

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2004 r.

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

Przewodniczący: SSR del. Marta Sadowska

Protokolant: Monika Rasińska

po rozpoznaniu w dniu 10.11.2004 r., w Warszawie,
sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
przeciwko Budlex Spółka z o.o. w Toruniu
o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone stosowanie i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o nazwie: „Umowa Przedwstępna” o treści następującej:

1. § 6 ust. 2 „Cena określona w ust. 1 niniejszego paragrafu jest stała. Jednakże w przypadku dokonywania przez Kupującego zapłaty w częściach, kwota pozostająca do zapłaty będzie waloryzowana miesięcznie o wskaźnik 1,2% od kwot, których termin płatności przypadają po terminie zapłaty zadatku określonego w § 7 ust. 1, począwszy od dnia zawarcia umowy do dnia zapłaty”,
2. § 7 ust. 5 w zakresie „W Przypadku opóźnienia wpływu wymaganej kwoty lub zadatku na rachunek Sprzedającego, zgodnie z harmonogramem określonym w ust. 2 tego paragrafu, Sprzedający ma prawo naliczyć od każdej zaległej kwoty odsetki w wysokości 2% w skali miesiąca za okres od terminu wymagalności do dnia zapłaty”,

3. § 8 ust. 6 „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”,
4. § 8 ust. 7 w zakresie: W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”,
5. § 8 ust. 10 „Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”,
6. § 8 ust. 12 „Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienie ziemi, strajk, uszkodzenie maszyn i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia”,
7. § 10 ust. 1 pkt c „Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu

- rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1”,
8. § 11 ust. 3 „W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b) Kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1”.
- II. Zasądza od pozwanego Budlex Spółka z o.o. w Toruniu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zastępstwa procesowego.
- III. Wpis tymczasowy w kwocie 500 (pięćset) złotych uznaje za ostateczny i nakazuje go pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa /kasa tutejszego Sądu/ tytułem wpisu, od którego powód był zwolniony,
- IV. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.
- V. W pozostałej części oddala powództwo.

SSR Marta Sadowska

UZASADNIENIE

Powód Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wnosił o uznanie za niedozwolone postanowienia wzorca umowy stosowanego przez pozwanego o nazwie „Umowa Przedwstępna” o treści następującej:

1. § 6 ust 2 „Cena określona w ust 1 niniejszego paragrafu jest stała. Jednakże w przypadku dokonywania przez kupującego zapłaty w częściach kwota pozostająca do zapłaty będzie waloryzowana miesięcznie o wskaźnik 1,2% od kwot, których termin płatności przypada po terminie zapłaty zadatku określonego w § 7 ust 1, począwszy od dnia zawarcia umowy do dnia zapłaty”
2. § 7 ust 5 w zakresie „ W przypadku opóźnienia wpływu wymaganej kwoty lub zadatku na rachunek sprzedającego zgodnie z harmonogramem

określonym w art. 2 tego paragrafu. Sprzedający ma prawo naliczyć od każdej zaległej kwoty odsetki w wysokości 2% w skali miesiąca za okres od terminu wymagalności do dnia zapłaty”.

3. § 8 ust 6 „ W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykazaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”
4. § 8 ust 7 „ Z czynności związanych z oddaniem przedmiotu umowy sporządza się podpisany przez obie strony protokół odbioru zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru. W sytuacji określonej w ust 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzany przez sprzedającego zastępuje protokół odbioru”.
5. § 8 ust 10 „Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru.”
6. § 8 ust 12 „Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu obowiązku sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadome po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienie ziemi, strajk uszkodzenie maszyn i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia”.
7. § 10 ust 1 pkt c „Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek, kar umownych oraz z

obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Kupującego w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust 1

8. § 11 ust 3 „ W przypadku określonym w § 5 ust 11 i § 10 ust 1 pkt 6 Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust 1” W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwana Spółka prowadzi działalność developerską i w stosunkach z konsumentami stosuje w/w wzorzec umowy, w którym znajdują się zakwestionowane postanowienia umowne.

Odnosnie zakwestionowanego postanowienia umownego z pkt 1, to zdaniem powoda jest ono niedozwolone na podstawie art. 385¹ § 1 kc. Według powoda z uwagi na to, że proces budowy lokalu jest rozłożony w czasie, brak jest obiektywnych przyczyn do domagania się waloryzacji od kwot, których wpłata następuje także według wskaźnika 1,2% miesięcznie. W przypadku tego postanowienia umownego, jak twierdzi powód, dochodzi do sytuacji, kiedy cena w przypadku uiszczenia jej w ratach, faktycznie przeliczana jest w trakcie trwania i realizacji inwestycji (konsument nie zna rzeczywistej ceny lokalu w chwili zawarcia umowy) pomimo zapisu, że cena jest stała, co według powoda rażąco narusza interes konsumenta. Ponadto zdaniem powoda zapis ten narusza dobre obyczaje handlowe nakazuje przedsiębiorcy stosowanie w obrocie z konsumentami uczciwych zwyczajów w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej poprzez nienadużywanie w stosunku do konsumenta jako strony słabszej przewagi.

Odnosnie postanowienia umownego z § 7 ust 5 wzorca umowy to według powoda jest ono niedozwolone, w świetle art. 385¹ § 1 kc i art. 385³ pkt 17 kc, gdyż przewiduje wygórowane odsetki w przypadku zwłoki w zapłacie rat co daje 24% w skali roku w sytuacji gdy roczne odsetki ustawowe wynoszą 13%. Poza tym według powoda postanowienie powyższe narusza dobre obyczaje, gdyż przedsiębiorca stosuje nieuczciwe zwyczaje w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej poprzez nadużywanie w stosunku do konsumenta

przewagi kontraktowej w celu uzyskania nieuzasadnionych korzyści. Odnośnie postanowienia umownego z § 8 ust 6 wzorca, to zdaniem powoda jest ono niedopuszczalne w świetle art. 385¹ § 1 kc i art. 385³ pkt 2 kc, ponieważ wyłącza odpowiedzialność pozwanego wobec konsumenta. Zdaniem powoda zapis ten pozbawia konsumenta prawa do odbioru lokalu, pozbawiając go możliwości stwierdzenia wykonania umowy przez pozwanego. Poza tym zapis ten według powoda narusza dobre obyczaje handlowe. Z kolei postanowienie umowne określone w § 8 ust 7 wzorca zdaniem powoda jest niedozwolone w świetle art. 385¹ §1 kc i art. 385³ pkt 9 kc, gdyż wynika z niego, iż sporządzając jednostronny protokół zastępujący protokół odbioru w przypadku niestawiennictwa kupującego na termin odbioru-kontrahent dokonuje samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i zastępuje on protokół podpisany przez obie strony. Odnośnie postanowienia umownego określonego w § 8 ust. 10 wzorca, to w świetle art. 385¹ § 1 kc jest ono niedozwolone, gdyż postanowienie jest zbyt restrykcyjne, ponieważ konsument nie jest profesjonalistą i pozbawienie go prawa do powołania się na ujawnione później wady pozbawia go prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu stwierdzonych wad i prawa do dysponowania lokalem.

Z kolei postanowienie umowne określone w § 8 ust 12 wzorca zdaniem powoda jest niedozwolone w świetle art. 385³ pkt 2 kc, gdyż wyłącza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie i nienależyte wykonanie, gdyż dopuszcza zakwalifikowanie jako siły wyższej strajk uszkodzenie maszyn i urządzeń niezbędnych do wykonania umowy i innych podobnych zadań, pomimo, że nie spełniają one celu siły wyższej, z uwagi na charakter zewnętrzności i możliwość ich przewidzenia i zapobieżenia. Poza tym przedsiębiorca jako profesjonalista, przystępując do realizacji inwestycji powinien dochować należytej staranności w zakresie sprawności maszyn jak i doboru materiałów budowlanych.

Według powoda strajk zaś ma związek z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa i nie jest zdarzeniem o charakterze zewnętrznym.

Odnosnie postanowień umownych z § 10 art. 1 pkt c i § 11 ust 3 wzorca, to w ocenie powoda są one niedozwolone w świetle art. 385³ pkt 17 kc, gdyż przewidują obowiązek konsumenta zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej w wysokości 10% z tytułu rozwiązania umowy, lub nie przystąpienia dwukrotnego do umowy sprzedaży bądź zalegania w zapłacie raty przez okres 30 dni.

Poza tym według powoda pozwany w wyniku odstąpienia od umowy przez konsumenta nie poniesie szkody na poziomie na którym domaga się kary umownej. Ponadto zdaniem powoda następuje też skumulowanie różnych kar, które konsument jest zobowiązany ponieść (odsetki, kary umowne), co stanowi dla konsumenta znaczną dolegliwość.

Pozwany: Budlex Spółka z o.o. w Toruniu wniosła o oddalenie powództwa, twierdząc, że pismem z dnia 26.08.03. zawiadomiła powoda o dostosowaniu ze względu na dobro klientów, wzorów umów do zaleceń wynikających ze stanowiska powoda zawartego w jego piśmie z 24.06.03r. Zdaniem pozwanego powyższe przemawia za tym, że nie dał powodu do wytoczenia niniejszego powództwa, zaś z ostrożności procesowej stwierdził, że zakwestionowane postanowienia umowne nie mają charakteru niedozwolonego.

Powód w związku z odpowiedzią na pozew, podtrzymał żądanie pozwu i podał, że został on wniesiony przed upływem 6 miesięcy od dokonania zmiany wzorca przez pozwanego (art. 479³⁹ kpc) oraz fakt zmiany przez pozwanego zakwestionowanych postanowień umownych wzorca potwierdza, iż miały one charakter niedozwolony.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił co następuje:

Pozwana Spółka prowadzi działalność gospodarczą wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego m. in. w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych. W swojej działalności pozwana Spółka posługuje się w kontaktach z

konsumentami wzorcem umowy: „Umowa Przedwstępna”, który zawiera zakwestionowane postanowienia umowne. (dowód: wypis z rejestru handlowego k 23-29, wzorzec umowy k 11-16).

Powód dokonując analizy w/w wzorca umowy zakwestionował powyższe jego postanowienie jako niedozwolone.

W związku z tym pozwany pismem z dnia 26.08.03r. powiadomił powoda o zmianie zakwestionowanych postanowień wzorca i przedstawił ich nowe brzmienie. /dowód w/w pisma pozwanego k 47-52/. Z kolei pismem z dnia 8.09.03r. pozwany zwrócił się do powoda o wycofanie niniejszego pozwu z uwagi na dostosowanie zmian wzorca umowy do wskazanych przez powoda wskazań. /dowód w/w pismo k 30- 37/.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył co następuje:

Powództwo w przeważającej części jest uzasadnione.

Zgodnie z art. 479³⁹ kpc z żądaniem wezwania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone można wystąpić również wtedy, gdy pozwany zaniechał jego stosowania, jeżeli od tego momentu nie minęło sześć miesięcy.

Powództwo w niniejszej sprawie zostało wniesione w dniu 1 września 2003r., zaś pozwany w sierpniu zawiadomił powoda o zmianie wzorca umowy (dowód pismo z k 47-52) w zakresie zakwestionowanych postanowień oraz, że nastąpiło to z inicjatywy nowego zarządu Spółki, który został powołany w lipcu 2003r. Z powyższego wynika, że powództwo zostało przez powoda wniesione przed upływem 6 miesięcy od zaniechania stosowania przez pozwanego zakwestionowanych postanowień wzorca.

W związku z tym zarzut pozwanego, iż nie dał powodu do wytoczenia powództwa jest w świetle art. 479³⁹ kpc nieuzasadniony.

Zgodnie z art. 385¹ § 1 kc postanowienia umowy zawartej 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 jednak postanowień określających główne świadczenia stron w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Z kolei nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przyjętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta /§ 3 w/w art./. Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na tym, kto się na to powołuje /§ 4 w/w art./. W niniejszej sprawie pozwany nie przedstawił żadnych dowodów, że zakwestionowane w pozwie postanowienia umowne wzorca umowy były uzgodnione indywidualnie.

W art. 385³ kc wymienione są przykłady niedozwolonych postanowień umownych.

Przechodząc do analizy wymienionych w pozwie postanowień umownych wzorca, to w ocenie sądu jest ona w znacznej części zbieżna z tą przeprowadzoną przez powoda. Odnośnie postanowienia umownego z § 6 ust 2 wzorca to poza tym, jak słusznie podał powód jest ono sprzeczne z dobrymi obyczajami handlowymi i rażąco narusza interes konsumenta, to zdaniem Sądu umożliwiła pozwanemu po zawarciu umowy z konsumentem podwyższyć ostateczną cenę na skutek waloryzacji poszczególnych rat płatności a jednocześnie nie zapewnia konsumentowi możliwości odstąpienia z tego powodu od umowy, co stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w świetle art. 385³ pkt 20 kc.

Zapis postanowienia umownego z § 7 ust 5 wzorca rzeczywiście przewiduje rażąco wysokie odsetki umowne, które przewyższają ustawowe i z tego powodu należy je uznać za niedozwolone (art.385 pkt 17 kc).

Zapis postanowienia umownego z § 8 ust 6 wzorca jest niedozwolone, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385¹ § 1 kc stanowi niedozwoloną

klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta. Odnośnie § 8 ust 7 wzorca, to Sąd częściowo podzielił żądanie pozwu uznając, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne w zakresie od słów „W sytuacji określonej w ust 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” na podstawie art. 385 § 1 kc i 385³ pkt 9 kc. Zapis ten umożliwia pozwanemu kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Zapis ten przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W pozostałym zakresie w/w postanowienia umowne odnośnie sporządzania protokołu odbioru przedmiotu umowy podpisanego przez obie strony Sąd uznał, że nie ma charakteru niedozwolonego i dlatego w tej części oddalił powództwo.

Następne postanowienie umowne z § 8 ust 10 wzorca stanowi niedozwoloną klauzulę umowną, gdyż rażąco narusza interes konsumenta i dobre obyczaje (art. 385¹ § 1 kc). Zapis ten ogranicza prawo do dochodzenia roszczeń z tytułu stwierdzonych wad lokalu, których nie zgłosił podczas pierwotnego odbioru technicznego, sprowadza się to do sytuacji, że pomimo wad lokalu pozwany będzie zwolniony z odpowiedzialności za nie a konsument pozbawiony prawa do odmowy odbioru wadliwego lokalu. Z tego powodu jest również niedopuszczalna klauzula umowna określona w art. 385³ pkt 2 kc.

Postanowienie umowne określone w § 8 ust 12 wzorca z kolei stanowi niedozwoloną klauzulę określoną w art. 385³ pkt 2 kc, gdyż zalicza do siły wyższej zwalniającej pozwanego od odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy także zdarzenia takie jak strajk lub uszkodzenie maszyn i surowców niezbędnych do wykonania umowy, pomimo że zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego nie stanowią zdarzeń egzoneracyjnych.

Siłą wyższą zgodnie z tym orzecznictwem są zdarzenia zewnętrzne, mające swoje źródło poza urządzeniem z którego funkcjonowaniem związane jest odpowiedzialność odszkodowawcza, poza tym nie jest ono możliwe do

przewidzenia oraz niemożliwe do zapobieżenia im. Natomiast przytoczone powyżej zdania (strajk, uszkodzenie maszyn) nie spełniają tych przesłanek jak słusznie podał powód.

Ostatnie dwa postanowienia umowne wzorca (§ 10 ust 1 pkt c i § 11 ust 3) przewidujące konsekwencje dla konsumenta w postaci odsetek i kar umownych w przypadku rozwiązania przez niego umowy stanowi niedozwoloną klauzulę umowną określoną w art. 385³ pkt 17 kc.

Przewidziana w tym zapisie kara umowna w wysokości 10% ceny lokalu jest rażąco wygórowana biorąc pod uwagę przeciętną cenę niewykończonego lokalu. Ponadto kara taka nie jest przewidziana w przypadku rozwiązania umowy przez pozwanego, co narusza zasady ekwiwalentności świadczeń umowy i stanowi niedozwolone postanowienie umowne określone w art. 385³ pkt 16 kc. Fakt zmiany powyższych postanowień przez pozwanego potwierdza również zasadność ich zakwestionowania. Z tych powodów Sąd orzekł jak w wyroku zaś w przedmiocie zwrotu kosztów postępowania na podstawie art. 100 kpc w zw. Z art. 99 kpc. Na podstawie art. 479⁴⁴ § 1 i 2 Sąd orzekł o publikacji wyroku i jego kosztach.

SSR del. Marta Sadowska