

Sygn. Akt XVII AmC 172/05

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2006 r.

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

Przewodniczący: SSR /del./ Witold Rękosiewicz

Protokolant: apl. adw. Tomasz Kozłowski

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2006 r., w Warszawie

sprawy z powództwa Andrzeja Szelińskiego

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Domena” z/s w Warszawie

o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje Spółdzielni Mieszkaniowej „Domena” z/s w Warszawie stosowania w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

1. „Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania do użytku lokalu (...) w przypadku innych okoliczności mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji”,
2. „Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany planowanego terminu inwestycji. Jediną formą rekompensaty z tego tytułu jest wypłacenie członkowi uzyskanych od wykonawcy kar umownych w wysokości proporcjonalnej do powierzchni mieszkania”,
3. „W przypadku odstąpienia od umowy realizacyjnej z przyczyn określonych w pkt 2, a także rozwiązania umowy przez Nabywcę, Spółdzielnia dokonuje zwrotu pieniędzy (...) w terminie 30

dni od dokonania wpłaty przez następcę, po potrąceniu 5% sumy dokonanych wpłat”.

- II. Oddała powództwo w pozostałej części.
- III. Wpis ostateczny od pozwu ustala na kwotę 500 zł /piećset/ i nakazuje pobranie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Domena” z/s w Warszawie na rzecz Skarbu Państwa Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 250 zł /dwieście pięćdziesiąt/ tytułem części wpisu sądowego przejmując pozostałą kwotę wpisu sądowego w wysokości 250 zł /dwieście pięćdziesiąt/ na Skarb Państwa – Kasa Sadu Okręgowego w Warszawie.
- IV. Znosi wzajemnie między stronami pozostałe koszty postępowania.
- V. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

SSR Witold Rękosiewicz

Uzasadnienie

Powód – Andrzej Szeliński wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie z konsumentami niektórych postanowień wzorca umowy stosowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Domena” w Warszawie.

Powód zakwestionował następujące postanowienia wzorca umownego:

1. § 3.2 umowy - „Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania do użytku lokalu, w przypadku nieterminowego uiszczenia rat przez Nabywcę, a także w przypadku innych okoliczności mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji”;
2. § 3.3 umowy - „Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany planowanego terminu inwestycji. Jedyną formą rekompensaty z tego tytułu jest wypłacenie członkowi uzyska-

nych od wykonawcy kar umownych w wysokości proporcjonalnej do powierzchni mieszkania”;

3. § 7.3 umowy - „W przypadku odstąpienia od umowy realizacyjnej z przyczyn określonych w pkt 2., a także rozwiązania umowy przez Nabywcę, Spółdzielnia dokonuje zwrotu pieniędzy wpłaconych w oparciu o załącznik nr 2 w wysokości nominalnej, w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez następcę, po potrąceniu 5% sumy dokonanych wpłat”.

Zdaniem powoda zapis § 3.2 umowy narusza art. 385¹ § 1 oraz odzwierciedla klauzulę abuzywną wskazaną w art. 385³ pkt 10 kc, kształtuje bowiem prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta uprawniając pozwaną Spółdzielnię do jednostronnej zmiany umowy, bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie.

Powód wskazał, iż umowa realizacyjna zawiera postanowienia określające termin przekazania inwestycji do eksploatacji, postanowienie to stanowi, jego zdaniem, *essentialia negoti* umowy. Z uwagi na powyższe, przyznanie pozwanemu uprawnienia do zmiany istotnego postanowienia umowy, jakim bez wątpienia jest termin realizacji inwestycji, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Ponadto, w ocenie powoda, zawarte w zaskarżonym zapisie stwierdzenie o „okolicznościach mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji” również narusza dobre obyczaje, powoduje bowiem, iż pozwany może przesunąć termin oddania lokalu do użytku z każdego niemal powodu.

Klauzula § 3.3 umowy narusza, w ocenie powoda, art. 385¹ pkt 2 kc, ponieważ wyłącza odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego z tytułu nieterminowego oddania inwestycji.

Zapis § 7.3 umowy narusza, zdaniem powoda, art. 385¹ oraz jest przykładem klauzuli niedozwolonej określonej w art. 385³ pkt 8 i pkt 12 kc, uzależnia bowiem zwrot kwot wpłaconych przez konsumenta od dokonania wpłaty przez

osobę trzecią. Powód wskazał, że pozwany uzależnił zwrot wpłaconej kwoty od zdarzenia niepewnego i niezależnego od konsumenta, który nie ma wpływu na okoliczność, czy osoba trzecia wstąpi w jego miejsce.

W odpowiedzi na pozew pozwany uznał zarzut powoda dotyczący postanowienia zawartego w § 7.3 wzorca umownego w części uzależniającej zwrot pieniędzy od dokonania wpłaty przez następcę. W pozostałym zakresie pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

W uzasadnieniu podkreślił, że zawarta z powodem umowa nie jest umową o budowę lokalu ani tzw. umową deweloperską.

Nie zgodził się z zarzutami powoda dotyczącymi kwestionowanych postanowień wzorca. Odnośnie postanowienia zawartego w art. 3.2 wzorca zauważył, że umowa nie jest finansowana z kredytu i terminowość płacenia rat ma w tej sytuacji podstawowe znaczenie. Zauważył, że zapis umowy mówi o konkretnych i realnych okolicznościach mających wpływ na wykonanie inwestycji. Zdaniem pozwanego postanowienie nie odwołuje się do nieokreślonego powodu uprawniającego do przesunięcia terminu oddania lokalu do użytku.

Postanowienie zawarte w § 3.3 wzorca dotyczące zmiany planowanego terminu inwestycji jest według pozwanego uzasadnione specyfiką rozliczenia kosztów budowy przypadających na dany lokal zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego i prawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie powołał jednak żadnych konkretnych przepisów obu ustaw. Zauważył, że gdyby spółdzielnia była zobowiązana do zapłaty odszkodowania na rzecz członków to wartość tego odszkodowania powiększałaby koszt inwestycji. Uzyskanie kar umownych od wykonawców zmniejsza te koszty.

Co do postanowień zawartych w § 7.3 wzorca w zakresie nieobjętym uznaniem pozwany stwierdził, że ma prawo doliczania odsetek za nieterminowe wpłaty i zachowuje to roszczenie w stosunku do konsumenta – nabywcy także w sytuacji odstąpienia od umowy.

Podkreślił, że spółdzielnia może odstąpić od umowy tylko w określonych we wzorcu dotyczących nabywcy okolicznościach. Przewidziana w kwestionowanym postanowieniu możliwość potrącenia 5% wpłacanych kwot jest według pozwanego sankcją dla konsumenta rekompensującą spółdzielni skutki odstąpienia od umowy, do której realizacji nie doszło.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił i zważył co następuje:

Bezsporne jest, że w prowadzonej działalności gospodarczej pozwany stosuje wzorzec umowny zawierający kwestionowane postanowienia.

W postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone przedmiotem oceny Sądu jest, czy zawarte we wzorcu kwestionowane postanowienia mają charakter niedozwolonych postanowień umownych.

W myśl art. 385¹§1 k.c. za takie uznaje się postanowienia umowy zawartej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie jeżeli kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to jednak postanowień określających główne świadczenia stron w tym cenę i wynagrodzenie jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W ocenie Sądu zakwestionowane przez powoda postanowienia nie dotyczą głównych świadczeń stron.

Przesłanki uznania konkretnego postanowienia za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 kc są następujące:

- umowa została zawarta z konsumentem,
- postanowienia umowy nie zostały uzgodnione indywidualnie,
- postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy,
- jednoznacznie sformułowanie postanowienie nie dotyczy głównych świadczeń stron.

W ocenie Sądu fakt spełnienia dwóch pierwszych i ostatniej z wymienionych przesłanek nie budzi wątpliwości. Natomiast spełnienie przesłanki kształtowania praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami

mi, i rażąco naruszający jego interesy wymaga analizy przez Sąd. Należy podkreślić, że obydwie elementy składowe tej przesłanki muszą być spełnione łącznie.

Istotą dobrego obyczaju zastępującego stosowane uprzednio pojęcie zasad współżycia społecznego jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka. W stosunkach z konsumentami powinien wyrażać się on właściwym informowaniem o wynikających z umowy uprawnieniach stron, rzetelnym traktowaniem równorzędnego partnera umowy. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u konsumenta, wykorzystania niewiedzy lub jego naiwności. Chodzi więc o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. Naruszenie interesów konsumenta musi być przy tym szczególnie doniosłe a więc rażące. Wyrażona w art. 385¹ § 1 kpc klauzula generalna została uzupełniona przez ustawodawcę listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczona w art. 385³ kc. Obejmuje ona najczęściej spotykane w praktyce klauzule uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami i zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Wspólną ich cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków i ryzyka między stronami prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Są to takie klauzule, które z góry w oderwaniu od konkretnych okoliczności stawiają jedną ze stron – konsumenta w gorszym położeniu. Wspomniane wyliczenie ma niepełny i przykładowy charakter. Jego funkcja polega na tym, że zastosowanie we wzorcu umowy postanowień odpowiadających wskazanym w katalogu znacząco ma ułatwić wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. 385¹ § 1 kc. W razie wątpliwości ciężar dowodu, że dane postanowienie nie spełnia przesłanek klauzuli generalnej spoczywa na przedsiębiorcy – art. 385¹ § 4 kc. Aby uchylić domniemanie, że klauzula umowna zgodna z którąś z przykładowych klauzul wymienionych w art. 385³ kc, jest niedozwolonym postanowie-

niem umownym należy wykazać, iż została ona uzgodniona indywidualnie lub, że nie kształtuje praw i obowiązków konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy mimo swego niedozwolonego brzmienia. Dopiero po wykazaniu tej drugiej okoliczności może dojść do uchylenia domniemania abuzywności. Analizując w świetle powyższego zarzuty powoda dotyczące wymienionych w pozwie postanowień wzorca umownego stosowanego przez pozwanego należy stwierdzić, że nie wpelni są one trafne.

Zgodnie z § 4.1 wzorca konsument zobowiązuje się do dokonania wpłat na realizację inwestycji zgodnie z harmonogramem zawartym w załączniku nr 2 stanowiącym integralną część umowy.

Za zwłokę w płatności rat pozwany ma prawo naliczyć odsetki w wysokości ustawowej (§ 4.2 wzorca). Powód nie zarzucił temu postanowieniu niedozwolonego charakteru. Również zdaniem Sądu postanowienie to jest dopuszczalne. Należy więc uznać, że w sytuacji, gdy budowa lokalu jest finansowana ze środków wpłaconych przez konsumentów nieterminowe uiszczenie rat przez nabywców jest ważną, wskazaną w umowie przyczyną uprawniającą pozwanego do przesunięcia terminu oddania lokalu do użytku. Skoro sam powód uznał, że opóźnienie w zapłacie kolejnych rat jest na tyle istotne, że uzasadnia naliczenie odsetek należy przyjąć, iż potwierdził przez to słuszność stanowiska, iż nieterminowa zapłata rat jest okolicznością istotną dla realizacji inwestycji uzasadniająca przesunięcie terminu oddania lokalu. Nie można jednak zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, że całe kwestionowane postanowienie mówi o obiektywnych i realnych okolicznościach mających wpływ na oddanie lokalu. W ocenie Sądu zapis zawarty w końcowej części kwestionowanego postanowienia jest zbyt ogólny, nieprecyzyjny i uprawniający pozwanego do jednostronnej swobodnej interpretacji umożliwiającej zmianę terminu wykonania umowy bez ważnej wskazanej w niej przyczyny. W tej części wymienione w pozwie postanowienie należy uznać za spełniające w pełni przesłanki klauzuli

niedozwolonej określone w art. 385¹ § 1 kc i odpowiadające przykładowej klauzuli abuzywnej wymienionej w art. 385³ pkt 10 kc.

W podobny sposób należy ocenić drugie kwestionowane postanowienie, które w arbitralny sposób zwalnia pozwanego od odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku zmiany terminu inwestycji z przyczyn nie leżących po stronie konsumenta. Ma to szczególnie negatywne znaczenie w sytuacji, gdy konsument nie realizujący w terminie swego świadczenia obowiązany jest do zapłaty karnych odsetek. Zgodzić się więc należy z powodem, że kwestionowane postanowienie jest odzwierciedleniem klauzuli abuzywnej wymienionej w art. 385³ pkt 2 kc. W ocenie Sądu stanowi ono przejaw nierównorzędnego traktowania stron umowy cywilnej.

Podkreślić wypada, że pozwany w odpowiedzi na pozew nie wykazał, iż mimo niedozwolonego brzmienia postanowienie to nie ma charakteru abuzywnego. Nie wyjaśnił bowiem jakie przepisy uzasadniają wyłączenie jego odpowiedzialności. Ograniczył się jedynie do ogólnego twierdzenia o specyfice rozliczeń kosztów budowy przypadających na lokal, które w przedmiotowym postępowaniu nie może być uznane za wystarczające do obalenia istniejącego domniemania abuzywności.

Drugie zdanie postanowienia zawartego w § 3.3 wzorca, z pozoru korzystne dla konsumenta, zawiera jednak sformułowanie wyłączające inne formy rekompensaty dla nabywcy, poza odszkodowaniem uzyskanym od wykonawcy. Z tej przyczyny zdaniem Sądu również i to postanowienie wzorca należy uznać za naruszające interesy konsumenta i sprzeczne z dobrymi obyczajami. Pozbawia ono konsumenta możliwości dochodzenia innych form rekompensaty z tytułu ujemnych skutków zmiany terminu inwestycji z wyjątkiem kar umownych uzyskanych przez pozwanego. Należy pamiętać, że na pozwanym ciąży odpowiedzialność za działania osób, którym posługuje się przy realizacji swego zobowiązania. W tej sytuacji ograniczenie tej odpowiedzialności do kar uzyskanych

od wykonawcy może doprowadzić do sytuacji, w której spółdzielnia będzie całkowicie zwolniona od odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy. Jednocześnie treść § 3.3 wzorca może wywołać u konsumenta błędne wrażenie, że w określonych okolicznościach nie przysługują mu żadne roszczenia w stosunku do pozwanego. Z tego punktu widzenia wskazane postanowienie również należy uznać za niedopuszczalne.

Mając na uwadze, że niekwestionowane przez powoda postanowienia dopuszczają naliczanie odsetek za nieterminowe dokonanie wpłat uznać należy, że postanowienie zawarte w § 7.3 wzorca jest w tym zakresie dopuszczalne.

W ocenie Sądu za niedozwoloną należy uznać te część postanowienia, która uzależnia zwrot wniesionych opłat od dokonania wpłaty przez następcę i zezwala pozwanemu na potrącenie 5% wpłaconej kwoty. Pozwany nie wykazał, że w przypadku odstąpienia którejkolwiek strony od umowy ponosi szkodę w wysokości określonej we wzorcu, uzasadniającej stosowanie rekompensaty na poziomie 5%. Należy więc uznać, że w tym zakresie ukształtowanie treści postanowienia jest przejawem nadużycia przewagi kontraktowej pozwanego profesjonalisty umożliwiającą narzucenie konsumentowi zapisów niedozwolonych spełniających przesłanki określone w art. 385¹ § 1 kc. Ponadto należy pamiętać, że w miejsce konsumenta wchodzi inny nabywca a pozwany zatrzymuje całość odsetek uzyskanych z wpłat dokonanych za jego rachunek. Potwierdza to zarzut o niedozwolonym charakterze kwestionowanego postanowienia określającego w nierównomierny sposób prawa i obowiązki stron umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznając, że postawione w pozwie zarzuty są zasadne tylko w części orzekł jak w sentencji.

O wysokości wpisu od pozwu i częściowym ściągnięciu go od pozwanego oraz przejęciu w pozostałej części na Skarb Państwa orzeczono na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 111 § 1 pkt 7 kpc.

O kosztach zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie art. 100 kpc stosownie do wyniku sporu.

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym zarządzono na podstawie art. 479⁴⁴ kpc.

SŚR Witold Rękosiewicz