



**WYROK W IMIENIU  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 października 2011 roku

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

Przewodniczący: (del.) SSR Dariusz Dąbrowski

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Naróg po rozpoznaniu w dniu 20.10.2011 roku w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przemyślu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I uznaje za niedozwolone i zakazuje JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przemyślu wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o nazwie: „Umowa deweloperska nr ...” o treści:

„Warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność jest dokonanie całości wpłat określonych niniejszą umową wymagalnych na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność. Sprzedający zastrzega sobie prawo uznania niniejszego warunku za spełniony w sytuacji gdy płatność części ceny sprzedaży w terminach określonych w niniejszej umowie zagwarantowana będzie przez bank o dobrej renomie.” (§4 ust. 7 wzorca);

- „Strony oświadczają że w umowie przenoszącej własność lokalu zawarte będą postanowienia dotyczące określenia stron, przedmiotu, ceny sprzedaży i sposobu jej zapłaty oraz zabezpieczenia ewentualnego kredytu zaciągniętego przez Kupującego. Wszelkie dodatkowe postanowienia, wykraczające poza elementy przedmiotowo istotne dla tego typu umowy oraz zabezpieczenia płatności wymagają uprzedniej zgody Sprzedającego. Odmowa zamieszczenia takich postanowień w umowie nie może stanowić podstawy do odstąpienia przez Kupującego od zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu." (§4 ust. 8 wzorca)"
- „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbowa i sądowa, podatki itp.)". (§10 wzorca)".

II zasądza od pozwanego JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przemysłu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

- III nakazuje pobranie od pozwanego JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przemysłu na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Warszawie kwoty 600 (sześćset) złotych tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych,
- IV zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

/-/ (del.) SSR Dariusz Dąbrowski

Uzasadnienie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł pozwem z dnia 12.05.2010 roku o uznanie za niedozwolone postanowień wykorzystywanych przez JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we wzorcu o nazwie „Umowa deweloperska nr...” o treści:

1. „Warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność jest dokonanie całości wpłat określonych niniejszą umową wymagalnych na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność. Sprzedający zastrzega sobie prawo uznania niniejszego warunku za spełniony w sytuacji gdy płatność części ceny sprzedaży w terminach określonych w niniejszej umowie zagwarantowana będzie przez bank o dobrej renomie.” (§4 ust. 7 wzorca);
2. „Strony oświadczają że w umowie przenoszącej własność lokalu zawarte będą postanowienia dotyczące określenia stron, przedmiotu, ceny sprzedaży i sposobu jej zapłaty oraz zabezpieczenia ewentualnego kredytu zaciągniętego przez Kupującego. Wszelkie dodatkowe postanowienia, wykraczające poza elementy przedmiotowo istotne dla tego typu umowy oraz zabezpieczenia płatności wymagają uprzedniej zgody Sprzedającego. Odmowa zamieszczenia takich postanowień w umowie nie może stanowić podstawy do odstąpienia przez Kupującego od zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.” (§4 ust. 8 wzorca)“
3. „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądową, podatki itp.)”. (§10 wzorca)“.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług budowlanych i sprzedaży mieszkań i w obrocie z konsumentami posługuje się powyżej wskazanym wzorcem. Postanowieni wskazane w pozwie stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup>§1 kc.

Co do pierwszego wzorca to zdaniem powoda stanowi on niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 i 11 kc oraz art. 385<sup>1</sup> kc. Przepisy te uznają za niedozwolone postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, w szczególności które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy bądź stwierdzenia zgodności z umową. Analizowane postanowienie kształtuje uprawnienia dewelopera do subiektywnej - pozbawionej obiektywnych kryteriów wykładni umowy i oceny czy bank, z którym konsument zawarł umowę kredytu posiada renomę. Wobec treści przepisów ustawy Prawo bankowe kryterium „banku o dobrej renomie” nie znajduje racjonalnego uzasadnienia. Konsument jest zmuszony ponosić koszty gwarancji bankowej, będąc zmuszony do poszukiwania banku spełniającego warunki dewelopera, albo wręcz korzystać z usług banku przez niego wskazanego.

Co do drugiego z kwestionowanych zapisów powód wskazał, że stanowi on niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385 pkt 14 kc oraz art. 385<sup>1</sup>§1 kc. Deweloper w sposób jednoznaczny i kategoriyczny określił treść umowy przenoszącej własność nabywanej nieruchomości lokalowej, stwierdzając przy tym, że wszelkie inne postanowienia - których zamieszczenia w umowie domagałby się konsument - wymagają zgody, a odmowa przez dewelopera uwzględnienia tych postanowień nie może stanowić podstawy do odstąpienia przez konsumenta od tej umowy. Zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami, albowiem w przypadku działalności deweloperskiej umowa

przenosząca własność może być podstawą do dokonania wszelkich rozliczeń, uwzględnienia ewentualnych roszczeń konsumenta względem dewelopera z tytułu nienależytego wykonania umowy, a odmowa uwzględnienia tych roszczeń może być podstawą do rozwiązania umowy, tym bardziej, że umowa nie musi zawierana w formie aktu notarialnego. Postanowienie to może wprowadzać konsumentów w błąd co do przysługujących im praw w zakresie odstąpienia od umowy na skutek nienależytego wykonania umowy przez dewelopera.

Co do trzeciego z kwestionowanych zapisów powód wskazał, że przy zawieraniu umowy notarialnej konieczne jest pokrycie opłat notarialnych. Kwestionowany zapis jest tak skonstruowany, że deweloper po zawarciu umowy notarialnej otrzymuje jej wypis, lecz nie ponosi kosztów z tym związanych. W rezultacie zapisu koszt wypisu jest przerzucany na konsumenta. Obowiązek uiszczenia kosztów wypisu aktu notarialnego wyłącznie przez konsumenta jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i jako taki wyczerpuje znamiona art. 385'§1 kc.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany wskazał, że nie stosuje wzorców umownych w rozumieniu art. 384 i nast. kc, a jedynie opracował projekt umowy, który przedstawia potencjalnym nabywcom mieszkań. Każdy z potencjalnych kontrahentów pozwanego ma możliwość negocjowania umowy, proponowania do niej zmian. Treść ostatecznej umowy z kontrahentem jest zawsze uzgodniona indywidualnie. W wyniku propozycji klientów doszło kilkakrotnie do zawarcia umów na warunkach innych niż przewidziane w projekcie.

Nadto pozwany wskazał, że co do pierwszego zapisu, to musi być on rozpatrywany wobec całości zapisu, który zawiera jeszcze zdanie „Warunki kredytowania sprzedaży muszą być każdorazowo uzgadniane przez strony w sytuacji gdy jakakolwiek część zapłaty będzie miała nastąpić po terminie

zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu." Natomiast sformułowanie o zagwarantowaniu płatności części sprzedaży oznacza inaczej zapewnienie tej płatności przez bank o dobrej renomie. Zapis ten ma na celu ochronę interesów pozwanego w przypadku gdyby zapłata ceny sprzedaży miała nastąpić z kredytu udzielonego przez bank, który np. nie wypłaca depozytów swoim klientom. Bank taki nie mógłby być uznany za posiadający dobrą renomę, a pozwany miałby możliwość żądania od klienta zawarcia umowy kredytowej z innym bankiem.

Co do drugiego z kwestionowanych zapisów to jest on konsekwencją podnoszonego faktu, że treść umowy jest uzgadniana indywidualnie z klientem i to samo dotyczy treści aktu notarialnego, przenoszącego własność lokalu. Intencją pozwanego było ograniczenie treści aktów notarialnych do elementów istotnych dla danego rodzaju umowy, co stanowi korzyść dla klientów pozwanego. Nadto zapis w żaden sposób nie wpływa na możliwość rozwiązania umowy, o czym mówi §9 umowy. Zapis oznacza jedynie, że klient pozwanego nie może twierdzić, że odstąpił od zawarcia umowy przenoszącej własność z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Zapis ten otwiera pozwanemu możliwość rozwiązania umowy na zasadach ogólnych wobec nieuczciwego kontrahenta.

Co do trzeciego z zapisów to ma on wyłącznie charakter finansowy i określa zasady ponoszenia kosztów zawarcia umowy, nie mając wpływu na ustalenie ceny sprzedaży mieszkania.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Pozwany JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego, który prowadzi między innymi działalność gospodarczą polegającą między innymi na budowie i sprzedaży mieszkań, (bezsporne)

W obrocie z konsumentami pozwany posługuje się wzorcem umownym o nazwie „Umowa deweloperska nr ...”, w której zamieszczono postanowienia o treści: „Warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność jest dokonanie całości wpłat określonych niniejszą umową wymagalnych na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność. Sprzedający zastrzega sobie prawo uznania niniejszego warunku za spełniony w sytuacji gdy płatność części ceny sprzedaży w terminach określonych w niniejszej umowie zagwarantowana będzie przez bank o dobrej renomie.” (§4 ust. 7 wzorca); „Strony oświadczają że w umowie przenoszącej własność lokalu zawarte będą postanowienia dotyczące określenia stron, przedmiotu, ceny sprzedaży i sposobu jej zapłaty oraz zabezpieczenia ewentualnego kredytu zaciągniętego przez Kupującego. Wszelkie dodatkowe postanowienia, wykraczające poza elementy przedmiotowo istotne dla tego typu umowy oraz zabezpieczenia płatności wymagają uprzedniej zgody Sprzedającego. Odmowa zamieszczenia takich postanowień w umowie nie może stanowić podstawy do odstąpienia przez Kupującego od zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.” (§4 ust. 8 wzorca)” oraz „Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”. (§10 wzorca)”, (dowód: umowy, k. 9-15, 33-59 akt sprawy).

Treść tego dokumentu daje podstawy do ustalenia, że jest to wzorzec umowy. Został przygotowany w całości przez pozwanego, zawiera ustalone przez niego postanowienia umowne, jest przygotowany w formie wydruku, podzielone na mniejsze kolejno ponumerowane jednostki redakcyjne, nie zostały w nich pozostawione wolne miejsca na dokonanie dodatkowych postanowień. Umowa stosowany przez Przedsiębiorcę wypełnia przesłanki do uznania go za wzorzec umowny. Została jednostronnie przygotowana przez pozwanego, co sam przyznał, w celu wykorzystania przy zawieraniu umów z klientami, została przygotowane przed przystąpieniem do zawierania umów z

Przyjmuje się, że istotą dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek do drugiego człowieka (tak np. wyrok SN z 8 czerwca 2004r., ICK-635/03). Z dobrymi obyczajami kłóci się zatem takie postępowanie, którego celem jest zdezorientowanie, wykorzystanie niewiedzy konsumenta przy kształtowaniu stosunku prawnego. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Sąd podzielił stanowisko powoda, wskazującego, że zakwestionowane zapisy spełniają przesłania niedozwolonej klauzuli, w pełni przyjmując wywody zaprezentowane w uzasadnieniu pozwu.

Co do pierwszej z klauzul, to niewątpliwie stanowi ona niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 i 11 oraz art. 385<sup>1</sup>§1 kc. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że żadne z obowiązujących przepisów nie daje pozwanemu na dokonywanie ocen banku pod względem jego renomy. Działalność banków regulują odpowiednie przepisy z ustawą Prawo bankowe na czele i są w nich wskazane instytucje, które mają uprawnienia do kontroli banków (np. Komisja Nadzoru Finansowego) i z całą pewnością nie jest nim pozwany. Zapis ten narusza także zasadę swobody umów, albowiem konsument ma pełne prawo do swobody kontraktowej i podpisywania umowy kredytowej z wybranym przez siebie bankiem, a pozwany nie ma prawa do narzucania klientowi strony takiej umowy. Niewątpliwie zapis ten daje pozwanemu uprawnienia do subiektywnej wykładni umowy. Nie ma żadnego znaczenia w sprawie przyczyna, dla której zapis ten umieszczono w umowie, na co wskazuje pozwany, albowiem zapis ten w obliczu obowiązującego prawa jest niedopuszczalny. Przedmiotem oceny nie jest jak wskazuje pozwany możliwość użycia gwarancji bankowej, jedynie zapis co do możliwości ustalania przez niego, który bank posiada renomę, a który nie, do czego uprawniony nie jest. Powód w pełni ma rację, że kwestionowany zapis jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów.



Podobnie drugi z zakwestionowanych zapisów musi zostać uznany za abuzywny, gdyż wyczerpuje znamiona niedozwolonego postanowienia opisane w treści art. 385<sup>3</sup> pkt 14 i art. 385§1 kc. Zapis ten pozbawia konsumenta uprawnienia do rozwiązania umowy, odstąpienia od niej lub jej wypowiedzenia. Sąd w pełni podziela stanowisko powoda wskazane w uzasadnieniu pozwu. Jedną ze stron umowy nie ma prawa w umowie przedwstępnej określać w sposób kategoryczny treści umowy ostatecznej, a nieuwzględnienie wniosków drugiej strony, mogłoby stanowić podstawę do odstąpienia od umowy. Całkowicie niezrozumiałe są twierdzenia pozwanego, że zapis ten upraszcza i przyspiesza ustalenie treści aktu notarialnego, stanowi go bardziej zrozumiałym i przejrzystym, co stanowi korzyść dla klienta. Umowa przenosząca własność mieszkania ma zawierać wszelkie treści, jakie strony chcą w tej umowie zawrzeć, także takie, które wykraczają poza essentialia negotii umowy sprzedaży. Główną cechą takiej umowy, zwartej w formie aktu notarialnego, nie ma być jego krótkość i przejrzystość, ale treść zawierająca wszelkie zapisy chroniące obie strony, dające im wszelkie prawa dochodzenia roszczeń, o ile będą ku temu podstawy. Nie ma znaczenia treść zapisu §9 wzorca, albowiem konsument ma prawo oczekiwać, że kupi mieszkanie i ma przygotowane na to wszelkie środki, łącznie z przygotowaną umową kredytową i nie ma zamiaru odstąpić od umowy, chce jednak zawrzeć umowę ostateczną z zapisami, których mu pozwany bezprawnie odmawia, grożąc odstąpieniem od umowy w oparciu o kwestionowany zapis. Taka sytuacja jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów. W obliczu treści odpowiedzi na pozew zgodzić się należy z powodem, że zapis §4 ust. 8 może wprowadzać w błąd konsumenta, który ma prawo dowolnie negocjować treść umowy przeniesienia własności nieruchomości. Nadto zapłata całej ceny następuje po podpisaniu umowy, a więc nie jest możliwe, jak to sugeruje pozwany, możliwość rozmyślenia się i „blokowania mieszkania zarezerwowanego przez nieuczciwego kontrahenta”.

Sąd w pełni podziela stanowisko powoda, co do abuzywności trzeciego ze wskazanych zapisów. Treść odpowiedzi na pozew wskazuje jedynie na całkowite niezrozumienie przez pozwanego zarzutów Prezesa Urzędu. W żadnym wypadku powód nie odnosi się do ceny mieszkania, cena ta stanowi essentialia negoti umowy sprzedaży, które nie podlegają badaniu sądu. Zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w postanowieniu jest otwarty (zastosowanie zwrotu „itp.”), co może narazić klienta pozwanego na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera). Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą albowiem godzi to w jej interesy.

Nadmienić należy, że dołączone do odpowiedzi na pozew pełnomocnictwo (k. 30-32), nie stanowi dowodu, prowadzącego do ustalenia, że powyżej omówione zapisy nie stanowią klauzul niedozwolonych, gdyż jak wyżej wskazano, o przyjęciu, że dana klauzula należy do wzorca rozstrzyga istnienie zamiaru zastosowanie tej klauzuli w innych wypadkach niż jeden i nie ma znaczenia, że w pewnych sytuacjach propozycje te mogą ulec pewnym modyfikacjom.

Z tych względów na podstawie art. 385<sup>1</sup> kc uwzględniono żądanie pozwu i na podstawie art. 479<sup>42</sup> § 1 kpc orzeczono jak w sentencji wyroku.

Na podstawie art. 479<sup>44</sup> kpc zarządzono publikację prawomocnego wyroku.

Na podstawie art. 98 kpc orzeczono o kosztach postępowania.

„A(‘SsS(oe1),Dariusz Dąbrowski