

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ  
POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2012r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Gospodarczy Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR (del.) Monika Gajdzińska-Sudomir

Protokolant: Piotr Hołyś po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2012r. w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa: Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko: Spółce Mieszkaniowej „Salwator” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania przez Pozwaną w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o następującej treści:
  - a) „Strony oświadczają, że niniejsza Umowa zostaje automatycznie przedłużona na okres kolejnych 3 miesięcy w przypadku przesunięcia przez Realizatora terminu Rozpoczęcia Inwestycji, przy czym warunkiem przedłużenia okresu obowiązywania niniejszej Umowy jest zawiadomienie Klienta w formie pisemnej przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1 o przesunięciu terminu Rozpoczęcia Inwestycji oraz wskazanie nowego planowanego terminu Rozpoczęcia Inwestycji”;
  - b) „W przypadku nie zawarcia Przedwstępnej Umowy Sprzedaży w okresie obowiązywania niniejszej Umowy i zwrotu Opłaty Rezerwacyjnej przez Realizatora, strony nie będą rościły względem siebie jakichkolwiek roszczeń w sposób pośredni lub bezpośredni związanych z niniejszą Umową, niezależnie od przyczyn niezawarcia Przedwstępnej Umowy Sprzedaży”;

2. w pozostałym zakresie oddala powództwo;
3. zasądza od Spółki Mieszkaniowej „Salwator” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł /trzysta sześćdziesiąt złotych/ tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. nakazuje pobrać od Spółki Mieszkaniowej „Salwator” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 600 zł /sześćset złotych/ tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia Powód był zwolniony z mocy prawa;
5. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Pozwanej.

SSR (del.) Monika Gajdzińska-Sudomir

'''~NVa oryginalne właściwe podpisy  
-zgodność z oryginałem

1 's Juto GórU&yk-Ótezewska

UZASADNIENIE

Dnia 7 września 2012r.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł przeciwko Spółce Mieszkaniowej „Salwator” sp. z o.o. w Krakowie powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania postanowień wzorców umów o następującej treści:

- a) „Strony oświadczają, że niniejsza Umowa zostaje automatycznie przedłużona na okres kolejnych 3 miesięcy w przypadku przesunięcia przez Realizatora terminu Rozpoczęcia Inwestycji, przy czym warunkiem przedłużenia okresu obowiązywania niniejszej Umowy jest zawiadomienie Klienta w formie pisemnej przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1 o przesunięciu terminu Rozpoczęcia Inwestycji oraz wskazanie nowego planowanego terminu Rozpoczęcia Inwestycji”;
- b) „W przypadku nie zawarcia Przedwstępnej Umowy Sprzedaży w okresie obowiązywania niniejszej Umowy i zwrotu Opłaty Rezerwacyjnej przez Realizatora, strony nie będą rościły względem siebie jakichkolwiek roszczeń w sposób pośredni lub bezpośredni związanych z niniejszą Umową, niezależnie od przyczyn niezawarcia Przedwstępnej Umowy Sprzedaży”;
- c) „Pełnomocnik Sprzedającego ora Kupujący oświadczają, że Kupujący zostanie poinstruowany o sposobie i warunkach użytkowania Lokalu Mieszkalnego, a także o tym, że jakiegokolwiek przeróbki instalacji wod.-kan., co. i elektrycznej oraz innych urządzeń i części Lokalu Mieszkalnego powinny być poprzedzone zgodą Sprzedającego pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi”;

oraz o zasądzenie na swoją rzecz od Pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu Powód podniósł, iż pierwsza z zakwestionowanych klauzul nie zawiera określonego dla konsumenta terminu, w którym mógłby on złożyć oświadczenie o rezygnacji z dalszego trwania umowy rezerwacyjnej, celem czego jest ograniczenie, a nawet pozbawienie konsumenta tego uprawnienia. Przedłużenie umowy następują automatycznie, bez konieczności uzyskania zgody konsumenta, co nakłada na niego ciężar wykraczający poza obowiązki powszechnie przyjęte w obrocie gospodarczym (prawnym). Co do drugiej klauzuli, w ocenie Powoda na jej podstawie Pozwana uwalnia się od odpowiedzialności za wszelkie ewentualne roszczenia wynikające ze stosunku umownego łączącego go z konsumentem, podczas gdy jako profesjonalista działający na rynku budowlanym i sprzedaży

lokali powinien podejmować niezbędne ryzyko prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i przyjmować pełną odpowiedzialność za zaciągnięte, a niezrealizowane lub nienależycie wykonane zobowiązania. Klauzula ta w ocenie Powoda wypełnia znamiona przepisu art. 385<sup>x</sup> § 1 K.c. w zw. z art. 385<sup>3</sup> pkt. 2 K.c, albowiem wyłącza lub istotnie ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależycie wykonanie zobowiązania. Co do ostatniej zakwestionowanej klauzuli Powód wskazał, iż ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest dopuszczalne na mocy art. 558 § 1 K.c. tylko w wypadkach określonych w przepisach szczególnych. W niniejszej sprawie brak jest takiego przepisu, który dopuszczałby możliwość wyłączenia lub ograniczenia odpowiedzialności sprzedawcy. Przedmiotowa klauzula przenosi na konsumenta ryzyko związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez Pozwaną, gdyż w konsekwencji prowadzi do sytuacji, w której pomimo występowania wad lokalu Pozwana może być zwolniona z odpowiedzialności za nie. Ponadto w ocenie Powoda zakwestionowane postanowienie może wprowadzić w błąd konsumenta co do zakresu przysługujących mu uprawnień.

Pozwana Spółka Mieszkaniowa „Salwator” sp. z o.o. w Krakowie wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych. W uzasadnieniu Pozwana wskazała, iż pierwsza z zakwestionowanych klauzul nie narusza interesów konsumenta, gdyż nakłada obowiązki wyłącznie na Realizatora poprzez przedłużenie okresu obowiązywania umowy rezerwacyjnej i zobowiązanie go do nie zawierania w tym czasie podobnych umów o skutku zobowiązującym lub rozporządzającym z innymi osobami. Przedłużenie tej umowy nie wiąże się zaś z żadnymi dodatkowymi obowiązkami dla konsumenta, a możliwość doprowadzenia do rozwiązania umowy rezerwacyjnej istnieje, gdyż konsument może nie doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej. W takiej sytuacji Realizator zobowiązany jest zwrócić konsumentowi całą uiszczoną opłatę. Odnośnie drugiej klauzuli Pozwana wskazała, iż jej zapis rodzi skutki analogiczne do tych, jakie wywołuje stosowanie art. 395 § 2 K.c. , który nie przewiduje możliwości naprawienia szkody, albowiem odstąpienie od umowy nie jest uważane za niewykonanie zobowiązania pociągające za sobą odpowiedzialność kontraktową. Obowiązki stron są przy tym ukształtowane jednakowo. Klauzula nie ogranicza prawa konsumenta do zakończenia umowy, nie rodzi żadnych obowiązków po stronie konsumentów. Samo ograniczenie w możliwości zakończenia stosunku umownego bez powiązania z naruszeniem uzasadnionego interesu konsumenta w ocenie Pozwanej nie ma znaczenia i nie może być podstawą uznania danej klauzuli za

niedozwoloną. Co do trzeciej zakwestionowanej klauzuli Pozwana wskazała na jej błędne rozumienie przez Powoda, gdyż jej zapis nie prowadzi do wyłączenia odpowiedzialności Pozwanej z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu jako takiego w całości, lecz wyłącznie rękojmi za wady fizyczne instalacji lub części lokalu, które uległyby ingerencji klienta. Pozwana wskazała, iż ingerencje w instalacje elektryczne, wodne i kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, pionów wentylacyjnych, konstrukcje ścian nośnych mogą spowodować daleko idące konsekwencje, tak w lokalu klienta jak i innych lokalach. Klauzula ta ma zdaniem Pozwanej na celu zabezpieczenie interesów klienta. Ponadto Pozwana wskazała, iż zaskarżona klauzula odwołuje się do instrukcji sposobu i warunkach użytkowania lokalu, zaś Powód w niniejszej sprawie takiej Instrukcji nie przedstawił. Z tych przyczyn klauzula ta i tak nie wywołuje żadnych skutków prawnych.

**Sąd Okręgowy - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił i zważył, co następuje:**

W postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> K.c. W myśl tego przepisu za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Możliwość uznania wzorca umowy za niedozwolony i wyeliminowania go z praktyki stosowania uzależniona jest od następujących warunków:

- 1) Postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacji;
- 2) Ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami;
- 3) Ukształtowane we wskazany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta;
- 4) Postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia.

Powyższe przesłanki muszą być spełnione łącznie, natomiast brak jednej z nich skutkuje tym, że sąd nie dokonuje oceny danego postanowienia pod kątem abuzywności.

Analizując zakwestionowane przez Powoda postanowienia w oparciu o wymienione kryteria należało zważyć, iż konsumenci nie mają wpływu na jego treść, albowiem wzorzec jest przedstawiany przez Pozwaną a zatem nie jest uzgadniany indywidualnie.

Przedmiotowe postanowienie nie dotyczy również głównych świadczeń stron umowy.

Do rozstrzygnięcia pozostała zatem jedynie kwestia czy zakwestionowane przez Powoda postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Należy wskazać, że dobre obyczaje to reguły postępowania niesprzeczne z etyką moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać także działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc działania potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. W stosunkach z konsumentami dobry obyczaj powinien wyrażać się właściwym informowaniem o wynikających z umowy uprawnieniach, niewykorzystywaniem uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty przy zawieraniu i realizacji umowy, rzetelnym traktowaniem równorzędnego partnera jakim jest konsument. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są też działania mające na celu ukształtowania stosunku zobowiązaniowego niezgodnie z zasadą równorzędności stron (tak M. Śmigiel - Wzorce umowne s. 360).

Pojęcie interesów konsumenta należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, mogą tu wejść inne aspekty: zdrowie konsumenta (jego bliskich), czas zbędnie tracony, dezorganizacja toku życia, przykrości, zawód itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Rażące naruszenie interesów konsumenta zachodzi w sytuacji, gdy w sposób rażący naruszona została równowaga interesów stron umowy, przez to że jedna z nich wykorzystwała swoją przewagę formułując konkretny wzorzec. Określenie „rażąco” należy stosować do znacznego odchylenia przyjętego uregulowania od zasady uczciwego wyważenia praw i obowiązków. Przepis art. 3 ust. 1 europejskiej dyrektywy 93/13 z dnia 5 kwietnia 1993r. stanowiącej wzorcową regulację dla polskiego ustawodawcy w dziedzinie ochrony interesów konsumenta przewiduje, że dana klauzula jest niedozwolona gdy naruszając zasadę wzajemnego zaufania powoduje istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005

sygn. akt I CK 832/04 /Biuletyn SN 2006 nr 2 str. 86/ za sprzeczne z dobrymi obyczajami uznał wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, rażące naruszenie interesów konsumenta polega zaś na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku umownym.

Należy także wskazać, że klauzula generalna wyrażona w art. 385 § 1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 385 k.c. Obejmuje ona najczęściej spotykane w praktyce klauzule uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Ich wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków lub ryzyka między stronami prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Są to takie klauzule, które jedną ze stron (konsumenta) z góry, w oderwaniu od konkretnych okoliczności, stawiają w gorszym położeniu. Wyliczenie to ma charakter niepełny, przykładowy i pomocniczy. Funkcja jego polega na tym, że zastosowanie we wzorcu umowy postanowień odpowiadających wskazanym w katalogu znacząco ułatwiłoby wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. 385 § 1 k.c. W razie wątpliwości ciężar dowodu, że dane postanowienia nie spełniają przesłanek klauzuli generalnej spoczywa na przedsiębiorcy - art. 385 § 4 k.c. Aby uchylić domniemanie, że klauzula umowna zgodna z którąś z przykładowych klauzul wymienionych w art. 385 k.c. jest niedozwolonym postanowieniem umownym należy wykazać, że 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 tzn. nie spełnia przesłanek z art. 385 § 1 k.c. Dopiero po wykazaniu tej drugiej okoliczności może dojść do uchylenia domniemania abuzywności.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo w niniejszej sprawie zasługuje na uwzględnienie w zakresie pierwszych dwóch z trzech zaskarżonych klauzul.

Odnosząc się do pierwszej z nich (pkt. 1 a wyroku) należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 385 pkt. 10 i 18 w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności uprawniają kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie oraz stanowią że umowa zawarta na czas oznaczony ulega przedłużeniu, o ile konsument, dla którego zastrzeżono rażąco krótki termin nie złoży przeciwnego oświadczenia.

Zakwestionowana klauzula w ocenie Sądu Olsztyńskiego wypełnia znamiona obu wymienionych przepisów. Automatyczne przedłużenie umowy nie tylko ogranicza, ale w niniejszej sprawie wręcz wyłącza całkowicie znaczenie woli drugiej strony umowy - jest to sprzeczne z samą istotną stosunku umownego, którego podstawą jest konsensus, zaprzecza więc takim wartościom jak szacunek i lojalność wobec konsumenta. Zatem tylko od kontrahenta konsumenta zależy treść stosunku prawnego, albowiem on decyduje o przesunięciu terminu Rozpoczęcia Inwestycji oraz wskazuje nowy termin jej rozpoczęcia, skutkiem czego jest przedłużenie umowy na okres kolejnych 3 miesięcy. Konsument postawiony zatem jest w sytuacji przymusowej i nie ma wpływu na kształt stosunku umownego. Rację ma wprawdzie Pozwana, iż przedłużenie obowiązywania umowy nie wiąże się z żadnymi dodatkowymi obowiązkami dla konsumenta, a na Realizatora nakłada obowiązek nie zawierania podobnych umów o skutku zobowiązującym lub rozporządzającym z innymi, niż konsument osobami w stosunku do objętego taką umową lokalu. Jednakże nie sposób pominąć, iż istotnym elementem umowy rezerwacyjnej jest uiszczenie przez konsumenta stosownej opłaty oraz partycypowanie w ryzyku prowadzeniu działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę. Zawierają umowę rezerwacyjną na określony termin konsument podejmuje decyzję o zgodzie na powyższe tylko w określonym zakresie czasowym, nie dłuższym niż 6 miesięcy. W tej sytuacji przedsiębiorca zastrzegający dla siebie prawo jednostronnego przedłużenia tego okresu i to aż o połowę, wykorzystuje swoją uprzywilejowaną sytuację w stosunku kontraktowym i nakłada na konsumenta nieuzasadniony ciężar bez żadnego ekwiwalentu. Niewykluczone przecież, iż po 6 miesiącach zarówno otoczenie rynkowe jak sytuacja przedsiębiorcy i kontrahenta mogą ulec zmianie. Konsument musi mieć zatem prawo do podjęcia decyzji o ewentualnej modyfikacji zawartej umowy poprzez przedłużenie czasu jej obowiązywania. Pozbawiając go tego prawa zaskarżona klauzula nierównomiernie kształtuje uprawnienia stron stosunku umownego, uprzywilejowuje przedsiębiorcę, obciążając konsumenta ryzykiem prowadzonej przez profesjonalistę działalności gospodarczej. Rażąco narusza ona interes ekonomiczny konsumenta, gdyż uniemożliwia swobodne dysponowanie przez niego prawami majątkowymi, przez co naraża go na szkodę.

Co do drugiej z zakwestionowanych (pkt. 1 lit b wyroku) klauzul Sąd Okręgowy zważył, iż zgodnie z treścią art. 385<sup>3</sup> pkt. 10 i 18 K.c. w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub



nienależyte wykonanie zobowiązania. Zasadą jest, iż dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zakwestionowane postanowienie wyłącza odpowiedzialność Pozwanej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie jego zobowiązania z umowy, której celem jest zgodnie z treścią § 3 ust. 1 umożliwienie klientowi nabycie konkretnego lokalu za określoną cenę (cena gwarantowana). Dla realizacji tego celu przedsiębiorca przyjmuje na siebie określone zobowiązania, w tym min. do nie zawierania w okresie trwania umowy żadnych innych umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, zobowiązujących ani podobnych, których przedmiotem byłoby nabycie Lokalu. Jest oczywiste, iż w razie niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania kontrahent ma prawo żądać na zasadach ogólnych odszkodowania. Zakwestionowana klauzula wyłącza jakiegokolwiek ryzyko przedsiębiorcy z tytułu prowadzonej działalności. Nie daje konsumentowi żadnej gwarancji wykonania zobowiązania na jego rzecz, skoro jego kontrahent nie jest zagrożony żadnymi konsekwencjami braku wykonania zobowiązania - przez co następuje rażące naruszenie interesu konsumenta.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznając, iż kwestionowane postanowienia wzorców umownych stosowanych przez Pozwaną spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej (art. 385<sup>1</sup> § 1 K.c) zakazał ich wykorzystywania w obrocie (art. 479<sup>42</sup> § 1 K.p.c).

Odnosząc się do ostatniej z zakwestionowanych klauzul, Sąd Okręgowy zważył, iż w myśli uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r. III CZP 119/10 OSNC 2011/9/95, Biul.SN 2011/1/6 postanowienie wzorca umowy, sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, nie może być uznane za niedozwolone postanowienie umowne (art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.) W ocenie Sądu Okręgowego klauzula ta jest sprzeczna z przepisem art. 140 K.c. oraz art. 558 § 1 K.c.

W myśl przepisu art. 140 K.c. treścią prawa własności jest uprawnienie do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Podstawową cechą prawa własności jest jego bezwzględny charakter, w związku z którym uprawnieniom właściciela odpowiada powszechny, obciążający wszystkie inne podmioty obowiązek niewkraczania w sferę uprawnień właścicielskich. Treść uprawnień właścicielskich wynika nie z przepisu ustawy,

lecz bezpośrednio z normy prawnej, a realizacja tych uprawnień dających najpełniejsze władztwo nad rzeczą zależy od woli właściciela (tak: Elżbieta Skowrońska-Bocian w: Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1 - 449<sup>11</sup> Wydawnictwo C.H. BECK Warszawa 2008, str. 551). Zgodnie z treścią art. 64 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Mając na uwadze powyższe niezgodne z treścią prawa własności jest umowne ograniczenie właściciela w jego uprawnieniu do dysponowania przedmiotem jego prawa na rzecz osoby trzeciej w tak szerokim, niedookreślonym stopniu, jak to ma miejsce w zaskarżonej klauzuli.

Co do niezgodności omawianej klauzuli z treścią przepisu art. 558 § 1 K.c, wskazać trzeba, iż zgodnie z nim strony umowy sprzedaży mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jednakże w umowach z udziałem konsumentów takie wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w wypadkach określonych w przepisach szczególnych. W niniejszej sprawie Sąd nie dopatrzył się żadnego szczególnego uregulowania, które umożliwiłoby ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności Pozwanego z tytułu rękojmi, zatem zakwestionowana klauzula jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 558 § 1 K.c.

Reasumując, oddalenie powództwa w pozostałym zakresie tj. w odniesieniu do trzeciej z zakwestionowanych klauzul spowodowane zostało tym, iż jest postanowienie umów o tej treści jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa jest nieważne, a wobec tego nie może być uznane za abuzywne.

W pkt. 2 wyroku na podstawie art. 98 i 99 Kodeksu postępowania cywilnego w zw. z § 18 ust. 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2008r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Sąd Okręgowy zasądził od Pozwanego jako od strony przegrywającej na rzecz Powoda koszty zastępstwa procesowego według stawki przewidzianej w przywołanym rozporządzeniu. O obciążeniu Pozwanej stałą opłatą sądową od pozwu orzeczono w pkt. 3 wyroku na podstawie art. 26 ust 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. ni 167, poz. 1398).

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Pozwanego zarządzono na zasadzie art. 479<sup>44</sup> § 1 KaaT-s.

! H<sup>^^^t</sup>Na<sup>^rainale</sup> wtaśclwe podpisy  
«=& \ ^M#^!z?^9f<sup>dnosc</sup> §M<sup>TM</sup>MSADOWY

U F S \* W /

Julia O&dłczijhoiszewska