



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2007 r.

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

Przewodniczący-Sędzia SO Maria Witkowska

Protokolant ref. staż Paweł Kępiński

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2007 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Miejskiego Rzecznika Konsumentów w Krakowie

przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wawel Service Sp. z o.o. w Krakowie
o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje Towarzystwu Budownictwa Społecznego Wawel Service Spółce z o.o. w Krakowie wykorzystywania w obrocie z konsumentami następujących postanowień wzorca umowy o nazwie: "Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży":

a) w § 2 ust. 4 o treści: "Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3. do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo-jezdných oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy".

b) w § 4 ust. 4 o treści : „W przypadku nie dokonania pierwszej wpłaty, zadatek o jakim mowa w pkt.1 nie podlega zwrotowi.”

c) w § 5.ust. 3 o treści: „W przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w realizacji inwestycji, przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu niniejszej umowy. Jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim.”

d) w § 5 ust. 6 o treści: „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego”.

e) w § 7 ust. 2 o treści: „ W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 100.000 zł. Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającego na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych... i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 100.000 zł.”

II. Nakazuje pobrać od pozwanego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wawel Service Spółce z o.o. w Krakowie na rzecz Skarbu Państwa (kasa tutejszego Sądu) kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem nieuiszczonego wpisu, od którego uiszczenia powód był zwolniony.

III. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

SSO Maria Witkowska

XVII AmC 14/06

UZASADNIENIE

Powód – Miejski Rzecznik Konsumentów w Krakowie w pozwie z dnia 9 marca 2006 roku domagał się uznania za niedozwolone niektórych postanowień wzorca umowy stosowanego przez pozwanego – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wawel Service” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Krakowie i domagał się zakazania ich wykorzystywania. Powód zarzucił w treści pozwu, że następujące postanowienia wzorca umowy wykorzystywanego przez pozwanego naruszają przepisy prawa:

1. § 2 ust. 4 wzorca umowy w brzmieniu „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik do umowy nr 3. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzania zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany mogą dotyczyć w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układu ciągów pieszo – jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy.” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 19 kc;
2. § 4 ust. 4 wzorca umowy w brzmieniu „W przypadku nie dokonania pierwszej wpłaty, zadatek o jakim mowa w pkt. 1 nie podlega zwrotowi.” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 13 kc;
3. § 5 ust. 3 wzorca umowy w brzmieniu „W przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w realizacji inwestycji, przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu niniejszej umowy. Jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim.” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 2 kc;
4. § 5 ust. 6 zdanie 1 wzorca umowy w brzmieniu „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego.” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 zd. 1 kc;
5. § 7 ust. 2 zdanie 3 wzorca umowy w brzmieniu „W przypadku zbycia przez

Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 100.000 zł (sto tysięcy złotych). Ponadto Kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającego na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych (...) i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 100.000 zł (sto tysięcy złotych).” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 17 kc.

Powód uzasadniał swoje stanowisko w sposób następujący:

- co do § 2 ust. 4 wzorca umowy powód zarzucił, że postanowienie to pozwala pozwanemu na wprowadzenie szeregu nieo określonych bliżej zmian, a użycie zwrotu „w szczególności” wskazuje, że wyliczenie możliwych zmian zawarte w umowie jest jedynie przykładowe, przez co przewiduje tylko dla pozwanego, jako kontrahenta konsumenta, jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia, a co za tym idzie również zmianę treści umowy; powód podniósł ponadto, że pojęcie „niezbędności zmian ze względu na realizację inwestycji” jest pojęciem nieprecyzyjnym, a jego wprowadzenie do umowy powoduje, że przedsiębiorca może szeroko i być może dobrowolnie interpretować to pojęcie;
- co do § 4 ust. 4 wzorca umowy powód stwierdził, że postanowienie to budzi wątpliwości interpretacyjne i odwołując się do treści art. 394 kc stwierdził, że zatrzymanie zadatku dotyczy jedynie niewykonania umowy przez jedną ze stron, a nie nienależytego jej wykonania wywiódł więc, że przedmiotowe postanowienie przewiduje utratę prawa żądania zwrotu świadczenia konsumenta spełnionego wcześniej niż świadczenie kontrahenta, gdy strony wypowiadają, rozwiązują lub odstępują od umowy;
- co do § 5 ust. 3 wzorca umowy powód uzasadniał swoje żądanie twierdząc, że postanowienie to istotnie ogranicza odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie zobowiązania i określona tamże kara umowna została ograniczona do minimalnej wysokości;
- co do § 5 ust. 6 wzorca umowy powód podniósł, że postanowienie to zezwala kontrahentowi konsumenta na sporządzenie protokołu przekazania mieszkania bez obecności konsumenta i nie nakładają na kontrahenta konsumenta ponownego obowiązku zawiadomienia konsumenta o terminie przekazania i powołując się na orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdził, że kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy;

- co do § 7 ust. 2 wzorca umowy powód zarzucił, że postanowienia te nakładają na konsumenta, który me wykonał zobowiązania, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanych kar umownych, wywodząc to z porównania wysokości kary umownej określonej w tym postanowieniu z karą umowną obciążającą pozwanego za zwłokę w wykonaniu świadczenia, określoną w § 5 ust. 3 umowy i uznał, że przedmiotowe postanowienia nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

Powód stwierdził ponadto, że kwestionowane przez niego postanowienia wzorca umownego stosowanego przez powoda uzasadniają wystąpienie w interesie wszystkich konsumentów.

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 26 kwietnia 2006 roku wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwany stwierdził, że przedstawione przez powoda zarzuty są niezasadne. Pozwany uzasadniał swoje stanowisko w sposób następujący:

- co do § 2 ust. 4 wzorca umowy pozwany stwierdził, że w umowie przedwstępnej nie jest możliwe enumeratywne określenie zmian, których dokonanie okaże się konieczne w przyszłości, a które wynikają ze złożoności procesu inwestycyjnego i jego nieprzewidywalności, tym bardziej, że prowadzona przez pozwanego inwestycja stanowi budowę całego zespołu mieszkalnego. Podniósł, że w toku prac budowlanych może zaistnieć konieczność wprowadzenia zmian projektowych, a uzyskanie zgody każdego klienta sparaliżowałoby proces inwestycyjny, tym bardziej, że zakres wprowadzonych zmian nie powoduje zmniejszenia ani wartości, ani użyteczności lokalu. Powód nadmienił, że postanowienie to nie uniemożliwia kontrahentowi zgłaszania zmian i nie wyłącza też jego uprawnień z rękojmi;
- co do § 2 ust. 4 wzorca umowy pozwany uznał niezapłacenie zadatku, o którym mowa w kwestionowanym postanowieniu stanowi uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa w art. 390 § 1 kc. Stwierdził ponadto, że świadczenie konsumenta z racji charakteru samej umowy jest świadczeniem wcześniejszym i podniósł także, że wysokość zadatku stanowi niewielki ułamek wartości przedmiotu umowy i ma na celu wzmocnienie więzi obligacyjnej łączącej strony umowy przedwstępnej;
- co do § 5 ust. 3 wzorca umowy pozwany stwierdził, że postanowienie to w rzeczy samej nie ogranicza jego odpowiedzialności wobec konsumenta, że wręcz ja rozszerza, bowiem konsument może domagać się zapłaty kary umownej nawet jeśli nie poniósłby szkody, a powołując się na przepis art. 477 kc pozwany dodał, że konsumentowi i tak przysługiwałoby prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych;
- co do § 5 ust. 6 wzorca umowy pozwany uznał, że stanowisko powoda jest także nietrafne, ponieważ możliwość samodzielnego sporządzenia protokołu odbioru została uzależniona od wcześniejszego poinformowania konsumenta o gotowości przekazania mieszkania i dopiero niestawiennictwo konsumenta upoważnia pozwanego do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru i że

dotyczy to jedynie sytuacji powtórnego odbioru po usunięciu usterek. Zdaniem pozwanego postanowienia te stanowią sankcję za niewywiązanie się konsumenta z obowiązku współdziałania przez wierzyciela przy wykonaniu zobowiązania. Pozwany podniósł ponadto, że odbiór mieszkania nie jest pojęciem równoznacznym z wydaniem rzeczy;

- co do § 7 ust. 2 wzorca umowy pozwany stwierdził, że postanowienie to nie narusza przepisów, ponieważ konsument jest świadom o zamiarach inwestycyjnych pozwanego w sąsiedztwie lokalu nabytego przez konsumenta, a przewidziana kara umowna nie jest wygórowana wobec możliwych strat, które może ponieść pozwany w związku z opóźnieniami spowodowanymi niemożliwością zawiadomienia konsumenta, czy też nieuzasadnionymi odwołaniami wnoszonymi przez właścicieli mieszkań w toku postępowań administracyjnych prowadzonych w związku z dalszymi etapami inwestycji.

Pismem z dnia 24 maja 2006 r. powód przedstawił swoją odpowiedź na odpowiedź pozwanego i popierając powództwo uściślił swoją argumentację przedstawioną w pozwie, a także odniósł się do argumentów pozwanego.

W odpowiedzi na powyższe pismo powoda, pozwany w piśmie z dnia 11 stycznia 2007 roku podtrzymał żądanie oddalenia powództwa i ponownie przedstawił Sądowi swoją argumentację.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2007 roku pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa podtrzymując swoje stanowisko zaprezentowane w pismach procesowych. Powód nie stawiał się na rozprawie, wnosząc jednakże o przeprowadzenie jej pod jego nieobecność.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:

Powód, będący przedsiębiorcą, zawierając w ramach swojej działalności gospodarczej umowy z konsumentami, posługuje się wzorcem umowy przedwstępnej zatytułowanej „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży”. Kopia wzorca umowy została załączona do pozwu.

Pozwany nie kwestionował, że jego kontrahentami są konsumenci w rozumieniu przepisu art. 22¹ kc, to jest osoby fizyczne dokonujące czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą lub zawodową. Pozwany nie podnosił także braku legitymacji czynnej powoda, ani też uchybienia terminowi wniesienia powództwa. Wobec powyższego Sąd na zasadzie art. 230 kpc uznał powyższe fakty za przyznane przez powoda.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione i zdaniem Sądu zakwestionowane w pozwie postanowienia stanowią niedozwolone klauzule umowne, których stosowanie jest

zabronione. Miejski rzecznik konsumentów zgodnie z art. 479³⁸ kpc jest podmiotem uprawnionym do wniesienia powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, które to sprawy podlegają rozpoznaniu przez Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w myśl art. 479³⁶ kpc.

Powód zakwestionował szereg postanowień zawartych we wzorcu umownym, którym posługuje się pozwany i Sąd dokonał badania każdej zakwestionowanej przez powoda klauzuli.

Pierwszą zakwestionowaną klauzulą jest postanowienie § 2 ust. 4 wzorca umowy w brzmieniu „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik do umowy nr 3. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzania zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany mogą dotyczyć w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układu ciągów pieszo – jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy.”. Z treści art. 385³ pkt 19 kc wynika, że niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia. Pozwany wskazywał, że przepis ten nie może znaleźć tu zastosowania ponieważ, zmiany są zastrzeżone jedynie *o ile okażą się niezbędne ze względu na realizację inwestycji*. Sąd nie podziela stanowiska pozwanego w tym zakresie. Oczywistym jest, co wynika wprost z treści przepisu art. 385³ pkt 19 kc, że niedopuszczalne jest stosowanie taki postanowień we wzorcu umowy, które pozwalają na jednostronne dokonywanie zmian istotnych cech świadczenia bez zgody konsumenta. Wobec tego, *a contrario* dopuszczalne są takie postanowienia umowne, które przewidują możliwość wprowadzania zmian bez zgody konsumenta, dotyczących nieistotnych cech świadczenia, albo też istotnych, ale wyłącznie z ważnych przyczyn. Zdaniem Sądu, zakres zmian cech świadczenia, które mogłyby zostać zmienione bez zgody kontrahenta pozwanego został określony bardzo szeroko. Zmiany te mogą dotyczyć bowiem układu architektonicznego, dokumentacji projektowej czy też układu zagospodarowania terenu. W zdaniu kolejnym kwestionowanego postanowienia, wymienione są przykładowe zmiany, które mogą być wprowadzane przez powoda i są to: rozmieszczenie pionów instalacyjnych, zastosowanie określonej technologii oraz materiałów budowlanych, rozmieszczenie oświetlenia i układu ciągów pieszo – jezdnych oraz zieleni. Katalog ten ma charakter otwarty, jak słusznie zostało to podniesione przez powoda, ponieważ pozwany używając wyrażenia „w szczególności” wskazuje, że przytoczone wyżej wyliczenie ma charakter jedynie przykładowy. Biorąc pod uwagę, że „niezbędność zmian ze względu na realizację inwestycji” jest okolicznością odzwierciedlającą interesy przedsiębiorcy, a nie koniecznie konsumenta, nie można wykluczyć, że będzie wykorzystywana bez ważnych przyczyn na korzyść kontrahenta konsumenta. Nie ma wątpliwości jednocześnie, że

właściwości lokalu i jego otoczenia są istotnymi cechami świadczenia. Wobec powyższego Sąd stanął na stanowisku, że zakres świadczenia, które jednostronnie może zmienić powód na podstawie tego postanowienia umownego stanowią istotne cechy świadczenia. Kontrahentowi pozwanego, który nabywa określone mieszkanie nie jest bowiem obojętny układ architektoniczny mieszkania, czy też budynku, w którym lokal się znajduje, podobnie dotyczy to układu zagospodarowania terenu. Postanowienie umowne nie wskazuje także jaki jest dopuszczalny zakres zmiany dokumentacji projektowej. Wszystko to wskazuje, że istotne cechy nabywanego lokalu, wpływające na decyzję konsumenta odnośnie kupna takiego a nie innego lokalu, mogą zostać przez pozwanego zmienione już po zawarciu przez konsumenta umowy przedwstępnej. Wskazać należy, że dopuszczalność wprowadzenia takich zmian w takim zakresie co do przedmiotu świadczenia, jest sprzeczne przede wszystkim z przepisem art. 389 § 1 kc, który stanowi, że umowa przyrzeczona musi określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Określenie rzeczy mającej być przedmiotem sprzedaży stanowi istotne postanowienie umowy sprzedaży, tym bardziej, że przedmiotem sprzedaży jest rzecz oznaczona co do tożsamości. Wobec czego, umowa przedwstępna także musi szczegółowo określać przedmiot sprzedaży. W konsekwencji niedopuszczalne jest wprowadzenie takiej klauzuli, która umożliwi jednej ze stron umowy po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży taką zmianę świadczenia, która może w efekcie doprowadzić, że przedmiotem umowy przyrzeczonej będzie rzecz o takich właściwościach, że konsument wiedząc o nich, tej rzeczy by nie nabył. Kwestionowane postanowienie umowne zdaniem Sądu uprawnia pozwanego do istotnej zmiany cech jego świadczenia. Wobec tego z punktu widzenia przepisu art. 385³ pkt 19 kc należało zbadać, czy postanowienie gwarantowało, że zmiany cech świadczenia dopuszczalne są jedynie z ważnych przyczyn. Kwestionowana klauzula głosi, że zmian mogą zostać wprowadzone, jeśli *okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji*. Zdaniem Sądu, nie jest to ważna przyczyna o której mówi art. 385³ pkt 19 kc. Użyte w treści wzorca umowy sformułowanie ma charakter nieostry, nie zawiera żadnego wyliczenia przypadków, kiedy wprowadzenie zmian byłoby możliwe, lecz mówi jedynie o niezbędności ze względu na realizację inwestycji. Zważywszy, że inwestycję prowadzi pozwany, będący jednocześnie stroną umowy z konsumentem, to wobec tego pozwany będzie oceniał jakie zmiany są niezbędne ze względu na realizację inwestycji, a jakie zmiany ze względu na realizację inwestycji nie będą konieczne. Zdaniem Sądu kwestia niezbędności dokonania zmian ma charakter wyłącznie subiektywny, zależny od woli pozwanego, co nie stanowi ważnej przyczyny, o której mowa w art. 385³ pkt 19 kc. Przyczyny uprawniające do zmiany istotnych cech świadczenia muszą być obiektywnie istotne, a ponadto konkretnie wskazane w treści umowy. Takie samo stanowisko przyjął Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z 21 lipca 2005 r. (sygn. akt: XVII Ama 89/2003), opubl.: Wokanda 2006/4 str. 47, gdzie stwierdził, że narusza art. 385³ pkt 19 kc, zamieszczenie przez przedsiębiorcę we wzorcu umowy o usługi turystyczne postanowienia, że w sytuacjach wyjątkowych jest uprawniony, bez uprzedniego powiadomienia konsumenta, do zmiany programu lub usług, jeżeli nie

sprecyzował stanów faktycznych, do których takie zastrzeżenie się odnosi. Pozwany w kwestionowanym postanowieniu umowy wzorcowej użył ogólnie sformułowanego wyrażenia „*sytuacje wyjątkowe*”. Jest ono nieprecyzyjne, brak jest wyjaśnienia, co stanowi ważną przyczynę, która może być potraktowana jako „*sytuacja wyjątkowa*”. W rezultacie sformułowanie to jako niejednoznaczne i niezrozumiałe pozwala na bardzo dowolną interpretację zapisu przez pozwanego. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie, użycie w postanowieniu umownym, sformułowania *niezbędne ze względu na realizację inwestycji* jest nieprecyzyjne i przesądza o tym, że postanowienie to jest niedozwolone w myśl art. 385³ pkt 19 kc.

Kolejną zakwestionowaną przez powoda klauzulą było postanowienie § 4 ust. 4 wzorca umowy w brzmieniu „W przypadku nie dokonania pierwszej wpłaty, zadatek o jakim mowa w pkt. 1 nie podlega zwrotowi.”. Zgodnie z art. 394 § 1 kc zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Niewątpliwym jest, że jeśli konsument odmówi zawarcia umowy przyrzeczonej, oznaczało to będzie niewykonanie umowy przez konsumenta i wówczas obowiązek zwrotu zadatku przez powoda odpadnie. Kwestionowane postanowienie reguluje jednakże inny stan, kiedy konsument traci prawo do zadatku na skutek niezapłacenia pierwszej wpłaty. Sąd podziela stanowisko pozwanego, że postanowienie to jest niedozwolone zgodnie z art. 385³ pkt 13 kc, wyłącza bowiem prawo konsumenta do żądania zwrotu świadczenia spełnionego wcześniej niż świadczenie pozwanego. Błędne jest stanowisko pozwanego, że wobec wysokości zadatku stanowiącej promil ceny mieszkania, kwestia zadatku nie ma znaczenia. Sąd wskazuje, że w niniejszym postępowaniu bada się abstrakcyjne postanowienia wzorca umowy, oderwane od sytuacji faktycznej, wobec czego jeśli nawet kwota zadatku byłaby niższa, postanowienie to i tak pozostałoby niedozwolone.

Trzecią kwestionowanym postanowieniem wzorca umowy był przepis § 5 ust. 3 w brzmieniu „W przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w realizacji inwestycji, przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu niniejszej umowy. Jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim.”. Zdaniem Sądu przedmiotowe postanowienie umowne stanowi klauzulę abuzywną i jest niedozwolone na podstawie art. 385³ pkt 2 kc. Przedmiotowe postanowienie w sposób istotny ogranicza odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania. Opóźnienie się z wykonaniem zobowiązania stanowi o nienależytym jego wykonaniu, kontrahent pozwanego może przez to ponieść

znaczną szkodę, której górna granica została przez powoda określona tymż przepisem. Nie sposób podzielić twierdzeń pozwanego, że w razie opóźnienia świadczenia, konsumentowi należy się wskazana kara umowna, co poprawia jego sytuację o tyle, że nie musi wykazywać szkody. Odnośna teza jest błędna. Byłaby ona prawdziwa, gdyby postanowienie wzorca umownego zezwalało na dochodzenie odszkodowania przewyższającego karę umowną. Wobec braku takiego postanowienia. Kontrahent będący konsumentem może domagać się maksymalnie 10% kwoty wartości przedmiotu umowy, jeśli pozwany będzie opóźniał się z jej wykonaniem. Nie jest też bez znaczenia, że przedmiotowy wzorzec umowny jest umową przedwstępną nie spełniającą wymogów formy aktu notarialnego, która to forma jest niezbędna dla osiągnięcia tzw. silniejszego skutku umowy przedwstępnej, czyli domagania się przed sądem wykonania zobowiązania (art. 390 § 2 kc). Wobec tego kontrahent pozwanego nie może dochodzić od pozwanego pełnej kwoty szkody, którą poniósł na skutek tego, że pozwany niewykonuje lub nienależyście wykonuje swoje zobowiązanie.

§ 5 ust. 6 zdanie 1 wzorca umowy, który jako czwarta klauzula została zakwestionowana przez powoda ma brzmienie: „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego.” Zdaniem Sądu powyższe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 zd. 1 kc. Dopuszczenie przez umowę samodzielnego odbioru mieszkania bez ponownego wyzwania konsumenta narusza jego interesy w sposób znaczący. Wskazać należy, że kwestionowane postanowienie dotyczy ponownego odbioru, po usunięciu zgłoszonych przez konsumenta usterek. Tymczasem postanowienie to dąży do uniemożliwienia konsumentowi zbadanie, czy usterki te rzeczywiście zostały usunięte przez jego kontrahenta. Postanowienie to jest rażąco sprzeczne z dobrymi obyczajami, bowiem dąży do wyeliminowania prawa kupującego do zbadania jakości rzeczy mu sprzedanej, w ten sposób postanowienie to kształtuje prawa konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, przez co stanowi niedozwolone postanowienie umowne zgodnie z art. 385¹ § 1 zd. 1 kc.

Ostatnim zakwestionowanym przez powoda postanowieniem był przepis § 7 ust. 2 zdanie 3 wzorca umowy w następującym brzmieniu „W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 100.000 zł (sto tysięcy złotych). Ponadto Kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającego na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych (...) i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do

powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 100.000 zł (sto tysięcy złotych).” Sąd orzekający w tej sprawie uznał przedmiotowe postanowienia umowne za niedozwolone na podstawie art. 385³ pkt 17 kc oraz art. 385¹ § 1 zd. 1 kc. Określona przez pozwanego kara umowna jest rażąco wygórowana. Błędem jest odnoszenie wysokości tej kary umownej do szkód, które mógłby ponieść pozwany, bowiem z faktu nieudzielenia przez konsumenta pełnomocnictwa, czy też powstrzymania się od wnoszenia odwołań od decyzji administracyjnych nie wynika bezpośrednio dla pozwanego żadna szkoda. Nie istnieje związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy szkodą w wyniku wstrzymania procesu budowlanego a udzieleniem lub nie pełnomocnictwa, bądź wzięciem udziału w charakterze strony w toku postępowania administracyjnego. Natomiast wysokość kary umownej określonej w tym przepisie należy odnieść do wysokości kary umownej, która obciąża kontrahenta konsumenta za opóźnienie w świadczeniu (§ 5 ust. 3 wzorca umowy) ograniczonej do 10% wartości mieszkania. Z porównania tych kwot wynika, że kara nałożona na konsumenta jest rażąco wygórowana. Zdaniem Sądu zdanie czwarte § 7 ust. 2 wzorca umowy kształtuje uprawnienia konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy. Przepis ten dąży bowiem do uniemożliwienia konsumentowi wzięcia udziału w postępowaniach administracyjnych, które mogą go dotyczyć. Prawo do bycia stroną postępowania administracyjnego zawarte jest w przepisie art. 28 kpa, który głosi, że stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Ze wskazanego powyżej przepisu wynikają uprawnienia do występowania przed organami administracji publicznej. Dążenie do uniemożliwienia wykonywania przez konsumenta praw do uczestnictwa w postępowaniu administracyjnym, które go dotyczy, poprzez określenie tak wysokiej kary umownej jest niezgodne z dobrymi obyczajami.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 kpc w związku z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i w związku z art. 479⁴⁴ § 2 kpc. Na podstawie art. 479⁴⁴ § 1 kpc, Sąd zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

