

# STOSUNEK UMOWNY MIĘDZY KONSUMENTEM A RZECZOZNAWCĄ MAJĄTKOWYM



Błażej Górczyński

## I. Wprowadzenie

**P**rzedmiotem niniejszego referatu będzie przybliżenie uczestnikom sympozjum tematyki obrotu konsumenckiego. Nie należą bowiem do odosobnionych przypadki, w których przedsiębiorcy nie zdają sobie sprawy z obowiązków i konsekwencji wynikających ze szczególnych regulacji prawnych normujących stosunki łączące przedsiębiorcę z konsumentem. Z racji charakteru niniejszego opracowania ograniczę się do przedstawienia ogólnego zarysu przedmiotowej problematyki, skupiając się szczególnie na aspektach, które mogą mieć istotne znaczenie dla prowadzenia działalności zawodowej przez rzeczoznawców majątkowych.

### 1. Definicja konsumenta

**Z**godnie z art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Nie wdając się w dokonywanie szczegółowych zabiegów interpretacyjnych rzeczonoego przepisu, należy ograniczyć się do stwierdzenia, iż przytoczona definicja ma charakter funkcjonalny, przyjmujący jako punkt wyjścia rolę ekonomiczną osoby fizycznej pełnioną w chwili dokonywania czynności prawnej. Nie ulega zatem wątpliwości, iż dana osoba fizyczna w określonych sytuacjach będzie posiadała status konsumenta, a w innych może pełnić rolę przedsiębiorcy. Wskazać należy, że pojęcie konsumenta zawarte w art. 22<sup>1</sup> nie ma samodzielnego znaczenia – służy bowiem do określenia zakresu stosowania szczególnych przepisów prawa odwołujących się do tego pojęcia i winno być wykładane w ścisłym z nimi powiązaniu, z uwzględnieniem ratio legis tychże przepisów i ich funkcji ochronnej.

Mając ponadto na uwadze wskazywanie przez doktrynę na dopuszczalność rozszerzającej interpretacji tegoż pojęcia, dla potrzeb niniejszego opracowania przyjmijmy, iż, po pierwsze – konsumentem może być tylko osoba fizyczna, po drugie – musi ona dokonywać czynności prawnej, po trzecie – czynność ta nie może być związana bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową i po czwarte – adresatem oświadczenia woli składanego w ramach czynności prawnej jest przedsiębiorca – a więc, w interesującym nas przypadku, rzeczoznawca majątkowy.

### 2. Przesłanki szczególnej ochrony konsumentów

**P**rzesłanki udzielania ochrony konsumentom w stosunkach z przedsiębiorcami są bardzo różne. Prawodawca przyznał ochronę konsumentom kierując się w określonych wypadkach różnymi motywami. Różne będą przesłanki ochrony leżące u podstaw regulacji związanych z umowami zawieranymi na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa, umowami kredytu konsumenckiego, niedozwolonymi klauzulami umownymi czy też odpowiedzialnością sprzedawcy za niezgodność towaru konsumpcyjnego z umową.

Można jednak przyjąć, iż zasadniczym motywem, leżącym u podstaw tworzenia regulacji chroniących konsumentów jest nierównowaga pozycji stron w stosunkach obligacyjnych. W stosunkach z przedsiębiorcą – profesjonalistą, konsument jest zawsze stroną słabszą, zarówno z uwagi na poziom swych kompetencji, jak i możliwości ekonomiczne oraz dostęp do informacji i pomocy prawnej. Z tego też względu konsument zasługuje na zwiększoną ochronę prawną.

### 3. Występowanie rzeczoznawców majątkowych w obrocie konsumenckim

W praktyce często występują sytuacje, w których rzeczoznawcy majątkowi zawierają z konsumentami umowy dotyczące określenia wartości nieruchomości (np. w celu dokonania przez konsumenta sprzedaży bądź nabycia nieruchomości, w celu podziału majątku, zniesienia współwłasności, czy też dla innych potrzeb indywidualnego inwestora). W znakomitej większości, wspomniane umowy będą umowami rezultatu, którym będzie przedstawienie konsumentowi przez rzeczoznawcę wyników przeprowadzonego postępowania szacunkowego. Nie ulega wątpliwości, iż takie umowy – o ile spełnione zostaną przesłanki opisane w powyższych częściach opracowania – należy zaliczyć do umów zawieranych w ramach obrotu konsumenckiego, co implikuje szereg obowiązków po stronie rzeczoznawcy majątkowego. W wielu przypadkach umowy te będą dodatkowo zawierane z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość bądź poza lokalem przedsiębiorstwa. Powodować to będzie konieczność przestrzegania przez profesjonalistę – rzeczoznawcę majątkowego, szczególnych przepisów normujących umowy zawierane w opisanych wyżej warunkach.

Stosując pewne uproszczenie, można założyć, iż w ramach danego stosunku prawnego łączącego rzeczoznawcę majątkowego i konsumenta, to od rzeczoznawcy wymagać się będzie profesjonalizmu i kompetencji, i to nie tylko na płaszczyźnie merytorycznej, ale także formalno – prawnej. Tymczasem konsument będzie mógł korzystać z dobrodziejstw wynikających z założenia istnienia pewnej „ograniczonej” świadomości prawnej przeciętnego konsumenta.

## II. Konsekwencje stosowania przez rzeczoznawców majątkowych wzorców umów w obrocie konsumenckim

### 1. Ogólna charakterystyka umowy o oszacowanie wartości nieruchomości

Celem niniejszego opracowania jest naszkicowanie pewnych szczególnych zależności występujących w obrocie konsumenckim. Nie wdając się zatem w analizę różnych przejawów aktywności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, dla potrzeb dalszych rozważań ograniczę się do takich stosunków obligacyjnych, w ramach których rzeczoznawca majątkowy zobowiązany będzie do określenia na rzecz konsumenta wartości danej nieruchomości, a konsument zobowiązany będzie do zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Umowa o określenie wartości nieruchomości nie jest wbrew pozorom klasyczną umową o dzieło, którym to dziełem jest operat szacunkowy. Należałoby raczej przyjąć, iż operat szacunkowy jest materialnym utrwaleniem niematerialnego rezultatu pracy rzeczoznawcy majątkowego, jakim jest oszacowanie wartości nieruchomości. Umowa taka będzie umową o dzieło autorskie, bowiem zagadnienie ucieleśnienia rezultatów niematerialnych w operacie szacunkowym, nie ma pierwszoplanowego znaczenia, w szczególności z punktu widzenia odpowiedzialności za wady przedmiotu tej umowy (niezgodności z umową). Powyższe zagadnienia, z uwagi na ograniczony zakres niniejszego referatu, wymagałyby jednak odrębnego, kompleksowego opracowania.

### 2. Kiedy mamy do czynienia z wzorcem umownym?

Kodeks cywilny wzorcem umownym określa wszelkie ogólne warunki umów, regulaminy, wzory umów, formularze, instrukcje, cenniki czy inne zbiory postanowień, jednostronnie przygotowane przed zawarciem umowy. Najczęściej formularz umowy przybiera postać dokumentu, w którym występuje powtarzalna treść umowy oraz pozostawione do wypełnienia miejsca, w których strony określają zmienne elementy umowy. Dla uznania zbioru postanowień za wzorzec istotne jest, aby powstał on przed zawarciem umowy. By ustalony przez przedsiębiorcę wzorzec umowy wiązał konsumenta, musi zostać mu doręczony przed zawarciem umowy. Jeżeli jedna ze stron posługuje się wzorcem umowy w postaci elektronicznej, powinna udostępnić go drugiej stronie przed zawarciem umowy w taki sposób, aby mogła ona wzorzec ten przechowywać i odtwarzać w zwykłym toku czynności.

Z punktu widzenia niniejszego opracowania warto podkreślić, iż wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały, a postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta.

Redagując wzorzec umowy rzeczoznawca majątkowy powinien wziąć pod uwagę przeciętną miarę zdolności percepcyjnych tzw. rozsądnego uczestnika obrotu – konsumenta. Dokonując obiektywnej wykładni wzorców umownych, za miarodajny uznaje się bowiem sens dostępny dla typowego adresata wzorca. W razie sporu dotyczącego treści umowy sąd będzie zatem oceniał zachowanie wymogów transparentności z punktu widzenia percepcji konsumenta, a nie przedsiębiorcy. Nie można, w mojej ocenie, zgodzić się ze stanowiskiem dopuszczającym badanie treści wzorca z uwzględnieniem indywidualnych możliwości konkretnego konsumenta. Istotą bowiem wzorca umownego jest stosowanie tegoż wzorca wobec różnych osób – z obiektywnych względów nie jest możliwe badanie możliwości percepcyjnych każdego konsumenta zawierającego umowę z wykorzystaniem wzorca.

Szczególną uwagę należy przywiązywać do poczynionych przez strony umowy uzgodnień, nie znajdujących odzwierciedlenia w treści wzorca umowy. W razie bowiem sprzeczności treści umowy z wzorcem umowy, strony są związane umową.

### 3. Klauzule abuzywne – pojęcie i przykłady

Zgodnie z treścią art. 385<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, 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.

Jak z powyższego wynika, by uznać dane postanowienie umowy za niedozwolone, konieczne jest zaistnienie przesłanki braku indywidualnego uzgodnienia postanowienia z konsumentem. Ustawodawca wskazał, iż nie uzgodnione indywidualnie są 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 przez kontrahenta. Warto w tym miejscu wskazać, iż w praktyce pojawiły się próby uniknięcia przez przedsiębiorców skutków w postaci braku mocy obowiązującej postanowień umów z uwagi na ich abuzywność. Mianowicie przedsiębiorcy wprowadzali do wzorów umów postanowienia, zgodnie z którymi konsument oświadczał, iż wszystkie postanowienia umowy zostały z nim indywidualnie uzgodnione. Takie praktyki okazały się nieskuteczne, gdyż podobne postanowienia zostały uznane przez sąd ochrony konkurencji i konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

Ciężar dowodu na okoliczność indywidualnego uzgodnienia postanowienia umownego, spoczywa na tym, kto się na tę okoliczność powołuje. W praktyce zobowiązanym do wykazania tejże okoliczności będzie przedsiębiorca.

Po drugie, postanowieniem niedozwolonym może zostać uznane tylko takie postanowienie, które kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Oceny w tym zakresie należy dokonywać w świetle pozaprawnych norm moralnych i obyczajowych. Pozostawiono tutaj znaczną swobodę sądom orzekającym. Powtórzmy za Sądem Najwyższym, iż uznanie postanowień umowy lub wzorca za sprzeczne z dobrymi obyczajami nie polega na wskazaniu, jaki „dobry obyczaj” został *in casu* naruszony, gdyż celem klauzul generalnych jest rozszerzenie granic swobody sędziowskiej w orzekaniu. Sądy meriti powinny jednak „w sposób pełny uzasadnić, z jakich powodów uznają poszczególne postanowienia za niedozwolone, odwołując się do reguł etycznych uczciwego i lojalnego postępowania w obrocie” (wyrok SN z 3 lutego 2006 r. (I CK 297/05, Wokanda 2006, nr 7-8, s. 18).

Podkreślić należy, iż nie będą postanowieniami niedozwolonymi te, które zostały uzgodnione indywidualnie z konsumentem, jak również te, które określają jednoznacznie główne świadczenia stron.

Jak już wspomniano wyżej, jeżeli postanowienie umowy okaże się niedozwolone to nie wiąże ono konsumenta. W pozostałym jednak zakresie strony są umową związane.

Przykładowy katalog postanowień stanowiących klauzule abuzywne znajduje się w treści art. 385<sup>3</sup> Kodeksu cywilnego. Jeżeli dane postanowienie umowne spełnia opisane wyżej przesłanki, to jego nieskuteczność względem konsumenta ma charakter „pierwotny”. Ewentualne orzeczenia sądów w tym zakresie będą miały charakter deklaracyjny.

Warto wskazać, iż możliwa jest zarówno kontrola incydentalna klauzul abuzywnych – dokonywana przez sąd podczas rozpatrywania konkretnej sprawy między konsumentem i przedsiębiorcą, jak i kontrola abstrakcyjna – polegająca na orzekaniu przez sąd ochrony konkurencji i konsumentów o niedozwolony charakter postanowienia umownego znajdującego się we wzorcu umownym stosowanym przez przedsiębiorcę. Postanowienia wzorców umów za niedozwolone podlegają wpisowi do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (rejestr dostępny na stronie [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)). Po dokonaniu tegoż wpisu stosowanie niedozwolonego postanowienia umownego jest zakazane, przy czym zakaz ten jest skuteczny nie tylko wobec przedsiębiorcy, wobec którego zostało wydane orzeczenie, ale wobec wszystkich przedsiębiorców.

Rzeczoznawca majątkowy (jak i każdy inny przedsiębiorca) zawierający z konsumentem umowę wg przygotowanego przez siebie wzoru, powinien zapoznać się treścią wpisów w przedmiotowym rejestrze, by uniknąć zarzutów stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

### 4. Niedozwolone postanowienia umowne we wzorcach umów stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych

W tym punkcie opracowania chciałbym wskazać na postanowienia umów dotyczących określenia wartości nieruchomości, stosowanych przez rzeczoznawców majątkowych w obrocie konsumenckim, z którymi spotkałem się w mojej praktyce zawodowej.

Najczęstszą nieprawidłowością spotykaną w tychże umowach jest brak precyzyjnego określenia obowiązków konsumenta, w szczególności w zakresie przedstawienia przez niego rzeczoznawcy dokumentów niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy. Stosowane przez rzeczoznawców majątkowych postanowienia umowne przybierają mniej więcej następującą postać: „Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć Wykonawcy wszelkie dokumenty niezbędne do wykonania przedmiotu umowy”. Przeciętny konsument nie posiada przecież wiedzy w zakresie dokumentów niezbędnych do dokonania przez rzeczoznawcę oszacowania wartości nieruchomości. Brak szczegółowego wskazania w umowie tychże dokumentów może spowodować – w przypadku ewentualnego sporu – podniesienie przez konsumenta zarzutu abuzywności klauzuli.

Zdarzają się umowy, w których na konsumenta nakłada się obowiązek uiszczenia przed wykonaniem umowy określonej sumy, przy czym suma ta nie podlega zwrotowi w przypadku rezygnacji przez konsumenta z wykonania tejże umowy. Niekiedy, wyłącznie na konsumenta nakładany jest obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania

umowy, bądź obciąża się konsumenta obowiązkiem zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego w przypadku, w którym nie wykonał on zobowiązania (np. nie dostarczył określonych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia oszacowania nieruchomości) lub odstąpił od umowy. Wszystkie podobne postanowienia mogą zostać uznane za niedozwolone, zakładając oczywiście, że nie były z konsumentem indywidualnie uzgodnione.

Dość powszechnym błędem przedsiębiorców (skrzętnie wykorzystywanym przez różnorakie stowarzyszenia, specjalizujące się w kierowaniu do sędziów pozwów o uznanie danych klauzul za niedozwolone), jest stosowanie w umowach zawieranych z konsumentami postanowień określających właściwość sądu wg siedziby przedsiębiorcy. Podobne klauzule wielokrotnie zostały wpisane do rejestru Prezesa UOKiK, zatem ich stosowanie wobec konsumentów nie tylko nie jest skuteczne, ale może spowodować ponoszenie przez rzeczoznawcę majątkowego konsekwencji wynikających z praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

### III. Podsumowanie

**N**a zakończenie warto zasygnalizować kilka kwestii, które ze względów obiektywnych (ograniczony zakres wystąpienia) zostały pominięte w niniejszym opracowaniu. Nie można zapominać o tym, że w wielu przypadkach dochodzi do zawarcia przez rzeczoznawcę majątkowego z konsumentem umowy poza lokalem przedsiębiorstwa (w miejscu zamieszkania konsumenta lub w miejscu położenia nieruchomości, której wartość ma zostać oszacowana) lub na odległość (np. przez telefon). Wówczas na rzeczoznawcy majątkowym spoczywać będzie szereg obowiązków, jak choćby obowiązek okazania konsumentowi przed zawarciem umowy dokumentu potwierdzającego prowadzenie działalności gospodarczej, dokumentu tożsamości lub dokumentu potwierdzającego swoje umocowanie, obowiązek poinformowania konsumenta na piśmie o prawie odstąpienia od umowy bez podania przyczyny i wręczenia wzoru oświadczenia o odstąpieniu, obowiązek wręczenia konsumentowi pisemnego potwierdzenia zawarcia umowy, stwierdzającego jej datę i rodzaj oraz przedmiot świadczenia i cenę. Wiele wątpliwości pojawia się przy ocenie dopuszczalności odstąpienia przez konsumenta od umowy zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa po jej wykonaniu przez rzeczoznawcę majątkowego. Jak już wspomniano wyżej, problemy opisane wyżej mogą zostać tutaj jedynie zasygnalizowane – niemniej jednak są one sygnałem na istnienie wielu zagadnień, które dla rzeczoznawcy majątkowego zawierającego umowę z konsumentem, mogą mieć istotne znaczenie w przypadku wystąpienia sporu między tymi stronami.