



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 lipca 2011 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie: SSO Małgorzata Kluziak

protokolant: Anna Redkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2011 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

przeciwko Piotrowi Kawalec Agencja Promocyjna „KLAN 2” Piotr Kawalec

o uznanie postanowień wzorca umownego za niedozwolone:

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia o treści :

1.,,Stawający uzgadniają, że obliczona w wyżej podany sposób cena lokalu..... złotych brutto. Cena nie może ulec zmianie, za wyjątkiem zmiany stawki podatku VAT. "

2.,,Strony uzgadniają że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od projektowanej o nie więcej niż o 5%. Jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej cen za całą dodatkową powierzchnie (ponad projektowaną), zaś jeżeli powierzchni rzeczywista będzie mniejsza, to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny".

3. „Strony uzgadniają, że kupujący ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy bez podania przyczyn, z obowiązkiem zapłaty odstępnego w wysokość 20.000 (dwadzieścia tysięcy) złotych. W takim przypadku Sprzedający zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych przez Kupującego zaliczek na poczet ceny sprzedaży w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu od umowy, przy czym sprzedający zastrzega sobie prawo pomniejszenia zwracanej kwoty o 20.000 złotych, jako odstępnego należnego od kupującego (potrącenie).” albo alternatywnie „Strony uzgadniają że kupujący ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, bez podania przyczyn, z obowiązkiem zapłaty odstępnego w wysokości 40.000 (czterdzieści tysięcy) złotych. W takim przypadku Sprzedający zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych przez Kupującego zaliczek na poczet ceny sprzedaży w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu od umowy, przy czym sprzedający zastrzega sobie prawo pomniejszenia zwracanej kwoty o 40.000 złotych, jako odstępnego należnego od kupującego (potrącenie).”

4. „Kupującemu przysługuje prawo do odsetek ustawowych za każdy dzień pozostawania w zwłoce w przekazaniu lokalu, a w przypadku nie wpłacenia przez Kupującego zaliczek w kwotach i terminach wyżej określonych, Sprzedającemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty odstępnego z naliczeniem kary od Kupującego”

- II. Zasądza od Piotra Kawalca Agencja Promocyjna „KLAN 2” Piotr Kawalec na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych), tytułem kosztów zastępstwa procesowego.
- III. Nakazuje pobranie od Piotra Kawalca Agencja Promocyjna „KLAN 2” Piotr Kawalec na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Warszawie) kwoty 600 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia którego powód był zwolniony.
- IV. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Piotra Kawalca Agencja Promocyjna „KLAN 2” Piotr Kawalec.



/-/ SSO Małgorzata Kluziak

Na oryginale własne podpisy
Za zgodność z oryginałem

Sekretarz SĄDOWY.....

Małgorzata Kluziak

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 maja 2010 r. powód – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania postanowień zawartych we wzorcach umowy stosowanych przez pozwanego Piotra Kawalca prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Promocyjna „KLAN 2” Piotr Kawalec:

1. „Stawający uzgadniają, że obliczona w wyżej podany sposób cena lokalu złotych brutto. Cena nie może ulec zmianie, za wyjątkiem zmiany stawki podatku VAT.” (§ 2 ust. 1 wzorca) – jako klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385³ pkt 20 k.c. oraz art. 385¹ § 1 k.c.,
2. „Strony uzgadniają, że rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu może różnić się od projektowanej o nie więcej niż o 5%. Jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnię (ponad projektowaną), zaś jeśli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza to sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny.” (§ 2 ust. 4 wzorca) – jako klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385³ pkt 19, 20 k.c. oraz art. 385¹ § 1 k.c.,
3. „Strony uzgadniają, że kupujący ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, bez podania przyczyn, z obowiązkiem zapłaty odstępnego w wysokości 20 000 (dwadzieścia tysięcy) złotych. W takim przypadku Sprzedający zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych przez Kupującego zaliczek na poczet ceny sprzedaży w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu od umowy, przy czym sprzedający zastrzega sobie prawo pomniejszenia zwracanej kwoty o 20 000 złotych, jako odstępnego należnego od kupującego (potrącenie).” albo alternatywnie: „Strony uzgadniają, że kupujący ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, bez podania przyczyn, z obowiązkiem zapłaty odstępnego w wysokości 40 000 (czterdzieści tysięcy) złotych. W takim przypadku Sprzedający zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych przez Kupującego zaliczek na poczet ceny sprzedaży w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu od umowy, przy czym sprzedający zastrzega sobie prawo pomniejszenia zwracanej kwoty o 40 000 złotych, jako odstępnego należnego od kupującego (potrącenie).” (§ 4 ust. 1 wzorca) – jako klauzule niedozwolone w rozumieniu art. 385³ pkt 17 k.c. oraz art. 385¹ § 1 k.c.,

4. „Kupującemu przysługuje prawo do odsetek ustawowych za każdy dzień pozostawania w zwłoce w przekazaniu lokalu, a w przypadku nie wpłacenia przez Kupującego zaliczek w kwotach i terminach wyżej określonych, Sprzedającemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty odstępnego z naliczeniem kary od Kupującego.” (§ 4 ust. 3 wzorca) – jako klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą m. in. w zakresie świadczenia usług budowlanych i sprzedaży mieszkań. W obrocie z konsumentami posługuje się wzorcem umowy pod nazwą „umowa przedwstępna kupna – sprzedaży” zawierany w formie pisemnej, który określa prawa i obowiązki jego klientów, tj. konsumentów. Wskazane w pozwie postanowienia tego wzorca umowy stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., albowiem kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami oraz dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 1. petitum pozwu powód wskazał, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 20 k.c. oraz art. 385¹ § 1 k.c., ponieważ przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawniając jednak konsumenta do odstąpienia od umowy.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 2. petitum pozwu powód wskazał, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 19, 20 oraz art. 385¹ § 1 k.c., albowiem przyznaje ono kontrahentowi konsumenta uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy z powodu zmiany powierzchni tego lokalu o więcej niż 5% w stosunku do powierzchni umownej, a także uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia, nie zapewniając jednocześnie konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 3. petitum pozwu powód wskazał, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 17 k.c. oraz art. 385¹ § 1 k.c., ponieważ nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Zdaniem powoda wysokość odstępnego może stanowić 5% - 15% wynagrodzenia dewelopera, co oznacza konieczność zapłaty na rzecz przedsiębiorcy znacznego odstępnego bez uzyskania lokalu, którym konsument był zainteresowany w

momencie zawierania umowy. W przypadku zaliczkowego systemu zapłaty ceny wysokość odstępnego może przewyższać nawet wysokość wpłaconej zaliczki. Tak wysokie odstępnego przekracza, zdaniem powoda, koszty przedsiębiorcy związane z szukaniem nowego klienta, zawieraniem z nim umów i ich wykonaniem.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 4. petitum pozwu powód wskazał, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., ponieważ kontrahent konsumenta w przypadku zwłoki konsumenta w zapłacie zaliczek uzyskuje prawo do odstąpienia od zawartej umowy bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia. Tego rodzaju postanowienie narusza dobre obyczaje, ponieważ nie uwzględnia dyspozycji przepisu art. 491 § 1 k.c., kształtując warunki realizacji świadczenia w sposób mniej korzystny, niż wynika to z przepisów prawa, choćby nie były to przepisy bezwzględnie obowiązujące.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wskazane przez powoda postanowienia wzorca umowy pochodzą z wzorca umowy nie będącego wzorcem umowy zawieranej przez pozwanego z konsumentami. Wzorzec nr 2 dołączony do pozwu dotyczy lokalu usługowego. Umowy sprzedaży lokalu usługowego pozwany zawiera wyłącznie z podmiotami niebędącymi konsumentami. Uznanie postanowień umownych za niedozwolone możliwe jest wyłącznie w przypadku umów z udziałem konsumenta. Ponadto pozwany podniósł, że zakwestionowane przez powoda postanowienia wzorca umów dołączonych do pozwu nie wypełniają przesłanki obiektywnej cechy potencjalnej abuzywności, więc nie mogłyby zostać zakwalifikowane do niedozwolonych w każdym przypadku ich zastosowania w umowach z konsumentami. Zdaniem pozwanego uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolony wymaga przeprowadzenia odpowiednich środków dowodowych na okoliczność, że dane postanowienie wzorca w indywidualnych umowach zawieranych w normalnych warunkach będzie powoływało do życia postanowienie umowne spełniające wszystkie przesłanki z art. 385¹ k.c. Przesłanki rażącego naruszenia interesów konsumenta oraz działania wbrew dobrym obyczajom muszą być spełnione łącznie. Dla ustalenia sprzeczności z dobrymi obyczajami niezbędne jest ustalenie treści dobrego obyczaju oraz sprzeczności pomiędzy nim a badanym postanowieniem wzorca umowy. Kwestionowane postanowienie wzorca umowy powinno zostać zbadane przy uwzględnieniu obiektywnie występujących w danej sferze obrotu uwarunkowań prawnych, technicznych lub gospodarczych, gdyż w ich świetle postanowienie może zostać uznane za niezbędne dla funkcjonowania danego rodzaju usług

lub danej sfery aktywności gospodarczej, a tym samym naruszenie interesu konsumenta nie zostanie uznane za rażące.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 1. petitum pozwu pozwany wskazał, że postanowienie to nie przyznaje przedsiębiorcy uprawnienia do podwyższenia ceny po zawarciu umowy, dotyczy ono okoliczności niezależnych od przedsiębiorcy w postaci zmiany stawki podatku VAT, która może ulec zmianie zarówno na korzyść, jak i na niekorzyść przedsiębiorcy. Postanowienie to obejmuje nie tylko obciążenia, które miałyby ponosić konsument, lecz obejmuje także sytuację korzystną dla konsumenta, a zatem realizuje w pełni zasadę równości kontraktowej stron stosunku zobowiązaniowego, narażając na ryzyko zmiany ceny zarówno przedsiębiorcę, jak i konsumenta.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 2. petitum pozwu pozwany podniósł, że na etapie zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu przedsiębiorca nie jest w stanie przewidzieć, jaka będzie rzeczywista powierzchnia lokalu. W Polsce nie ma norm pozwalających na jednoznaczne obliczenie powierzchni lokalu i nie jest możliwe wybudowanie lokalu całkowicie zgodnego z projektem, gdyż niemal w każdym przypadku budowy lokalu dochodzi do przesunięć ścian, a ponadto ostateczna powierzchnia lokalu zależy także od innych czynników, np. grubości tynku. Zagwarantowanie kupującemu możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany powierzchni lokalu doprowadziłoby do sytuacji, że kupujący mógłby odstąpić od umowy niemal w każdym przypadku i to dopiero po wybudowaniu lokalu. Narażałoby to przedsiębiorcę na znaczne straty finansowe. To postanowienie wzorca umowy nie narusza w sposób rażący interesów kupującego z uwagi o jednoczesne zastrzeżenie, że jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza od projektowanej, sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny. Pozwany zachował zatem zasadę równego traktowania stron.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 3. petitum pozwu pozwany wskazał, że przedsiębiorca może stosować postanowienia wzorca umownego określającego zasady odpowiedzialności finansowej konsumenta w przypadku wcześniejszego wypowiedzenia umowy, a zasady tej odpowiedzialności muszą pozostawać w związku z kosztami i ryzykiem przedsiębiorcy. Wysokość odstępnego powinna zostać ustalona w oparciu o rodzaj nieruchomości, w zależności od kosztu jej wybudowania. Istotne jest również to, że pozwany buduje lokale zgodnie z życzeniami konsumentów, co utrudnia późniejszą sprzedaż takiego lokalu. Z Kupującym, który następnie odstępuje od umowy związane są również koszty prowizji dla agencji pośrednictwa, dzięki której Kupujący zawarł umowę przedwstępną sprzedaży z pozwanym, minimalna stawka to 3% wartości lokalu +

VAT. Pozwany wskazał również, że różnica w wysokości odstępnego wynika z różnicy wysokości kosztów wybudowania lokalu mieszkalnego i użytkowego. Ponadto w razie odstąpienia przez kupującego od umowy dotyczącej lokalu użytkowego istnieje znaczne ryzyko, że pozwany nie znajdzie kolejnego klienta, który byłby zainteresowany nabyciem lokalu o szczególnym przeznaczeniu. Ponadto pozwany wskazał, że odstępne jest ustalone w jednakowej wysokości dla obu stron umowy, wobec czego nie można mówić o naruszeniu zasad równości stron oraz ekwiwalentności świadczeń w ramach stosunku cywilnoprawnego, wobec czego niezasadny jest zarzut stosowania niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385³ pkt 17 k.c. Zdaniem pozwanego odstępne w wysokości 10% wartości lokalu nie jest wygórowane.

Odnosnie postanowienia wzorca umowy wskazanego w punkcie 4. petitum pozwu pozwany wskazał, że w przypadku braku możliwości odstąpienia od umowy, byłby narażony na niewspółmierne straty. Prace budowlane muszą być prowadzone w poszczególnych lokalach mimo braku zapłaty przez Kupującego, a każdy dzień prac dostosowujących lokal do żądania Kupującego zmniejsza szanse na szybką sprzedaż lokalu kolejnemu nabywcy bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z wykonywaniem przeróbek.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Piotr Kawalec prowadzi na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej działalność gospodarczą pod nazwą Agencja Promocyjna „KLAN2”, polegającą między innymi na realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

Dowód: zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej k. 6-11.

Piotr Kawalec w stosunkach z konsumentami posługuje się wzorcami umowy o nazwie „umowa przedwstępna kupna – sprzedaży” odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

Dowód: wzorce umów k. 12-14 i 15-16.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów uznając je za niebudzące wątpliwości pod względem autentyczności i wiarygodności. Nie zostały także zakwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego wskazane w odpowiedzi na pozew, w tym o przesłuchanie Piotra Kawalca w charakterze strony, albowiem dowody te są nieprzydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż dotyczą konkretnych okoliczności odnoszących się do konkretnych umów zawieranych z kontrahentem przedsiębiorcy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c. 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 (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W świetle aktualnych poglądów nauki prawa cywilnego nie budzi wątpliwości to, że klauzula generalna zawarta w powołanym przepisie znajduje zastosowanie nie tylko, jak wynikałoby z jej literalnego brzmienia, do oceny charakteru postanowień umów zawartych z konsumentami, lecz także do oceny postanowień stosowanych przez przedsiębiorców w stosunkach z konsumentami wzorców umów niezależnie od tego, że nie istnieje konkretna umowa zawarta na podstawie wzorca. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (SOKiK) dokonuje kontroli wzorców umów w trybie określonym w art. 479³⁶ - 479⁴⁵ k.p.c. Kontrola ta ma charakter abstrakcyjny i dotyczy wyłącznie treści postanowień zawartych we wzorcu, a ściślej czy są one dozwolone, czy nie. Z tego względu ocenie podlega treść postanowienia wzorca, a nie sposób jego wykorzystania, czy jego powszechność w analogicznych wzorcach umowy firm konkurencyjnych. W tej sytuacji ocena znaczenia postanowień wzorca umowy następuje w oderwaniu od warunków ekonomicznych i gospodarczych działalności prowadzonej przez przedsiębiorcę. (tak Sąd Antymonopolowy w wyroku z dnia 19 czerwca 2002 r. sygn. akt XVII AmC 34/01, publ. Dz. Urz. UOKiK 2002/3-4/174).

Zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy stanowi podstawę do ustalenia, że pozwany stosował oba wskazane przez powoda wzorce umowy w prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Z treści tych wzorców wynika, że mogły być stosowane w celu zawierania umów z konsumentami. Nie sposób podzielić stanowiska pozwanego, że drugi z poddanych kontroli wzorców nie mógł służyć do zawierania umów z konsumentami, ponieważ z jego treści wynika, że dotyczył umów przedwstępnych sprzedaży lokalu użytkowego (usługowego). Istotnie, w treści § 1 pkt 4 wzorca znajduje się stwierdzenie, wskazujące na zamiar stosowania go przez pozwanego do zawierania umów, przedmiotem których byłyby lokale usługowe. Niemniej jednak w ocenie Sądu Okręgowego nie jest to wystarczające do uznania, że wzorzec ten nie może zostać zastosowany w obrocie konsumenckim. Zauważyć bowiem należy, że treść wzorca nie zawiera elementów, które ograniczałyby podmiotowo zakres jego zastosowania. Wręcz przeciwnie – w preambule wzorca, gdzie znajdują się definicje stron, widnieje jedynie w punkcie 2. Wyraz „Państwo”,

po którym następuje wykropkowane miejsce na wpisanie danych podmiotu zawierającego z pozwanym umowę według treści tego wzorca. W ocenie Sądu Okręgowego świadczy to o braku zamiaru ograniczenia oferty pozwanego w zakresie sprzedaży lokali usługowych wyłącznie do przedsiębiorców. Logiczną konsekwencją tego jest konstrukcja wzorca umowy umożliwiająca wszechstronne zastosowanie do zawarcia umowy z każdym podmiotem uczestniczącym w obrocie, w tym także z konsumentami. Gdyby wzorzec miał rzeczywiście służyć wyłącznie do zawierania umów z przedsiębiorcami, zawierałby odpowiednie elementy treściowe, z których wynikałoby, że kontrahentem pozwanego nie może być konsument. Takich elementów wzorzec jednak nie zawiera. Błędne jest również stanowisko pozwanego, który podnosił, że umowa dotycząca lokalu użytkowego nie może zostać zawarta z konsumentem, ponieważ konsumenci zainteresowani są lokalami mieszkalnymi. Pogląd ten zasługuje na krytykę. Przede wszystkim należy podkreślić, że lokale o charakterze niesłużącym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych są tak samo dostępne w obrocie dla tych osób, jak dla przedsiębiorców. Oczywiście transakcje tego rodzaju, gdzie osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej nabywa lokalu użytkowy, są bez porównania rzadsze niż transakcje nabycia lokali mieszkalnych. Nie upoważnia to jednak do sformułowania stanowiska, jakie zaprezentował pozwany w odpowiedzi na pozew. Z art. 22¹ k.c. wynika, że konsumentem jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Zatem każda osoba fizyczna, która w chwili zawarcia z pozwanym umowy według stosowanego przezeń wzorca nie prowadziła działalności gospodarczej lub zawodowej, jest konsumentem. Nabycie lokalu użytkowego przez konsumenta może wszakże wynikać z rozmaitych motywów albo pobudek, także niezwiązanych z zamiarem rozpoczęcia działalności gospodarczej przez nabywcę. Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że oba wskazane przez powoda wzorce podlegają kontroli w ramach niniejszego postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego poddane kontroli postanowienia wzorców umowy mają charakter niedozwolony w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Postanowienie zawarte w § 2 ust. 1 wzorca kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Jego treść odpowiada treści postanowienia, które ustawodawca objął regułą interpretacyjną, że jest ono niedozwolone, zawartego w art. 385³ pkt 20 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od

umowy. Omawiane postanowienie wzorca niewątpliwie kreuje prawo przedsiębiorcy do zmiany ceny po zawarciu umowy. Jako podstawę zmiany ceny postanowienie wskazuje zmianę stawki podatku od towarów i usług, o którym mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. nr 54 poz. 535), w obrocie gospodarczym nazywanym VAT. Jednocześnie nie budzi wątpliwości to, że zgodnie z treścią tego postanowienia konsument nie ma prawa odstąpienia od umowy w przypadku skorzystania przez pozwanego z uprawnienia do zmiany ceny lokalu odpowiednio do zmiany stawki podatku od towarów i usług. Niedozwolonego charakteru tego postanowienia nie zmienia fakt, że w świetle jego treści zmiana ceny mogłaby nastąpić również na korzyść konsumenta, tj. ulec obniżeniu, w przypadku obniżenia stawki tego podatku. Oczywiście w takiej sytuacji nie ma potrzeby zapewnienia konsumentowi środka równoważącego jego pozycję względem silniejszego ekonomicznie przedsiębiorcy, niemniej jednak środek taki jest niezbędny na wypadek podwyższenia stawki podatku od towarów i usług i w konsekwencji obciążenia dodatkowymi kosztami z tego wynikającymi konsumenta. Podatek od towarów i usług, mimo odmiennej nazwy odpowiadający konstrukcyjnie podatkowi VAT, charakteryzuje się bowiem tym, że jego ciężar ekonomiczny w zasadzie nie spoczywa na podatniku, czyli na przedsiębiorcy. Podatek ten charakteryzuje się bowiem tzw. przeczalnością, tj. możliwością obciążenia jego rzeczywistym kosztem innego podmiotu, przede wszystkim konsumenta. Podatek ten z założenia jest neutralny dla przedsiębiorcy, gdyż podlega on rozliczeniu z podatkiem zapłaconym przez przedsiębiorcę przy innych transakcjach, a w sytuacjach określonych w ustawie stanowi koszt działalności gospodarczej. Sytuacja przedsiębiorcy w zakresie obciążenia go tym podatkiem nie jest tożsama z sytuacją konsumenta, który ostatecznie ponosi ekonomiczny ciężar opodatkowania tym podatkiem, a nie dysponuje uprawnieniami do rozliczenia go z budżetem państwa w żaden sposób. Konieczny jest zatem mechanizm chroniący interesy ekonomiczne konsumenta w takim wypadku. Skutecznym środkiem ochrony jest uprawnienie konsumenta do odstąpienia od umowy. Brak tego uprawnienia powoduje znaczne obciążenie konsumenta finansowymi skutkami zmiany stawek opodatkowania. Zważywszy na stosunkowo wysokie kwoty przypadające do zapłaty od konsumenta z tytułu podatku od towarów i usług, podwyższenie stawki podatku niesie ze sobą ryzyko przekroczenia przez cenę lokalu możliwości finansowych konsumenta, w tym wysokości zaciągniętego na ten cel kredytu. Jednocześnie stwierdzić należy, że brak uprawnienia do odstąpienia od umowy po stronie przedsiębiorcy nie oznacza zachowania równowagi praw i obowiązków stron umowy. Jak już wyżej wskazano obciążenie ryzykiem podwyższenia stawki podatku od towarów i usług nie jest dla obu kontrahentów jednakowe i

niejednokrotnie byłyby też skutki takiej zmiany. Stawki podatków kształtują warunki prawne i ekonomiczne prowadzenia działalności gospodarczej, a więc należą do czynników kształtujących ryzyko przedsiębiorcy. Omawiane postanowienie powoduje w istocie przerzucenie tego ryzyka na konsumenta. Z tego względu zasługuje na uznanie za sprzeczne z dobrymi obyczajami. Z przyczyn wskazanych powyżej rażąco narusza interesy konsumenta. Sąd Okręgowy podzielił zatem stanowisko powoda co do tego postanowienia.

Sąd Okręgowy uznał za niedozwolone postanowienie zawarte w § 2 pkt 4 wzorca regulujące prawa i obowiązki stron na wypadek wybudowania lokalu o powierzchni innej niż projektowana. Przede wszystkim stwierdzić należy, że postanowienie tej treści jest sprzeczne z fundamentalnymi zasadami prawa zobowiązań, w szczególności z wyrażoną w art. 354 § 1 k.c. zasadą wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu i ewentualnie ustalonym zwyczajom. W przypadku zobowiązania, którego treścią jest wybudowanie lokalu, treść tego zobowiązania kształtowana jest nie tylko wolą stron, lecz także przepisami o charakterze administracyjnym, w szczególności z szeroko pojętego zakresu prawa budowlanego. Podstawą wykonania przedmiotu świadczenia w postaci lokalu rozumianego jako część budynku jest projekt budowlany. Określa on wszystkie parametry techniczne budynku. Ich zachowanie w procesie budowlanym winno skutkować nie tylko wybudowaniem budynku w sposób zgodny ze sztuką budowlaną, lecz także spełnieniem świadczenia zgodnie z treścią zaciągniętego zobowiązania. Dotyczy to także powierzchni lokalu. W świetle powyższych uwag analizowane postanowienie wzorca umowy, które w istocie uprawnia przedsiębiorcę do nienależytego wykonania zobowiązania w określonym we wzorcu zakresie, zasługuje na negatywną ocenę zarówno z punktu widzenia prawa zobowiązań, jak również dobrych obyczajów. Podzielić należy stanowisko powoda, że to postanowienie wzorca umowy stanowi niedozwolone postanowienie wzorca umowy tak w świetle klauzuli generalnej z art. 385¹ § 1 k.c., jak również w rozumieniu art. 385³ pkt 19 i 20 k.c. Stanowią one, że niedozwolonymi postanowienia umownymi są w szczególności te, które przewidują wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnej przyczyny, istotnych cech świadczenia oraz że niedozwolonymi postanowienia umownymi są w szczególności te, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. Nie ulega wątpliwości, że w przypadku umowy sprzedaży lokalu jego powierzchnia należy do zespołu istotnych cech świadczenia z takiej umowy. Jest to cecha o tyle istotna, że determinuje wysokość ceny sprzedaży lokalu, gdyż powszechnie przyjętym w obrocie

sposobem ustalenia ceny nieruchomości, zwłaszcza lokalowych, jest pomnożenie jego powierzchni wyrażonej w metrach kwadratowych przez stawkę za jeden metr kwadratowy. Przedmiotowe postanowienie uprawnia przedsiębiorcę do zmiany tej istotnej cechy przedmiotu jego świadczenia, a ściślej mówiąc, zmusza konsumenta do zaakceptowania nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę. Oczywiście jest, że przedsiębiorca zajmujący się budową lokali na sprzedaż, jako podmiot prowadzący profesjonalną działalność budowlaną, obowiązany jest do zachowania podwyższonej staranności przy wykonywaniu zaciągniętych zobowiązań, stosownie do treści art. 355 § 2 k.c. Wobec tego postanowienie o takiej treści jak omawiane należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami, gdyż jego celem jest częściowe zwolnienie przedsiębiorcy z prawnie nałożonych na niego obowiązków oraz przerzucenie części jego ryzyka technicznego na konsumenta. Nie można także przyjąć, że po stronie przedsiębiorcy istnieją ważne powody, pozwalające uznać zmianę istotnej cechy przedmiotu świadczenia, jaką jest powierzchnia lokalu. Na taką kwalifikację nie zasługują podnoszone przez pozwanego okoliczności braku obowiązujących norm dotyczących pomiarów powierzchni lokali oraz gołosłowne twierdzenie, że nie ma możliwości wybudowania lokalu o powierzchni przewidzianej w projekcie budowlanym. Nawet jeżeli realia procesu budowlanego są tego rodzaju, że powierzchnia lokalu uzyskana po jego wybudowaniu odbiega w jakimkolwiek stopniu od założeń projektu budowlanego, nie upoważnia to przedsiębiorcy do sformułowania treści wzorca umowy w taki sposób, że konsument zostaje obciążony kosztami związanymi z trudnościami technicznymi występującymi w trakcie budowy lokalu. Oparta na doświadczeniu zawodowym wiedza przedsiębiorcy obliguje go raczej do ukształtowania postanowień wzorca umowy w sposób na tyle precyzyjnie określający metodykę pomiaru powierzchni lokalu po wybudowaniu oraz określenia ostatecznej ceny lokalu, żeby wyeliminować problem obciążania konsumenta kosztami wybudowania lokalu o powierzchni innej niż projektowana, a tym samym innej niż ustaliły strony w umowie konstruowanej na podstawie przedmiotowego wzorca. Podzielić należało także pogląd powoda, że przedmiotowe postanowienie uprawnia przedsiębiorcę do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. Treść analizowanego postanowienia wzorca umowy nie pozostawia wątpliwości co do tego, że w razie podwyższenia ceny lokalu z powodu przekroczenia przez różnicę między powierzchnią projektowaną a rzeczywistą poziomu 5% powierzchni projektowanej konsument zobowiązany jest do uiszczenia dopłaty, natomiast nie służy mu prawo do odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego brak prawa do odstąpienia od umowy przez konsumenta pozbawia go

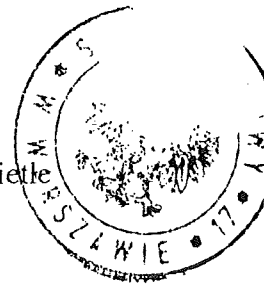
ochrony jego interesów majątkowych. Zważywszy na stosunkowo wysokie koszty jednostkowe wybudowania metra kwadratowego powierzchni lokalu oraz brak ograniczenia kwoty dopłaty, konsument mógłby zostać obciążony obowiązkiem uiszczenia kwoty przekraczającej w stopniu znacznym jego możliwości finansowe, w tym wysokość zaciągniętego na ten cel kredytu, i tym samym pozbawić go możliwości sfinalizowania transakcji lub znacznie to utrudnić. W sytuacji braku środków na uiszczenie podwyższonej ceny lokalu i braku uprawnienia do odstąpienia od umowy, decyzja o ewentualnym rozwiązaniu umowy na mocy porozumienia stron spoczywałaby ostatecznie w rękach przedsiębiorcy, który, nie spełniwszy należnego obowiązków świadczenia niepieniężnego, dysponowałby całością lub znaczną częścią ceny lokalu uiszczoną przez konsumenta. Uprawnienie konsumenta do odstąpienia od umowy jest zatem kluczowe dla zapewnienia symetrii praw i obowiązków stron w tak ukształtowanym stosunku zobowiązaniowym. Z całą stanowczością należy stwierdzić, że wprowadzone przez przedsiębiorcę w przedmiotowym wzorcu uprawnienie konsumenta do uiszczenia niższej ceny lokalu w przypadku wybudowania lokalu o powierzchni o ponad 5% mniejszej od projektowanej nosi jedynie pozory zapewnienia równowagi obu stron umowy. Przede wszystkim należy zauważyć, że już z zasad logiki dwuwartościowej wynika, że obie sytuacje determinujące prawa i obowiązki stron, tj. wybudowanie lokalu o powierzchni większej i o powierzchni mniejszej od projektowanej, nie mogą ziścić się jednocześnie. W każdym zatem przypadku tylko jedna ze stron uzyska ochronę swoich interesów. Ponadto w razie wybudowania lokalu o powierzchni mniejszej od projektowanej może okazać się, że świadczenie przedsiębiorcy w takim kształcie nie odpowiada celowi ekonomicznemu konsumenta, który mimo to zobowiązany będzie świadczenie to przyjąć. Niższa cena lokalu w takim przypadku nie zawsze będzie rekompensować deficyt jego powierzchni.

W ocenie Sądu Okręgowego niedozwolony charakter w świetle art. 385¹ § 1 k.c. mają także postanowienia przedmiotowego wzorca zawarte w jego § 4 ust. 1, nakładające na konsumenta obowiązek zapłaty odstępnego w przypadku odstąpienia od umowy bez podania przyczyn w wysokości 20 000 zł lub 40 000 zł, zależnie od tego, czy przedmiotem umowy był odpowiednio lokal mieszkalny czy użytkowy. W świetle przepisu art. 385³ pkt 17 k.c. za niedozwolone postanowienia umowy uważa się takie, które nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Należy zatem skonstatować, że w stosunkach z konsumentami przedsiębiorca nie jest pozbawiony możliwości stosowania we wzorcach umów klauzul statujących odpowiedzialność finansową konsumenta w przypadku rozwiązania umowy z

przyczyn leżących po stronie konsumenta. Dopuszczalne jest zatem zarówno zastrzeżenie kary umownej, bądź odstępnego. Ustawodawca zakazał jedynie ustanawiania sumy kary umownej bądź odstępnego w wysokości rażąco wygórowanej. Dla oceny charakteru przedmiotowego postanowienia wzorca umowy istotne znaczenie ma okoliczność, że pozwany, wprowadzając postanowienie tej treści do wzorca umowy z konsumentem, przewidział i zaakceptował ewentualność zakończenia stosunku prawnego przed wybudowaniem lokalu i przeniesieniem jego własności na konsumenta wyłącznie z woli konsumenta i w czasie przez niego obranym. Winien zatem uwzględnić skutki skorzystania przez przynajmniej niektórych konsumentów z tego uprawnienia. Świadomość i wręcz zgoda przedsiębiorcy na rozwiązanie umowy w ten sposób sprawia, że taka sytuacja wchodzi w zakres ryzyka gospodarczego pozwanego. Drugim elementem kształtującym ocenę charakteru analizowanego postanowienia wzorca umowy jest kwestia relacji między wysokością odstępnego, jakie ma zapłacić konsument w przypadku odstąpienia od umowy, a ryzykiem i kosztami występującymi po stronie pozwanego. Niezależnie od tego, że w rozpatrywanej sprawie obowiązek zapłaty odstępnego nie wiąże się z naruszeniem przez konsumenta warunków umowy, jego wysokość winna stanowić dla przedsiębiorcy źródło pokrycia ewentualnych kosztów z tym związanych, a nie źródło korzyści, których przedsiębiorca – wobec upadku umowy – uzyskać nie powinien. Sztuczne określenie kwoty odstępnego, może w znacznej większości przypadków prowadzić do takiego właśnie wzbogacenia się pozwanego kosztem konsumenta. Należy wszakże mieć na uwadze, że po rozwiązaniu umowy i zwróceniu konsumentowi wpłaconych środków pozwany nadal dysponuje przedmiotowym lokalem, który może uczynić przedmiotem transakcji z innym podmiotem. Pozwany nie wykazał, że w przypadku odstąpienia przez konsumenta od umowy, poniesie uzasadnione koszty w wysokości odpowiadającej kwotom odstępnego ustalonym we wzorcu. Pozwany podnosił, że w takim przypadku konieczne może być usunięcie w danym lokalu zmian aranżacyjnych wprowadzonych przez konsumenta, który odstąpił od umowy. Należy jednak mieć na uwadze fakt, że zmiany tego rodzaju polegają zazwyczaj na odpowiedniej konfiguracji pomieszczeń w lokalu, co uzyskuje się przez odpowiednie ukształtowanie ścian działowych. Są one konstrukcjami lekkimi, łatwymi do montażu i demontażu, także z instalacją elektryczną przez nie przebiegającą. Nie jest zatem oczywiste, że w każdym przypadku koszty przywrócenia lokalu do stanu przewidzianego w projekcie budowlanym będą, łącznie z innymi kosztami, wynosić kwotę odstępnego. Nie znajduje także usprawiedliwienia ustanowienie dwukrotnie wyższego odstępnego w przypadku lokali użytkowych. Brak bowiem uzasadnionych przesłanek, by uznać, że w razie odstąpienia przez

konsumenta od umowy nabycia takiego lokalu, koszty obciążające przedsiębiorcę będą dwukrotnie większe, niż w przypadku odstąpienia od umowy dotyczącej lokalu mieszkalnego. W ocenie Sądu Okręgowego odstępnie w wysokości ustalonej w omawianym postanowieniu jest rażąco wygórowane, ponieważ nie uwzględnia realnych kosztów obciążających przedsiębiorcę w przypadku odstąpienia przez konsumenta od umowy oraz przenosi na konsumenta całość ryzyka z tym związanego. Dlatego też Sąd podzielił stanowisko powoda, że to postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy i stanowi przez to niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385³ pkt 17 k.c.

Postanowienie przedmiotowego wzorca, zawarte w jego § 4 ust. 3, przewidujące dla pozwanego uprawnienie do odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty odstępnego z naliczeniem kary od kupującego w przypadku niewpłacenia przez kupującego zaliczek w kwotach i terminach określonych w umowie, w ocenie Sądu Okręgowego kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i przez to rażąco narusza jego interesy. Z treści tego postanowienia wzorca wynika, że ustanawia on sankcje na wypadek nienależytego wykonania lub niewykonania niektórych postanowień umowy przez strony. W odniesieniu do konsumenta dotyczy to należnego od niego świadczenia pieniężnego. Już z samej treści tego postanowienia wynika, że prawa i obowiązki stron w zakresie sankcjonowania nienależytego wykonywania umowy. W przypadku opóźnienia przez pozwanego spełnienia jego świadczenia w postaci wydania lokalu, konsumentowi służy jedynie prawo do odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, natomiast pozwany ma prawo nie tylko do rekompensaty finansowej pod postacią „naliczenia kary”, lecz także do odstąpienia od umowy. Konsument nie ma prawa na podstawie umowy do odstąpienia od niej w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego. Istotnie, postanowienie to nie przewiduje dla pozwanego obowiązku wezwania konsumenta do zapłaty zaległych zaliczek. Niewątpliwie sytuacja konsumenta rozpatrywana przez pryzmat zakresu jego uprawnień jest znacznie mniej korzystna niż pozwanego. Trafnie też wskazuje powód, że w świetle analizowanego postanowienia wzorca ochrona prawa konsumenta jest słabsza, niż ta, którą uzyskalby na podstawie przepisów o wykonaniu zobowiązań z umów wzajemnych. Realizacja przez pozwanego uprawnień wynikających dla niego z treści tego postanowienia wzorca byłaby dla konsumenta bardzo uciążliwa w stopniu dalece wykraczającym poza konieczność ochrony usprawiedliwionego interesu pozwanego. Kształtując prawa i obowiązki konsumenta w sposób określony w tym postanowieniu wzorca umowy pozwany zyskuje nad konsumentem przewagę tak dużą, że w sposób jaskrawy narusza to równowagę stron umowy.



Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że postanowienie to ma charakter niedozwolony w świetle art. 385¹ § 1 k.c.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie I. sentencji.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i z uwagi na to, że pozwany przegrał proces w całości, włożył na niego obowiązek zwrotu powodowi kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 360 zł ustalonej na podstawie § 14 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez Radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz stosownie do wyniku procesu Sąd nakazał pobranie od pozwanego Piotra Kawalca Agencja Promocyjna „KLAN 2” Piotr Kawalec na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 600 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

Na podstawie art. 479⁴⁴ § 1 i § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego Piotra Kawalca Agencja Promocyjna „KLAN 2” Piotr Kawalec.

/-/ SSO Małgorzata Kluziak



Ma oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Sekretarz Sądowy.....

Wioleta Lech-Wichrowska