

Sygn. akt XVII AmC 87/07



WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2008r.

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

Przewodniczący: SSO Wanda Czajkowska

Protokolant: apl. radc. Tomasz Cichy

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2008 r. w Warszawie, na rozprawie sprawy z powództwa Renaty Orłowskiej, Joanny Kołodziej-Pieńkowskiej, Beaty Kowaluk

przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego” Konkret” Spółki z o.o. w Gdańsku

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o nazwie „Umowa partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego o treści:

§ 2 ust 2 Partycypantowi przysługuje prawo do płacenia czynszu , który na podstawie ustawy nie może przekroczyć 4% wartości odtworzonej w skali roku.

§ 4 Przewidywany termin zakończenia inwestycji ustala się na 12-mcy licząc od terminu przekazania planu budowy wykonawcy.

§ 5 ust 1 W przypadku rezygnacji przez partycypanta z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, rezygnacji złożonej na piśmie TBS Konkret Sp. z o.o. zwraca mu wpłacone kwoty bez odsetek i odszkodowań za wyłączenie raty pierwszej stanowiącej pokrycie kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów.

§ 5 ust 3 TBS Konkret zastrzega sobie , w przypadkach uzasadnionych wymagających formy pisemnej, prawo jednostronnego przedłużenia okresu wypowiedzenia do sześciu miesięcy.

2. uznaje opłaty od pozwu w kwocie 1800zł. za opłatę ostateczną
3. nakazuje pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 1800 zł tytułem opłaty była od pozwu od uiszczenia której strona powodowa była zwolniona.
4. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

/-/ SSO Wanda Czajkowska

## UZASADNIENIE

Renata Orłowska, Joanna Kołodziej-Pieńkowska i Beata Kowalu (powódki) wniosły o uznanie za niedozwolone postanowień wzorca umowy partycypacyjnej stosowanego przez pozwaną – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Konkret” Sp. z o.o., o następującej treści:

1. § 2 ust. 2 „Partycypantowi przysługuje prawo do płacenia czynszu, który na podstawie ustawy nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej w skali roku.”
2. § 4 „Przewidywany termin zakończenia inwestycji ustala się na 12 miesięcy licząc od terminu przekazania placu budowy wykonawcy.”
3. § 5 ust. 1 „W przypadku rezygnacji Partycypanta z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, rezygnacji złożonej na piśmie TBS Konkret sp. z o.o. zwraca mu wpłacone kwoty bez odsetek i odszkodowań za wyłączeniem raty pierwszej stanowiącej pokrycie kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów.”
4. § 5 ust. 3 „TBS Konkret zastrzega sobie, w przypadkach uzasadnionych wymagających formy pisemnej, prawo jednostronnego przedłużenia okresu wypowiedzenia do sześciu miesięcy.”

W uzasadnieniu powódki zarzuciły, iż zakwestionowane w pozwie postanowienie zawarte w § 2 ust. 2 umowy jest nieprecyzyjne, enigmatyczne i niespójne. Wynika z niego, iż już w chwili podpisywania umowy partycypacyjnej kontrahent pozwanego zobowiązuje się do opłacania daniny pieniężnej z tytułu bliżej niedoprecyzowanego stosunku prawnego, który za sprawą posłużenia się pojęciem „czynsz” może być interpretowany ewentualnie jako najem lokalu mieszkalnego. Powódki podniosły, iż za pomocą omawianego postanowienia pozwany rozporządza prawem jeszcze nieistniejącym. Pozwany wzmiankując o podstawowych ograniczeniach co do wartości odtworzeniowej nie konkretyzuje przy tym źródeł prawnych owej bariery. W ocenie powódek postanowienie opisane w zawarte w § 2 ust. 2 umowy jest niezgodne z dyspozycją art. 385 § 2 kc i art. 385<sup>1</sup> oraz 385<sup>3</sup> pkt 7 kc.

Postanowienie zawarte w § 4 umowy w ocenie strony powodowej jest sprzeczne z dyspozycją art. 385 § 2 kc, art. 385<sup>1</sup> oraz 385<sup>3</sup> pkt 21 kc. Zdaniem powódek postanowienie to niesie za sobą mylące i niespójne informacje dla kontrahentów pozwanego. Warunkiem rozpoczęcia biegu 12-miesięcznego terminu jest przekazanie placu budowy wykonawcy. Terminu przekazania placu budowy nie da się jednak ustalić w sposób ścisły, tym bardziej, że wzorzec umowy nie pozwala utożsamiać pozwanego z wykonawcą inwestycji, zaś ewentualne przekazanie niedookreślonej przestrzeni placu budowy uzależnia się treścią kwestionowanego postanowienia wyłącznie od subiektywnej woli pozwanego.

Postanowienie zawarte w § 5 ust. 1 umowy w ocenie powódek jest sprzeczne z art. 385 § 2 kc, art. 385<sup>1</sup> oraz 385<sup>3</sup> pkt 13, 16 i 17 kc. W ocenie powódek postanowienie to jest niezgodne z charakterem dwustronnie zobowiązującej umowy cywilnoprawnej, która jest przedmiotem niniejszego wzorca umowy. Klauzula ta jest zdaniem powódek sprzeczna z dobrymi obyczajami. Za sprzeczne z interesem kontrahenta, powódki uznają także twierdzenie, że ewentualny zwrot należności nastąpi bez odsetek i odszkodowań, bowiem może to być interpretowane jako zrzeczenie się przez kontrahenta pozwanego jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych.

Postanowienie zawarte w § 5 ust. 3 umowy zdaniem powódek jest jednostronną i godzącą w interesy kontrahentów pozwanego klauzulą umowną.

Pozwana TBS Konkret Sp. z o.o. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, iż wzorce umów redagowane są najczęściej jak i formularze określające treść konkretnej umowy, w których pozostawia się puste miejsca na zmienne elementy umowy, tj. m in. oznaczenie stron, przedmiotu świadczenia itp. W ocenie pozwanej w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z wzorcem umowy, a treść stosunku prawnego powstałego pomiędzy stronami przedmiotowej sprawy została ukształtowana zgodnie z wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> kc zasadą swobody umów. Zdaniem pozwanej powódki świadomie i dobrowolnie podjęły decyzję o zawarciu umowy partycypacyjnej. Po zapoznaniu się z zaproponowanymi na piśmie przez pozwanego warunkami umowy, zgodziły się bez

zgłaszania zastrzeżeń na treść tej umowy, czego wyrazem jest podpisanie umowy partycypacyjnej. Pozwana podniosła, iż projekty umów przedstawionych przez nią klientom są każdorazowo indywidualnie negocjowane. Powoduje to ten skutek, iż umowy zawierane z poszczególnymi klientami różnią się między sobą, co świadczy o tym, iż w przedmiotowej sprawie nie mamy do czynienia ze wzorcem umownym.

Odnosząc się do postanowienia zawartego w § 2 ust. 2 umowy pozwana podniosła, iż jest on zgodny z art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1070). Czyszn, o którym mowa w art. 28 ust. 1, nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5 pkt 3.

Pozwana podniosła, iż określony w § 4 umowy termin zakończenia budowy nie jest oznaczony w sposób bezpośredni, a w sposób pośredni przez wskazanie czasu, jaki musi upłynąć od zdarzenia jakim jest przekazanie placu budowy. Zapis ten nie jest sprzeczny z prawem, a wynika jedynie z niezależnych od pozwanej uwarunkowań mających wpływ na proces inwestycyjny.

Odnosząc się do postanowienia zawartego w § 5 ust. 1 umowy pozwana podniosła, iż postanowienie to nie może być traktowane jako zapis o karze umownej. Oświadczenia o rezygnacji z partycypacji nie można potraktować jako niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania. W konsekwencji zatrzymanie przez pozwaną pierwszej raty, w całości zużytej na koszty związane z zawarciem umowy, nie może być zakwalifikowane jako kara umowna za rezygnację z partycypacji w kosztach budowy. W ocenie pozwanej konstrukcja rezygnacji z partycypacji w kosztach budowy nie jest również umownym prawem odstąpienia, gdyż w umowie nie określono terminu, w którym stronie przysługuje to uprawnienie. W efekcie, w umowie nie zastrzeżono odstępnego, będącego kwalifikowaną postacią umownego prawa odstąpienia od umowy.

Odnosząc się do postanowienia zawartego w § 5 ust. 3 umowy, pozwana podniosła, iż pozwana nie prowadzi działalności komercyjnej i nie gromadzi gotówki. Postanowienie to jest w ocenie pozwanej zgodne z art. 29a ust. 2 i 3 w/w ustawy z 26 października 1995r., zgodnie z którym kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu

mieszkalnego uzyskana od osób, o których mowa w ust. 1, nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy do dnia opróżnienia lokalu.

Pozwana podniosła ponadto, że niniejsza sprawa dotyczy badania konkretnej, indywidualnej umowy pod względem abuzywności jej postanowień. Nie jest to zatem spór o jakim mowa w art. 479<sup>39</sup> kpc, do rozstrzygnięcia którego właściwy jest Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

W odpowiedzi na odpowiedź na pozew w piśmie procesowym z dnia 19 czerwca 2007r. powódki podniosły, iż cecha adhezyjności stosunku cywilnoprawnego łączącego kontrahenta z pozwaną nie podlega dyskusji. Fakt ten można wywnioskować również z przedłożonych przez pozwaną wzorców umownych, które tylko w niewielkim zakresie różnią się od siebie. Indywidualne cechy przedstawionych przez pozwanego wzorców (modyfikacja elementów zmiennych wzorca) należy, w ocenie powódek, interpretować jako wyjątek, potwierdzający regułę posługiwania się formułą wzorca umowy.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Pozwana jest przedsiębiorcą prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie usług budowlanych (k. 15-18).

W dniach 8 kwietnia 2004r., 13 sierpnia 2004r. i 8 listopada 2004r. (k. 5 – 14) powódki zawarły z pozwaną umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego Nr 43/2004, Nr 35/2004, Nr 4/2004. W umowach powołano, że zasady partycypowania powódek w kosztach budowy i prawa korzystania z tego mieszkania zostały określone w oparciu o umowę (Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Konkret” Sp. z o.o. w Gdyni) zatwierdzoną przez Urząd Mieszkalnictwa decyzją nr 330 z 4 czerwca 2001r. oraz przepisy ustawy z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy o najmie lokali (Dz. U. .

Na podstawie treści w/w umów partycypacji Sąd ustalił, że w/w umowy stanowią typowe wzorce umowne. Zostały przygotowane w całości przez pozwaną. Zawierają ustalone przez pozwaną wszystkie jednakowej treści istotne postanowienia umowne. W umowach tych odmienna jest jedynie treść postanowień dotycząca danych

konkretnego konsumenta i danych dotyczących konkretnego lokalu mieszkalnego i numeru umowy partycypacji.

W umowach partycypacji znajdują się zakwestionowane w pozwie postanowienia umowne o treści:

1. § 2 ust. 2 „Partycypantowi przysługuje prawo do płacenia czynszu, który na podstawie ustawy nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej w skali roku.”
2. § 4 „Przewidywany termin zakończenia inwestycji ustala się na 12 miesięcy licząc od terminu przekazania placu budowy wykonawcy.”
3. § 5 ust. 1 „W przypadku rezygnacji Partycypanta z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, rezygnacji złożonej na piśmie TBS Konkret sp. z o.o. zwraca mu wpłacone kwoty bez odsetek i odszkodowań za wyłączeniem raty pierwszej stanowiącej pokrycie kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów.”
4. § 5 ust. 3 „TBS Konkret zastrzega sobie, w przypadkach uzasadnionych wymagających formy pisemnej, prawo jednostronnego przedłużenia okresu wypowiedzenia do sześciu miesięcy.”

W/w postanowienia umowne nie dotyczą głównych świadczeń stron.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 385<sup>1</sup> § 1 kc „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 klauzule umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny”

Ustawodawca w powołanym wyżej art. 385<sup>1</sup> § 1 kc użył terminu „postanowienia umowy” obejmując nim zarówno postanowienia umowy w ścisłym znaczeniu tego pojęcia (czyli objęte porozumieniem stron postanowienia treści czynności prawnej) jak i postanowienia wzorców umownych, które nie są „postanowieniami umowy” w ścisłym znaczeniu, ale kształtują treść stosunku zobowiązaniowego. Czyli przepis art. 385<sup>1</sup> § 1 kc (pod warunkiem spełnienia

określonych przesłanek) decydujący o uznaniu postanowień zamieszczonych w umowie zawartej z konsumentem za „niedozwolone postanowienia umowne” dotyczy zarówno incydentalnej kontroli treści umowy jak i abstrakcyjnej kontroli wzorca umowy (wyrok SN z 8 czerwca 2004r. I CK-635/03).

Przesłanki „sprzeczności z dobrymi obyczajami” i „rażącego naruszenia interesów konsumenta” muszą być spełnione łącznie, co jednoznacznie wynika z treści przepisu.

Sprzeczne z dobrymi obyczajami są zatem takie działania, które zmierzają do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u klienta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności stron, czyli takie działanie, które potocznie określane jest jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania.

Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia umowy musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe, znaczące. Jednakże naruszenie interesów to także naruszenie prywatności konsumenta, strata czasu, niewygodna, nierzetelne traktowanie itd. Interesy te naruszone są rażąco, jeżeli dochodzi do znacznego odchylenia przyjętego uregulowania od zasad uczciwego wyważenia praw i obowiązków.

Z postanowienia umownego zawartego w § 2 ust. 2 umowy o treści: „Partycypantowi przysługuje prawo do płacenia czynszu, który na podstawie ustawy nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej w skali roku.” wynika, iż już w chwili podpisywania umowy partycypacji konsument zobowiązuje się do uiszczenia kwoty pieniężnej z tytułu bliżej niedoprecyzowanego stosunku prawnego. Postanowienie to mówiące o podstawowych ograniczeniach co do wartości odtworzeniowej nie konkretyzuje źródeł prawnych owej bariery.

Treść tego postanowienia nie jest pełna a przez to nie jest jednoznaczna, albowiem pominięto w nim istotną część art. 28 ust. 2 ustawy z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1070). Treść zaś tego przepisu jest następująca: Czynsz ... nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie



gminy i zmianie kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem art. 30 ust. 5 pkt 3 (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

Należy wskazać, że konsument ma prawo do kompletnej, pełnej i jednoznacznej informacji w sprawach mających istotne znaczenie dla zabezpieczenia jego interesu prawnego w warunkach masowości obrotu prawnego i wielości ofert na rynku.

Dlatego treść postanowienia § 2 ust. 2 umowy ustalona została z naruszeniem obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, pełnej informacji, czym narusza dobre obyczaje i rażąco narusza jego interesy.

Postanowienie zawarte w § 4 umowy o treści: „Przewidywany termin zakończenia inwestycji ustala się na 12 miesięcy licząc od terminu przekazania placu budowy wykonawcy.” jest nieprecyzyjne. Uzależnia odpowiedzialność pozwanego w stosunku do konsumenta od wykonania zobowiązań przez osoby przy pomocy których pozwany wykonuje swoje zobowiązanie. Przedmiotowe postanowienie uzależnia rozpoczęcie biegu 12-miesięcznego terminu od przekazania placu budowy wykonawcy. Terminu przekazania placu budowy nie da się jednak ustalić w sposób ścisły, tym bardziej, że wzorzec umowny nie pozwala utożsamiać pozwanego z wykonawcą inwestycji, zaś ewentualne przekazanie nieokreślonej przestrzeni placu budowy uzależnia się treścią kwestionowanego postanowienia wyłącznie od subiektywnej woli pozwanego. W tym zakresie Sąd w pełni podzielił argumentację powódek. Kwestionowane postanowienie rażąco niekorzystnie kształtuje sytuację powódek i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Postanowienie zawarte w § 5 ust. 1 umowy, o treści: „W przypadku rezygnacji Partycypanta z partycypacji w kosztach budowy mieszkania, rezygnacji złożonej na piśmie TBS Konkret sp. z o.o. zwraca mu wpłacone kwoty bez odsetek i odszkodowań za wyłączeniem raty pierwszej stanowiącej pokrycie kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów.” powoduje następujące skutki dla konsumenta, gdy konsument rozwiązuje umowę, niezależnie od przyczyn rozwiązania umowy:

- utratę pierwszej raty wpłaconej na lokal mieszkalny (tj. kwot 4000zł, § 2 ust. 3 umów) jako pokrycie kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów bez konieczności wykazywania przez pozwanego poniesionych w/w kosztów,

- zwrot przez pozwanego wpłaconych przez konsumenta kwot bez odsetek i odszkodowań.

Ustalona w w/w postanowieniu konstrukcja rozwiązania umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego nie jest jasna, jednoznaczna.

W postanowieniu tym, zdaniem Sądu nie została zachowana zasada równości stron. Wszelkimi skutkami bowiem każdego rozwiązania umowy (nawet na skutek okoliczności za które odpowiadałaby pozwana) obciążono konsumenta. Na pozwanego nie nałożono w zasadzie żadnych zobowiązań, nawet zobowiązania wykazania poniesionych kosztów przygotowania inwestycji, zawarcia umowy i naboru klientów.

Pozwanemu przyznano też prawo do zwrotu wpłaconych przez konsumenta kwot bez odsetek i odszkodowań.

Taka treść postanowienia umownego, tj. przyjęta konstrukcja rezygnacji konsumenta z umowy o partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego jest nieuczciwa, nierzetelna a wobec tego narusza dobre obyczaje a przy tym może powodować straty finansowe u konsumenta i dlatego rażąco narusza interes konsumenta.

Postanowienie zawarte w § 5 ust. 3 umowy, o treści: „TBS Konkret zastrzega sobie, w przypadkach uzasadnionych wymagających formy pisemnej, prawo jednostronnego przedłużenia okresu wypowiedzenia do sześciu miesięcy.” daje niczym nieuzasadnione uprawnienie pozwanej. Postanowienie to nierównomiernie rozkłada prawa między stronami, prowadząc w ten sposób do zachwiania równowagi kontraktowej.

Z wyżej wymienionych względów powództwo zostało uwzględnione w całości.

O kosztach postępowania postanowiono na podstawie art. 98 KPC. Publikację prawomocnego wyroku zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> KPC.