

XVII Amc 51/04

YROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2005r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

W składzie

Przewodniczący: SSO Bogdan Gierzyński

Protokolant: Monika Rasińska

Po rozpoznaniu w dniu 5 września 2005r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa

przeciwko „Miniwille” Spółka z o.o. w Warszawie

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1. odmawia odrzucenia pozwu
2. uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania „Miniwille” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

a) „ Klient po dokonaniu przez developera sprzedaży otrzyma zwrot kwoty za jaką nabył udział we współwłasności działki oraz zwrot kwoty jaką wpłacił na budowę domu.

Różnica pomiędzy kwotą, o której mowa w zdaniu poprzednim a kwotą uzyskaną w wyniku sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości, służy Developerowi. Developer po znalezieniu nabywcy zwróci klientowi opłacone przez klienta kwoty na zakup ziemi oraz budowy domu pomniejszone o 5 % zaliczki”

- „ Ewentualne spory, powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu polubownego ad hoc”
3. wpis tymczasowy uznaje za ostateczny i nakazuje pobranie Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 500 zł (pięćset złotych)
 4. zasądza od „Miniwille” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie na rzecz [imię i nazwisko] (soliter) kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt) tytułem kosztów postępowania.
 5. zarządza publikację prawomocnego Wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

SSO Bogdan Gierzyński

UZASADNIENIE

Powodowie [imię i nazwisko] i [imię i nazwisko] wnieśli o uznanie za niedozwolone i zakazanie ich stosowania przez pozwaną – „MINIEWILLE” Sp. z o.o. w Warszawie w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy stosowanego, o treści:

- „Klient po dokonaniu przez Developera sprzedaży otrzyma zwrot kwoty za jaką nabył udział we współwłasności działki oraz zwrot kwoty jaką wpłacił na budowę domu. Różnica, pomiędzy kwotą o której mowa w zdaniu poprzednim a kwotą uzyskaną w wyniku sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości służy Developerowi. Developer po znalezieniu nabywcy zwróci Klientowi wpłacone przez Klienta kwoty na zakup ziemi oraz budowę domu pomniejszone o 5% zaliczki.”

- „ Ewentualne spory, powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu polubownego ad hoc.”

Pozwana nie uznała powództwa wnosząc o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 4 k.p.c. z uwagi na zapis na sąd polubowny, wnosząc ewentualnie o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Pozwana przy tym pisała, że stosuje w umowach z konsumentami orzec umowny zawierający przedmiotowe postanowienia.

Uznając, że stan faktyczny sprawy nie jest sporny Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 479³⁸ k.p.c. powództwo w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone może wytoczyć każdy, kto według oferty pozwanego mógłby zawrzeć z nim umowę zawierającą postanowienie, którego uznania za niedozwolone żąda się pozwem. Powództwo może wytoczyć także organizacja społeczna, do której zadań statutowych należy ochrona interesów konsumentów, powiatowy (miejski) rzecznik konsumentów oraz Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W razie uwzględnienia powództwa sąd w sentencji wyroku przytacza treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazuje ich wykorzystywania (art.479⁴² § 1 k.p.c.). W świetle powyższych przepisów, oczywistym jest, że powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone nie jest powództwem na tle konkretnej umowy i nie dotyczy bezpośrednio praw i obowiązków pomiędzy stronami. Nie jest to więc powództwo o prawa majątkowe, gdyż nie prowadzi bezpośrednio do powstania, zniesienia lub zmiany treści prawa majątkowego, a ponadto nie jest powództwem na tle wykonania przedmiotu umowy.

W ocenie Sądu nie ma podstaw do uznania, że zapis na sąd polubowny, zawarty w § 16 umowy z dnia 22.11.2002 r. zawartej pomiędzy powożeni i pozwana dotyczy powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Brak było, zatem podstaw do odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 4 k.p.c.

Odnosząc się do istoty sprawy, zważyć należało, że stosownie do treści art.385¹ § 1 k.c. niedozwolonymi postanowieniami umownymi są postanowienia

umowy nie uzgodnione indywidualnie, które kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interes.

Obydwa objęte pozwem postanowienia były przedmiotem indywidualnych uzgodnień, co pozwana przyznała w odpowiedzi na pozew, wskazując, że są one częścią składową wzorca umownego (k-17-19). Rozważenia wymaga, zatem, czy zapisy te kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jego interes.

W ocenie Sądu, zapis o treści: „Klient po dokonaniu przez Developera sprzedaży otrzyma zwrot kwoty za jaką nabył udział we współwłasności działki oraz zwrot kwoty jaką wpłacił na budowę domu. Różnica, pomiędzy kwotą o której mowa w zdaniu poprzednim a kwotą uzyskaną w wyniku sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości służy Developerowi. Developer po znalezieniu nabywcy zwróci Klientowi wpłacone przez Klienta kwoty na zakup ziemi oraz budowę domu pomniejszone o 5% zaliczki.”, jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta. Przytoczona klauzula odnosi się do sytuacji odstąpienia od umowy przez pozwaną i przewiduje, że zwrot spełnionych na poczet świadczenia konsumenta świadczeń nastąpi dopiero po sprzedaży jego udziału we współwłasności. W istocie zatem, termin zwrotu świadczenia jest w całości uzależniony od woli i działań pozwanej, na które konsument nie ma żadnego wpływu.

Zdaniem Sądu, okoliczność, że przedmiotem zwrotu mogą być dość znaczne kwoty, uzasadnia rozwiązania dające kontrahentowi konsumenta rozumną ilość czasu na pozyskanie w tym celu środków finansowych. W ramach dobrych obyczajów nie mieści się jednak sytuacja, że czas rozliczenia z tego tytułu będzie nieokreślony i zależny wyłącznie od woli i działań kontrahenta konsumenta.

Sprzeczna z dobrymi obyczajami jest również klauzula zawarta w zdaniu następnym przewiduje, że ewentualne korzyści ze sprzedaży udziału konsumenta przyska jego kontrahent, chociaż nie ponosi on ewentualnego ryzyka, że kwota

uzyskana ze sprzedaży będzie niższa od wysokości wpłaconych przez konsumenta kwot. Konsument, co wymaga podkreślenia, jest pozbawiony wpływu na czas i warunki sprzedaży udziału (w tym cenę) oraz osobę nabywcy. W konsekwencji, konsument nie ma możliwości swobodnego przystania ze swojej własności ani też nie uzyskuje pieniężnego ekwiwalentu.

Dobre obyczaje narusza również zdanie trzecie przytoczonej klauzuli, przewidujące, w przypadku odstąpienia od umowy, wyłączenie zwrotu 5 % zaliczki.

W ocenie Sądu, zapis ten nie wskazuje żadnego konkretnego tytułu prawnego, uzasadniającego świadczenie konsumenta w wysokości 5% zaliczki. W szczególności kwota ta nie jest odstępny, gdyż dotyczy sytuacji gdy odstępującym od umowy jest kontrahent konsumenta, ani kara umowna, gdyż nie wskazuje żadnej szkody, która ma kompensować. Klauzula ta, przewiduje utratę prawa żądania zwrotu świadczenia konsumenta spełnionego wcześniej niż świadczenie kontrahenta, gdy strony wypowiedają, rozwiązują lub odstępują od umowy (art. 385³ pkt 13 k.c.).

Klauzula, poddająca rozstrzygnięciu sadu polubownego ad hoc ewentualne spory, powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy jest w sposób oczywisty sprzeczna z art. 385³ pkt 23 k.c.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji, uznając za niedozwolone i zakazując stosowania w umowach z konsumentami wymienionych tam klauzul (art. 479⁴² § 1 k.p.c.)

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sporu (art.98 k.p.c.).

Publikację prawomocnego Wyroku na koszt pozwanego zarządzono na podstawie art.479⁴⁴ § 1 k.p.c.

SSO Bogdan Gierzyński

