

**WYROK****W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 grudnia 2008 r.

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

Przewodniczący: SSO Andrzej Turliński

Protokolant: referent Paweł Kępiński

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2008 r. roku w Warszawie na rozprawie  
sprawy z powództwa Tadeusza Janeckiego, Teresy Janeckiej, Sebastiana  
Kozłowskiego, Marcina Brykalskiego, Joanny Brykalskiej, Jarosława Dziedzica,  
Moniki Dziedzic, Piotra Warmuzińskiego, Anny Skowrońskiej, Agnieszki  
Opszała, Moniki Zelman, Jarosława Kędzierskiego, Anny Kędzierskiej, Marcina  
Kazimierczaka, Joanny Kazimierczak, Marcina Demianiuka, Anny Demianiuk,  
Lidii Husar, Jacka Kotowskiego, Bogumiły Kotowskiej, Norberta Czyża, Izabeli  
Czyż, Piotra Króla, Mariusza Smeli, Agnieszki Wandas – Smela, Barbary  
Stykowskiej, Krystyni Buni, Macieja Bratkowskiego, Agnieszki Bratkowskiej,  
Krzysztofa Marczaka, Barbary Marczak

przeciwko AGRO-MAN Sp. z o.o. w Warszawie

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje AGRO-MAN Sp. z o.o. w Warszawie  
stosowania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o  
treści: „Strony oświadczają, że w związku z dokonaniem rozliczeniem znoszą  
między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na

KSERO z akt

wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu oraz bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa”,

II. oddała powództwo w pozostałej części,

III. nakazuje pobranie od pozwanego AGRO-MAN Sp. z o.o. w Warszawie na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 300 zł (słownie: trzysta złotych) tytułem połowy opłaty sądowej od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy prawa i przejmuje na Skarb Państwa pozostałą część tej opłaty,

IV. zarządza publikację w Monitorze Sądowym i Gospodarczym prawomocnego wyroku w jego punkcie I na koszt pozwanego, a punkcie II na koszt Skarbu Państwa – Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie,

V. znosi między stronami koszty zastępstwa procesowego.

SSO Andrzej Turliński

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2007 r. powodowie wnieśli o uznanie za niedozwolone postanowienia umownego stosowanego przez pozwanego w umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży (§ 8 umowy) o treści „strony oświadczają, że w związku z dokonany rozliczeniem znoszą między sobą wszelkie roszczenia wynikające z wykonania umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego, poza wynikającymi bezpośrednio z niniejszego aktu oraz bezwzględnie wynikających przepisów prawa”, oraz innego stosowanego przez pozwanego w umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zapisu zwalniającego pozwanego z odpowiedzialności z tytułu roszczeń powstałych w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży.

Powodowie podkreślili w pozwie, iż przedmiotowy § 8 umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży pozbawiałby ich skutecznego prawa dochodzenia roszczeń z tytułu opóźnień pozwanego w realizacji inwestycji i jej oddania do użytkowania, a w konsekwencji zawarcia umowy ostatecznej. Tym samym straciliby prawo do żądania zapłaty kar umownych opisanych w przedwstępnej umowie sprzedaży. Ponadto podnieśli, że § 8 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży jest sprzeczny z treścią art. 385<sup>1</sup> k.c., kształtując prawa i obowiązki stron w sposób niezgodny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interes powodów i stanowi niedozwolone postanowienie umowne. Równocześnie powołany zapis pozostaje w sprzeczności z art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Tak więc narzucenie powodom konieczności złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń z umowy przedwstępnej, co w szczególności wskazuje na zrzeczenie się roszczenia co do zapłaty kary umownej za nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy w całości, wyczerpuje dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 w zw. z art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

Zdaniem powodów niniejsze powództwo jest zasadne, gdyż pozwany zmierza do uniknięcia odpowiedzialności z tytułu kar umownych określonych w umowach przedwstępnych także z innymi kontrahentami. W ich ocenie w niniejszym pozwie występują w interesie wszystkich klientów pozwanego, którzy zmuszeni są do podpisywania umów ostatecznych zawierających niedozwoloną klauzulę umowną w proponowanym wzorcu umowy. Stwierdzili, iż ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków wynikających z umowy ostatecznej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokali mieszkalnych powoduje, iż to jedynie pozwany osiąga korzyść z zawartej umowy ostatecznej poprzez zrzeczenie się powodów i innych klientów pozwanego z dochodzenia należnych im kar umownych, a tym samym przedmiotowe postanowienie umowy nie jest wiążące dla powodów i innych klientów pozwanego, jako że nie było z nimi ustalane indywidualnie.

W pozwie powodowie zgłosili szereg wniosków dowodowych: dowód z przedwstępnych umów sprzedaży zawartych między powodami a pozwanym, wezwania do zapłaty wystosowane przez powodów do pozwanego z żądaniem zapłaty kar umownych, umowy ostateczne ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawarte przez powodów z pozwanym, pisma powodów z żądaniem zmiany lub wykreślenia treści § 8 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, pisma zawierające odpowiedź pozwanego na powyższe pisma powodów oraz dowód z przesłuchania powodów.

Na rozprawie w dniu 17 grudnia 2008 r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa z tego względu, że objęta pozwem klauzula wzorca umownego została wpisana do rejestru klauzul niedozwolonych Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod pozycją 1504 w sprawie XVII AmC 89/07

Sąd postanowił oddalić wnioski dowodowe powodów o ich przesłuchanie na okoliczności wskazane w pozwie, gdyż uznał, że wystarczające jest oparcie się na dowodach z dokumentów oraz o dopuszczenie dowodów z pism powodów z żądaniem zmiany lub wykreślenia paragrafu 8 umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz z odpowiedzi pozwanego na to żądanie – jako nie mających związku z dochłodzonym roszczeniem.

Dopuszczył natomiast dowód z dokumentów – umów przedwstępnych sprzedaży oraz umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży dołączonych do pozwu.

Sąd ustalił i zważył co następuje.

Powództwo jest częściowo uzasadnione.

Istotnie w rejestrze Prezesa UOKiK pod pozycją 1504 wpisana jest klauzula niedozwolona o sensie identycznym z postanowieniem § 8 wzorca umowy objętego treścią pozwu. Kontrolowane obecnie postanowienie chociaż pochodzi od tego samego przedsiębiorcy co wpisane do rejestru pod pozycją 1504, to jednak różni się od niego w szczegółach językowych. Postanowienie z

rejestr ma bowiem brzmienie: „strony oświadczają, że rozliczenia z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym między Spółką a kupującym zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe”. Daje to podstawę do przyjęcia, że porównywane postanowienie pochodzi z różnych wzorców umownych, a to nakazuje Sądowi wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia, a nie odrzucenie pozwu.

Sąd po zapoznaniu się z treścią całego wzorca nie znalazł przesłanek do przyjęcia, że którekolwiek z jego pozostałych postanowień wyklucza abuzywność klauzuli poddanej pod rozstrzygnięcie. Jej sens, jak również sens klauzuli wpisanej do rejestru Prezesa UOKiK, sprowadza się do apriorycznego przyjęcia przez strony umowy, że od chwili jej rozliczenia zostają automatycznie zniesione (wygasają) wszelkie ich roszczenia z tej umowy wynikające. Odczytać to należy, jako zrzeczenie się od przyjętego momentu roszczeń, już w chwili jej zawarcia.

W ocenie Sądu takie rozwiązanie co do praw i obowiązków umawiających się jest niedopuszczalne w obrocie z konsumentami, gdyż roszczenia z tytułu rękojmi czy gwarancji, kar umownych, a także odszkodowawcze z art. 415 i 471 k.c. mogą powstać zarówno po jak i przed rozliczeniem inwestycji. Tymczasem z chwilą rozliczenia roszczenia istniejące wygasają. Jak słusznie wskazano w pozwie wyłączenie praw konsumentów do roszczeń oznacza w takiej sytuacji zwolnienie pozwanego przedsiębiorcy z odpowiedzialności za jej wykonanie (w tym odszkodowawczej), co wyczerpuje treść art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Wskutek tego pozwany czerpie nieuzasadnione korzyści majątkowe kosztem kontrahentów. Takie postępowanie rażąco narusza interesy konsumentów i dobre obyczaje. Przedsiębiorca powinien bowiem działać na rynku rzetelnie i tego oczekują od niego konsumenci. Tymczasem zakwestionowane postanowienie stanowi ewidentnie formę eksploatacji klientów powoda będących słabszą stroną umowy.

Przedstawione postępowanie wyczerpuje jednocześnie definicję ustawową niedozwolonego postanowienia umownego określoną w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Według tego przepisu 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.

Dlatego odnośnie do przedstawionej wyżej klauzuli powództwo należało uwzględnić (pkt I sentencji). Natomiast w pozostałej części podlegało ono oddaleniu (pkt II sentencji), gdyż powodowie nie przedstawili w petitum pozwu, jakiegokolwiek innego zapisu wzorca umownego stosowanego przez powoda, który miałby być skontrolowany pod kątem abuzywności.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt II sentencji stosownie do wyniku sporu uwzględniając fakt, że powód jest z mocy prawa zwolniony z ponoszenia kosztów sądowych.

SSO Andrzej Turliński