprawnienie wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieoznaczony, bez wskazania ważnych przyczyn i stosownego terminu wypowiedzenia;
16) nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy;
17) nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego;
18) stanowią, że umowa zawarta na czas oznaczony ulega przedłużeniu, o ile konsument, dla którego zastrzeżono rażąco krótki termin, nie złoży przeciwnego oświadczenia;
19) przewidują wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia;
20) przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy;
21) uzależniają odpowiedzialność kontrahenta konsumenta od wykonania zobowiązań przez osoby, za pośrednictwem których kontrahent konsumenta zawiera umowę lub przy których pomocy wykonuje swoje zobowiązanie, albo uzależniają tę odpowiedzialność od spełnienia przez konsumenta nadmiernie uciążliwych formalności;

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

22) przewidują obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta;
23) wyłączają jurysdykcję sądów polskich lub poddają sprawę pod rozstrzygnięcie sądu polubownego polskiego lub zagranicznego albo innego organu, a także narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy.

Przynajmniej kilka wprost wymienionych powyżej postanowień widziałem w analizowanych przeze mnie umowach pośrednictwa. A istnieje jeszcze wiele innych uznanych za niedozwolone tylko na ogólnej podstawie sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumenta.

Na koniec pamiętaj, że możliwość uznania klauzul umownych za niedozwolone nie dotyczy postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie (np. prowizję), jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Kto stwierdza, że postanowienia umowne są niedozwolone?

Niedozwolone klauzule umowne nie wiążą konsumenta z mocy samego prawa. Nie jest więc konieczne żadne dodatkowe „stwierdzanie" nieważności czy bezskuteczności takich klauzul. Istnieje możliwość poddania odpowiednich klauzul kontroli Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, czy do niedawna Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ale uzyskanie w tym trybie decyzji czy wyroku nie było i nie jest warunkiem bezskuteczności niedozwolonej klauzuli umownej.

Przed zeszłorocznymi zmianami w prawie, rejestr klauzul niedozwolonych (https://uokik.gov.pl/rejestr_klauzul_niedozwolonych2.php) prowadzony był przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK). Do tego rejestru były dotychczas wpisywane i nadal będą jeszcze wpisywane postanowienia uznane za niedozwolone przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawach, w których pozwy wniesiono przed zmianą przepisów.

Sądowy wyrok uznający postanowienie za niedozwolone zakazywał stosowania tego postanowienia. Jednakże adresatem zakazu był tylko przedsiębiorca, który to konkretne postanowienie stosował. Inny przedsiębiorca, stosujący identyczne bądź podobne postanowienie, formalnie nie był takim wyrokiem związany.

Obecnie, po zmianach przepisów, to Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania. W decyzji przytacza się treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. W decyzji Prezes UOKiK może nakazać publikację decyzji w całości lub w części. W przeciwieństwie zatem do poprzednich

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

przepisów nie ma obecnie ogólnodostępnego rejestru klauzul niedozwolonych, a pojedyncze decyzje możesz znaleźć na stronach internetowych UOKiK. Prawomocna decyzja o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec przedsiębiorcy, co do którego stwierdzono stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie wzorca wskazanego w decyzji.

Jeszcze raz podkreślę, że zakaz stosowania niedozwolonych postanowień umownych wynika nie z wyroku sądu / decyzji Prezes UOKiK, ale z samego faktu spełnienia przez to postanowienie omówionych wyżej przesłanek. Konsument może zatem powołać się na ten fakt niezależnie od tego, czy to konkretne postanowienie sąd albo urząd uzna za niedozwolone. Niedozwolone postanowienia umowne nie wiążą konsumenta z mocy samego prawa. Nie trzeba ich odrębnie unieważniać, czy wpisywać do rejestru klauzul niedozwolonych.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Jakie są najczęstsze klauzule niedozwolone w umowach pośrednictwa?

Poniżej omówię najczęstsze niedozwolone postanowienia umowne, która można znaleźć w umowach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Dokonując wyboru klauzul, bazowałem na dotychczasowym rejestrze klauzul niedozwolonych i wybierałem te, które według mnie mają najistotniejsze znaczenie dla pośredników. W szczególności zająłem się tymi klauzulami, które dotyczą wyłączności i prób zabezpieczenia się przed nieuczciwymi klientami.

Ale to nie wszystko. Poniżej omówiłem też kilka klauzul, co do których pośrednikom udało się obronić ich zgodność z prawem przed sądem.

Oczywiście każdą umowę i każde postanowienie umowne należy oceniać w konkretnej sytuacji. Nawet to, że identyczna klauzula została wpisana do rejestru klauzul niedozwolonych, nie oznacza wprost, że ta sama klauzula w umowie innego pośrednika również zostałaby uznana za klauzulę niedozwoloną. W szczególności bowiem cała treść umowy w obu przypadkach może być na tyle różna, że prawa i obowiązki stron w jednej umowie będą rażąco niekorzystne dla klienta, a w drugiej będą one zrównoważone. W konsekwencji inna też będzie ocena poszczególnych postanowień umownych. Według mnie kluczowy w tej kwestii jest pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie:

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„Nie można wykluczyć sytuacji, gdy klauzula uznana za niedozwoloną w kontekście jednego wzorca, w innym wzorcu, z uwagi na inny rozkład praw i obowiązków stron oraz rozkład ryzyka za taką uznana zostać nie może”

(wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2013 r., sygn. VI ACa 569/13)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

KLAUZULA WYŁĄCZNOŚCI

Omawianie postanowień umów pośrednictwa zacznę od klauzuli, która w sądzie się obroniła jako w pełni dozwolona. A sprawa dotyczyła niezwykle istotnej kwestii, jaką jest klauzula wyłączności i konsekwencje jej naruszenia.

Przedmiotem sporu była następująca klauzula:

„W przypadku (...) dokonania transakcji zbycia Obiektu z naruszeniem wyłączności przyznanej (...), bezpośrednio przez Zamawiającego lub za pośrednictwem innego podmiotu prowadzącego działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, to Zamawiający, tytułem odszkodowania, zapłaci (...)karę umowną w wysokości 80% wynagrodzenia, określonego w art. 3 ust. 1 Umowy - czyli odpowiednio 2,86 % lub 4,92 % ceny Obiektu, w terminie 7 dni od wezwania”

Jak Sąd ocenił tę klauzulę? Uznał, że w przeciwieństwie do obowiązującej wtedy regulacji prawnej (warto przy tym pamiętać, że wyrok ten zapadł jeszcze na podstawie dzisiaj już nie obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami regulujących umowę pośrednictwa) analizowana umowa pośrednictwa przewidywała, że pośrednik przejmuje na siebie ryzyko związane z niedojściem do skutku takiej transakcji, choć wystąpienie rezultatu w postaci zawarcia transakcji zależne jest wyłącznie od woli drugiej strony czyli zamawiającego. Sąd uznał, że **przy takiej konstrukcji umowy niezbędne jest wprowadzenie zapisów chroniących prawa pośrednika i zabezpieczających wykonanie zobowiązania przez klienta**.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Sąd trafnie określił sens klauzuli wyłączności jako zobowiązanie zamawiającego do niezawierania umów, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi, w szczególności umowy zbycia nieruchomości. Jest to więc zatem świadczenie względem pośrednika polegające na zaniechaniu dokonywania określonych czynności. Niezastosowanie się do tego obowiązku zostało opatrzone sankcją w postaci kary umownej określonej w kwestionowanym postanowieniu.

Sąd trafnie również uznał, że **zadaniem kary umownej jest zabezpieczenie wykonania zobowiązania poprzez mobilizowanie klienta do prawidłowego wykonania zobowiązania oraz ułatwienie pośrednikowi naprawienia szkody. Zastrzeżenie kary umownej ma pełnić funkcję prewencyjną i zapobiegać umyślnemu niewykonywaniu przez klienta jego obowiązku.**

Sąd zauważył, że jeśli klient podejmuje działania konkurencyjne wobec pośrednika, uniemożliwiając pośrednikowi realizację umowy pośrednictwa, to tym samym pozbawia pośrednika prawa do uzyskania prowizji.

W konsekwencji powyższe postanowienie umowy pośrednictwa, zastrzegające karę umowną na wypadek naruszenia zakazu konkurencji, zostało uznane za dozwolone.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Dla równowagi poniżej klauzula dotycząca wyłączności, która została uznana za niedozwoloną:

„Rozwiązanie umowy zawartej z klauzulą wyłączności jest możliwe w przypadku zaistnienia nowych okoliczności uniemożliwiających sprzedaż nieruchomości za zgodą obu Stron”

Sąd, odwołując się do przepisów Kodeksu cywilnego o umowie zlecenia, uznał, że dopuszczalne jest ograniczenie uprawnienia do wypowiedzenia umowy, jednakże wykluczone jest zrzeczenie się z góry uprawnienia do wypowiedzenia z ważnych powodów. Tym samym w umowie pośrednictwa, zdaniem Sądu, nie można wprost wyłączyć możliwości jej wypowiedzenia. Co najwyżej, umowa może przewidywać, że jej wypowiedzenie jest możliwe jedynie z ważnych powodów.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

W kolejnej sprawie przedmiotem rozstrzygnięcia były następujące postanowienia umów pośrednictwa:

„Umowa zostaje zawarta / nie zostaje zawarta z zastrzeżeniem wyłączności. Zastrzeżenie wyłączności oznacza, że Zamawiający powierza wyłącznie Pośrednikowi prowadzenie sprawy sprzedaży nieruchomości i zobowiązuje się, że w tym okresie nie zawrze Umowy, która bezpośrednio lub pośrednio naruszałaby uprawnienia Pośrednika wynikające z umowy. Zamawiający zapewnia, że nie zawarł żadnej innej umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości"

„W przypadku rozwiązania umowy na wyłączność w związku ze złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od Umowy przez którąś ze stron lub na podstawie zgodnych oświadczeń stron (pkt 7) lub nie dotrzymania warunków wyłączności (zawarcie Umowy pośrednictwa z innym biurem w okresie związania Umową), Pośrednikowi należy się wynagrodzenie za związane z kosztami czynności podjęte zanim doszło do rozwiązania umowy:
a) według rachunku za czynności wymienione w pkt 3,
b) w kwocie ryczałtowej brutto 3000,00, słownie: trzy tysiące złotych"

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Pierwsze z tych postanowień zostało uznane za dozwolone, a drugie – nie.

Sąd na podstawie ocenianej w powyższej sprawie umowy pośrednictwa zdefiniował klauzulę wyłączności jako zobowiązanie zlecającego do powstrzymania się od zawierania podobnych umów z innymi pośrednikami w zakresie, w jakim mogłyby one naruszać zasadę wyłączności.

Sąd uznał, że zawieranie umów zawierających klauzulę wyłączności jest dozwolone i objęte zasadą swobody umów, i jedynie sposób, w jaki pośrednik formułuje tę klauzulę, może skutkować uznaniem jej za niedozwoloną.

W powyższej sprawie zamawiający – konsument miał wybór co do tego, czy zawrzeć umowę z klauzulą wyłączności czy bez takiej klauzuli.

Sąd stwierdził, że uznanie tej klauzuli za niedozwoloną przeczyłoby istocie umowy na wyłączność i w konsekwencji prowadziłoby do wyeliminowania tego typu umów z obrotu konsumenckiego.

Samo wprowadzenie klauzuli wyłączności do umowy pośrednictwa Sąd uznał zatem za dozwolone. Problem pojawił się przy ocenie postanowienia, które miało zabezpieczać pośrednika przed naruszeniem tej klauzuli.

Zdaniem Sądu zakres odpowiedzialności finansowej konsumenta został uregulowany w sposób zbyt szeroki. Postanowienie to, co ważne, regulowało nie tylko sytuację naruszenia klauzuli wyłączności, ale i przypadki rozwiązania umowy pośrednictwa (wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron,

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, rozwiązania umowy na skutek zgodnych oświadczeń).

Sąd rozdzielił tutaj dwie sytuacje.

W pierwszym przypadku, gdy do niewykonania umowy dochodzi z przyczyn, za które konsument ponosi odpowiedzialność, zdaniem Sądu, nie sposób kwestionować prawa pośrednika do wynagrodzenia (odszkodowania). Obejmuje to sytuacje, gdy to konsument składa oświadczenie o wypowiedzeniu lub odstąpieniu od umowy, bądź gdy narusza w sposób istotny jej postanowienia. Skoro bowiem pośrednik wypełnia ciążące na nim zobowiązanie, lecz pomimo to konsument rezygnuje z umowy, brak jest uzasadnienia dla odmowy uiszczenia wynagrodzenia za dokonane czynności pośrednictwa.

Natomiast w drugim przypadku, gdy do rozwiązania umowy pośrednictwa dochodzi na skutek oświadczenia woli pośrednika, zwłaszcza gdy nie jest ono powodowane zachowaniem konsumenta, to zdaniem Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami jest obciążenie konsumenta kosztami pośrednika w sytuacji, gdy nie przyczynił się do rozwiązania umowy, zaś pośrednik uchyla się w ten sposób od wykonywania swojego zobowiązania.

Jednocześnie jednak Sąd zakwestionował także sposób ustalenia należnego wynagrodzenia, nawet jeśli zastrzeżenie wynagrodzenia byłoby w powyższych przypadkach dopuszczalne. Sąd uznał konieczność zrekompensowania powstałych kosztów pośrednika, ale uznał, że przyjęta przez pośrednika formuła wynagrodzenia zryczałtowanego nie może zyskać akceptacji.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Podstawowym zarzutem kierowanym przez Sąd wobec wynagrodzenia ryczałtowanego był brak związku pomiędzy jego wysokością a sumą kosztów poniesionych przez pośrednika w związku z wykonaniem umowy.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Jak widać brak jest ustalonej linii orzeczniczej sądów co do klauzuli wyłączności i skutków jej naruszenia.

Pamiętaj jednak o tym, co napisałem wcześniej: każdą klauzulę umowną, w tym klauzulę wyłączności należy badać oddzielnie, biorąc pod uwagę całokształt umowy pośrednictwa. A w Rejestrze klauzul niedozwolonych znajduje się szereg zapisów dotyczących klauzuli wyłączności, które zostały uznane w konkretnej sytuacji za niedozwolone. Z uwagi na to, że w przeważającej większości przypadków stosowne orzeczenia Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie były publikowane, często pozostaje nam domyślanie się, z jakich przyczyn konkretne postanowienie zostało uznane za niedozwolone. Poniżej przykłady takich klauzul:

„Jeżeli w okresie obowiązywania umowy Zamawiający lub osoba pozostająca z nim w stosunku osobistym tego rodzaju, że istnieje podstawa do przyjęcia, że działa na rzecz Zamawiającego, zawrze umowę sprzedaży Nieruchomości z osobą wskazaną przez pośrednika, bez udziału Pośrednika, zobowiązany jest zapłacić Pośrednikowi karę umowną w wysokości należnej prowizji, o której mowa w par. 4 pkt 1 w terminie 14 dni od dokonania tej czynności”

(klauzula wpisana pod numerem 6062)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„Pośrednik zachowuje prawo do całości wynagrodzenia także, w przypadku, gdy:

a) Zamawiający podpisze w trakcie obowiązywania niniejszej umowy umowę przedwstępną lub umowę sprzedaży lokalu bez udziału pośrednika”

(klauzula wpisana pod numerem 5994)

„Jeżeli ZAMAWIAJĄCY, jego bliscy (3) lub pełnomocnik lub osoby związane kapitałowo lub osobowo z ZAMAWIAJĄCYM zawrą umowę kupna (nabycia)/najmu nieruchomości podanej w KARCIE KLIENTA POSZUKUJĄCEGO, z pominięciem POŚREDNIKA, a fakt ten zostanie przez POŚREDNIKA ujawniony, ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się bez protestu zapłacić POŚREDNIKOWI karę umowną w wysokości prowizji wartości przedmiotu kupna/najmu wg ceny ofertowej podanej w KARCIE KLIENTA POSZUKUJĄCEGO”

(klauzula wpisana pod numerem 5979)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„Zamawiający zobowiązuje się, że nie będzie zawierał umów związanych z Nieruchomością z podmiotami wskazanymi przez pośrednika, bez jego udziału, w każdym czasie. Zastrzeżenia te dotyczące również krewnych, powinowatych, pozostających w stosunku przysposobienia oraz znajomych wskazanych podmiotów, podmiotów powiązanych z nimi kapitałowo lub organizacyjnie”

(klauzula wpisana pod numerem 5961)

„Sprzedaż nieruchomości w okresie trwania umowy bez powiadomienia i z pominięciem Pośrednika, skutkuje karą umowną w wysokości podwójnego wynagrodzenia należnego Pośrednikowi, naliczonego od kwoty określonej w par. 6 tej umowy”

(klauzula wpisana pod numerem 5366)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„Zamawiający zobowiązuje się nie kontaktować z właścicielem nieruchomości wskazanym przez Pośrednika bez jego wyraźnej zgody”

(klauzula wpisana pod numerem 1932)

„Wyłączność ma takie znaczenie, że Zleceniodawca nie może zawrzeć umowy o pośrednictwo w sprzedaży Nieruchomości z innym podmiotem jak również nie może bezpośrednio, sam lub przy pomocy innych podmiotów, wykonywać w odniesieniu do Nieruchomości czynności wskazanych w § 4 ust. 1 Umowy, a ponadto nie może bez udziału Pośrednika zawrzeć umowy sprzedaży Nieruchomości (bądź innej umowy, o której mowa w § 5 ust. 4 Umowy), chyba że Pośrednik nie wykonuje obowiązków wynikających z Umowy w całości lub znacznej części”

(klauzula wpisana pod numerem 4295)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„W przypadku naruszenia przez Zleceniodawcę zakazu, wynikającego z przyznanej Pośrednikowi wyłączności, Pośrednik będzie upoważniony do domagania się od Zleceniodawcy zapłaty kary umownej w wysokości wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 Umowy”

(klauzula wpisana pod numerem 4297)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

TRANSAKCJA PO ZAKOŃCZENIU OBOWIĄZYWANIA UMOWY POŚREDNICTWA

Kolejne postanowienie umowne, które chciałbym omówić, dotyczy sytuacji, w której klient zawiera umowę najmu/sprzedaży po zakończeniu obowiązywania umowy pośrednictwa, ale z najemcą/nabywcą wskazanym wcześniej przez pośrednika. Sprawa dotyczyła poniższej klauzuli:

„Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia określonego w pkt.1 także w przypadku, gdy transakcja zostanie przeprowadzona w okresie objętym umową, lecz z pominięciem POŚREDNIKA, jak również po tym okresie, jeśli została dokonana z osobą, której dane adresowe nieruchomości zostały przekazane najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy”

Pamiętasz, że z tzw. niedozwolonymi postanowieniami umownymi mamy do czynienia w sytuacji, gdy nie są postanowieniami określającymi główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny? Jest to istotna kwestia, ponieważ w powyższej sprawie pomogła pośrednikowi obronić się przed uznaniem klauzuli za niedozwoloną. Sąd uznał bowiem, że głównym świadczeniem klienta jest zapłata prowizji, a określenie w umowie przypadków, w których pośrednikowi należy się wynagrodzenie jest częścią określenia świadczenia głównego. A że w ocenianej umowie określenie to zostało sformułowane w sposób jednoznaczny, oczywisty i

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

nie pozostawiających żadnych wątpliwości, to nie można w ogóle badać, czy to postanowienie jest niedozwolonym postanowieniem umownym.

Powyższe rozstrzygnięcie z pewnością Was ucieszyło. Niestety kolejna klauzula dotycząca tej samej kwestii została już uznana za niedozwoloną:

„Zamawiający zobowiązuje się również do zapłaty na rzecz Pośrednika prowizji określonej w ust. 1 powyżej, w przypadku sprzedaży nieruchomości wskazanej w par. 1 ust. 2 umowy jakiemukolwiek kontrahentowi w okresie 6 miesięcy od chwili wypowiedzenia umowy lub w okresie 2 miesięcy od chwili wygaśnięcia umowy”

Tu już Sąd nie był tak łaskawy dla pośrednika i nie uznał, że omawiane postanowienie dotyczy „głównego świadczenia”, a więc prowizji.

Aczkolwiek różnica pomiędzy tym a poprzednim postanowieniem jest dość istotna: w tym przypadku prowizja miała przysługiwać również wtedy, gdy klient sprzeda nieruchomość po zakończeniu obowiązywania jakiemukolwiek nabywcy (a nie tylko nabywcy wskazanemu przez pośrednika).

W konsekwencji Sąd uznał, że powyższe postanowienie umowy pośrednictwa prowadzi do sytuacji, w której klient po zakończeniu obowiązywania umowy zostaje pozbawiony możliwości dysponowania nieruchomością pod rygorem zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi, z którego usług uprzednio korzystał.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

Sąd zauważył również, że zakończenie obowiązywania umowy pośrednictwa może być wynikiem np. nienależytego wykonywania umowy przez pośrednika. Tym bardziej w takiej sytuacji, po zakończeniu obowiązywania umowy, pośrednikowi nie powinno przysługiwać wynagrodzenie.

Sąd pokreślił również to, na co zwróciłem uwagę powyżej, a mianowicie, że omawiane postanowienie zawiera sformułowanie „*jakiemukolwiek kontrahentowi*". Tego rodzaju uregulowanie zostało przez Sąd uznane za krzywdzące dla konsumentów.

Poniżej kilka innych klauzul dotyczących transakcji po okresie obowiązywania umowy pośrednictwa, które zostały uznane za niedozwolone:

„Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty Wynagrodzenia jeżeli umowa, o której mowa powyżej zostanie zawarta w okresie 12 miesięcy od daty przedstawienia Klienta Zamawiającemu"
(klauzula wpisana pod numerem 3884)

„W przypadku rozwiązania umowy Zlecający zobowiązany jest nadal zapłacić wynagrodzenie Agencji, jeżeli dokonał transakcji z klientem wskazanym przez Agencję w czasie trwania umowy"
(klauzula wpisana pod numerem 4572)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„Pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie jak w § 4 pkt 4 niniejszej umowy, jeżeli Zamawiający zawrze umowę sprzedaży w okresie 12 m-cy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, a Nabywcą będzie klient wskazany przez Pośrednika w czasie jej trwania”
(klauzula wpisana pod numerem 6503)

„Pośrednikowi przysługuje wynagrodzenie jak w § 4 pkt 4 niniejszej umowy, jeżeli Zamawiający zawrze umowę sprzedaży w okresie 12 m-cy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, a Nabywcą będzie klient wskazany przez Pośrednika w czasie jej trwania”
(klauzula wpisana pod numerem 6519)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

WYPOWIEDZENIE UMOWY POŚREDNICTWA

Podobnego tematu dotyczy również kolejna klauzula uznana za niedozwoloną:

"W przypadku zawarcia umowy na czas nieokreślony, stronom przysługuje wypowiedzenie niniejszej umowy za zgodą obu stron na piśmie w terminie 1 miesięcznym"

Rozwiązanie umowy pośrednictwa „*za zgodą obu stron*" nie jest wypowiedzeniem. Takie sformułowanie oznacza, że możliwość wypowiedzenia umowy jest w zasadzie wyłączona, co jest niezgodne z przepisami Kodeksu cywilnego.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

TRANSAKCJA Z UDZIAŁEM KREWNEGO KLIENTA

Niektórzy klienci wykazują się sporą pomysłowością przy obchodzeniu umowy pośrednictwa. Jednym ze sposobów jest zawarcie umowy pośrednictwa przez jedną osobę, podczas gdy faktycznie transakcja dochodzi do skutku z udziałem krewnego tegoż klienta. Nie dziwi więc, że pośrednicy przed taką sytuacją chcą się zabezpieczyć. Oto przykład jednej z klauzul, która niestety została uznana za niedozwoloną:

„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.”

Sąd nie zakwestionował samej potrzeby ochrony pośrednika przed nieuczciwymi klientami. Doszedł jednak do wniosku, że pośrednik posunął się zbyt daleko. Omawiane postanowienie umowne zawierało bowiem tak naprawdę domniemanie, że każda transakcja z udziałem np. krewnego klienta zostaje zawarta z naruszeniem umowy pośrednictwa. Zdaniem Sądu każdy taki przypadek powinien być analizowany indywidualnie. Każdorazowo powinno się zatem badać, czy taka transakcja rzeczywiście stanowi naruszenie interesu pośrednika. A wskazana klauzula powodowałaby, że nawet jeśli klient nie miał żadnego związku z transakcją dokonaną przez krewnego, to zawsze miał

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

obowiązek zapłaty kary umownej. Takie postanowienie Sąd uznał w konsekwencji za niedozwolone.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

INDYWIDUALNE UZGODNIENIE UMOWY POŚREDNICTWA

Poniżej jedna z bardziej pomysłowych klauzul w umowie pośrednictwa. Pamiętasz z pewnością, że tzw. niedozwolonym postanowieniem umownym nie będzie postanowienie, które zostało indywidualnie wynegocjowane z klientem. Jeden z pośredników też o tym pamiętał i wpisał do umowy, że:

„Zamawiający oświadcza, że powyższe warunki umowy były uzgodnione z nim indywidualnie oraz że jest uprawniony do zaciągania niniejszych zobowiązań”

Niestety Sąd uznał, że takie postanowienie wprowadza klienta w błąd i wywołuje u niego mylne wyobrażenie co do braku możliwości kontroli zawartej umowy przez sąd oraz braku przysługujących mu w tym zakresie uprawnień. Oczywiście postanowienie zostało uznane za niedozwolone.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

INNE NIEDOZWOLONE POSTANOWIENIA UMOWNE

Poniżej przedstawię wybrane postanowienia z umów pośrednictwa, które zostały uznane za niedozwolone.

„W przypadku zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz kontrahenta znalezionego dzięki staraniom Agencji, Zgłaszający zobowiązuje się zapłacić Agencji wynagrodzenie w wysokości...% + VAT (23%) ceny sprzedaży przedmiotu umowy”

(klauzula wpisana pod numerem 6341)

W przypadku powyższej klauzuli pamiętaj o wynikającym z ustawy o prawach konsumenta obowiązku poinformowania konsumenta o wynagrodzeniu wraz z podatkami.

„Jeżeli umowa przyrzeczona będzie poprzedzona umową przedwstępną zamawiający zobowiązuje się zapłacić połowę należnego wynagrodzenia w dniu jej podpisania, która nie podlega zwrotowi w przypadku wycofania się którejkolwiek ze stron transakcji”

(klauzula wpisana pod numerem 5983)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„Wypowiedzenie umowy przez Zamawiającego będzie bezskuteczne, jeżeli przed jego dokonaniem, w dacie jego dokonania lub po dokonaniu wypowiedzenia umowy zawarł on - chociażby bez udziału Pośrednika - umowę przedwstępną, zobowiązującą bądź umowę rozporządzającą przenoszącą prawa do Nieruchomości, która została mu zaprezentowana przez Pośrednika przed dokonaniem wypowiedzenia; warunek ten w razie ziszczenia się będzie mieć moc wsteczną”

(klauzula wpisana pod numerem 6359)

„Wypowiedzenie lub odstąpienie przez Zamawiającego stanie się skuteczne pod warunkiem, że przed jego dokonaniem Zamawiający nie uzyskał od Pośrednika danych osoby (bądź podmiotu), która w ciągu 12 miesięcy następujących po dacie złożenia Pośrednikowi oświadczenia o wypowiedzeniu bądź odstąpieniu od niniejszej umowy zawarła z Zamawiającym umowę przedwstępną, zobowiązującą bądź rozporządzającą przenoszącą prawa do przedmiotowej Nieruchomości; warunek ten - w razie ziszczenia się - będzie mieć moc wsteczną”

(klauzula wpisana pod numerem 6170)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„W przypadku, gdy Zamawiający odmówi zawarcia umowy objętej zleceniem z osobą wskazaną przez Pośrednika za cenę i na warunkach określonych w zawartej i obowiązującej umowie pośrednictwa, Zamawiający zobowiązany jest zapłacić pośrednikowi karę umowną w wysokości wcześniej ustalonego wynagrodzenia lub...”

(klauzula wpisana pod numerem 6099)

„Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy”

(klauzula wpisana pod numerem 6008)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

„W przypadku wycofania nieruchomości z obrotu przez Zamawiającego przed upływem okresu na jaki był ustalony, Zamawiający zapłaci Przedsiębiorcy karę umowną w wysokości jednokrotnego wynagrodzenia ustalonego w § 2 niniejszej umowy”

(klauzula wpisana pod numerem 5826)

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

MOJECKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

Dlaczego tak ważny jest brak klauzul niedozwolonych w umowie pośrednictwa?

Jak zauważyłeś, największe kontrowersje wywołują te postanowienia umowy pośrednictwa, które mogą okazać się najistotniejsze, jeżeli mamy do czynienia z nieuczciwym klientem. Dotyczy to w szczególności sankcji za pomięcie pośrednika przy transakcji, w tym za naruszenie klauzuli wyłączności.

Wyobraź sobie sytuację, że masz umowę pośrednictwa, która przynajmniej na papierze zabezpiecza klauzulę wyłączności wysoką karą umowną. Czujesz się pewnie i wiesz, że nawet jak klient będzie chciał Cię oszukać, to zapłaci Ci karę umowną np. dwukrotnie większą niż prowizja. I przychodzi ten dzień, kiedy klient rzeczywiście narusza klauzulę wyłączności. Pewny siebie idziesz do sądu, a tam okazuje się, że… postanowienie umowy pośrednictwa o karze umownej jest nieskuteczne wobec klienta. I co dalej? Jeśli umowa jest źle skonstruowana, to nie masz już zbyt wielu możliwości. Pozostaje Ci co najwyżej dochodzenie odszkodowania w bliżej nie określonej wysokości na podstawie ogólnych przepisów.

Zupełnie inaczej wyglądałaby jednak Twoja sytuacja, gdyby umowa pośrednictwa od razu zawierała prawnie dozwoloną klauzulę zabezpieczającą Cię na wypadek naruszenia klauzuli wyłączności. Wtedy mógłbyś mieć już w ręku prawomocny korzystny wyrok.

Dlatego mam nadzieję, że uwzględnisz mój poradnik przy konstruowaniu w przyszłości umów pośrednictwa. Pamiętaj też, że klauzule niedozwolone to niejedyne pułapki, na które możesz wpaść we własnej umowie pośrednictwa. Słyszałeś o ustawie o prawach konsumenta? A o prawie odstąpienia przez klienta

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja

od umowy zawartej poza lokalem Twojego przedsiębiorstwa? I wiesz, że musisz o tym prawie odstąpienia poinformować klienta? Jeśli wiesz, to mam nadzieję, że stosowne postanowienia uwzględniłeś już w umowie pośrednictwa, podobnie jak i inne wymogi stawiane przez ww. ustawę i inne przepisy prawa.

A jeśli masz jakiekolwiek wątpliwości, to możesz zwrócić się do prawnika, aby zweryfikował Twoją umowę pośrednictwa lub też przygotował nową, która uwzględni powyższe wymogi.

Dariusz Mojecki Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Torfowa 2, lok. 2, 30-384 Kraków
NIP: 6572499268 REGON: 361410422
tel. +48 505 975 749
info@kancelariamojecki.pl www.kancelariamojecki.pl
blog: www.kancelariamojecki.pl/blog-nieuczciwa-konkurencja