



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2007 r.

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

Przewodniczący: SSO Bernard Litwiniec

Protokolant: ref. staż. Dorota Łęczycka

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2007 roku w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko Krakowskiemu Konsorcjum Inwestycyjnemu KRAKOIN sp. z o.o. w Krakowie

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. uznaje za niedozwolone stosowanie i zakazuje Krakowskiemu Konsorcjum Inwestycyjnemu KRAKOIN sp. z o.o. w Krakowie wykorzystywanie w obrocie konsumenckim wzorca umowy:

1. o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../.../2006/B1A o treści następującej:

„§ 9 ust. 1 Kupujący może odstąpić w drodze pisemnej od niniejszej umowy na każdym etapie jej obowiązywania, składając Sprzedającemu oświadczenie o odstąpieniu. W takim przypadku Sprzedający zwróci kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu

trzech miesięcy od daty odstąpienia – wpłacone przez niego kwoty, ale zatrzymując zadatek (tj. kwotę określoną w § 6.3)”,

„§ 10 ust. 2 W sytuacjach opisanych w ust. 1 Sprzedający wypłaci Kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia odstąpienia – wpłacone przez niego na podstawie niniejszej umowy kwoty, zatrzymuje zadatek”,

„§ 19 W sprawach nie uregulowanych w tej umowie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, a ewentualne spory będą rozstrzygane przez Sąd właściwy ze względu na położenie nieruchomości.”

2. o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr .../.../2006/B1AG o treści następującej:

„§ 12 ust. 1 Kupujący może odstąpić w drodze pisemnej od niniejszej umowy na każdym etapie jej obowiązywania, składając Sprzedającemu oświadczenie o odstąpieniu. W takim wypadku Sprzedający zwróci kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty odstąpienia – wpłacone przez niego kwoty, ale zatrzymując zadatek (tj. kwotę określoną w § 9.3)

§ 13 ust. 2 W sytuacjach opisanych w ust. 1 Sprzedający wypłaci Kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą udziału w lokalu, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia odstąpienia – wpłacone przez niego na podstawie niniejszej umowy kwoty, zatrzymując zadatek”,

II. oddała powództwo w pozostałej części,

III. nakazuje publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Krakowskiego Konsorcjum Inwestycyjnemu KRAKOIN sp. z o.o. w Krakowie,

IV. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania sądowego,

- V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od Krakowskiego Konsorcjum Inwestycyjnemu KRAKOIN sp. z o.o. w Krakowie 600 zł (sześćset) tytułem opłaty sądowej.

SSO Bernard Litwiniec

Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o uznanie postanowień wzorców umów stosowanych przez pozwanego Krakowskiego Konsorcjum Inwestycyjnego KRAKOIN Sp. z o.o. w Krakowie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania następujących postanowień, zawartych we wzorcach umów stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami, tj.:

1. „Wpłacona kaucja przepada na rzecz Sprzedającego, jeżeli Rezerwujący nie przystąpi w ustalonym w par. 5.1 terminie umowy przyrzeczenia sprzedaży, z której projektem się zapoznał i której treść akceptuje lub nie wpłaci zadatku. Sprzedający zwróci Rezerwującemu wpłaconą kaucję, powiększoną o karę umowną w wysokości 2.000, -zł (dwa tysiące), jeżeli z jego winy nie dojdzie do zawarcia umowy przedwstępnej.” – jako sprzecznego z art. 385¹ § 1 kc;
2. „Kupujący może odstąpić w drodze pisemnej od niniejszej umowy na każdym etapie jej obowiązywania, składając Sprzedającemu oświadczenie o odstąpieniu. W takim wypadku, Sprzedający zwróci Kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty odstąpienia – wpłacone przez niego kwoty, ale zatrzymując zadatek (tj. kwotę określoną w par.

6.3).” – jako sprzecznego z art. 385³ pkt 21 kc oraz art. 385¹ § 1 kc;

3. „W sytuacjach opisanych w ust. 1 Sprzedający wypłaci Kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty odstąpienia – wpłacone przez niego na podstawie niniejszej umowy kwoty, ale zatrzymując zadatek.” – jako sprzecznego z art. 385³ pkt 21 kc oraz art. 385¹ § 1 kc;
4. „W sprawach nie uregulowanych w tej umowie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, a ewentualne spory będą rozstrzygane przez Sąd, właściwy ze względu na położenie nieruchomości” – jako sprzecznego z art. 385³ pkt 23 kc.

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że:

- I. W § 6 „Umowy rezerwacyjnej nr .../2006/B1A” - postanowienie opisane wyżej w pkt 1., wprowadzono nierówność stron, gdyż w sytuacji, gdy wina leży po stronie developera nie jest on zobowiązany do jakichkolwiek wpłat na rzecz konsumenta, wprowadzając jednocześnie niekorzystną dla konsumenta konstrukcję umowną zadatku opisanego w art. 394 § 1 kc. W ocenie powoda, pozwany winien przyjąć na siebie analogiczne obowiązki do tych, jakie wynikają z treści art. 394 § 1 kc, gdyż nie do przyjęcia jest, aby nie ponosił on ryzyka gospodarczego związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą.
- II. W § 9 ust. 1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr .../.../2006/B1A” postanowienie opisane wyżej w pkt 2 jest niedozwolonym postanowieniem umownym, gdyż odpowiedzialność przedsiębiorcy jest uzależniona od momentu

spełnienia, przez inny podmiot zobowiązania, którego termin nie jest określony i może wynosić do kilku miesięcy. Poza tym, analizowane postanowienie nie określa, która ze stron będzie mogła dokonać wyboru terminu realizacji wzajemnych rozliczeń.

III. W § 10 ust. 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr .../.../2006/B1A” postanowienie opisane wyżej w pkt 3 jest niedozwolonym postanowieniem umownym, z uwagi na zarzuty wskazane wyżej.

IV. W § 19 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr .../.../2006/B1A” - postanowienie opisane wyżej w pkt 4. jest niedozwolonym postanowieniem umownym, gdyż narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy w sposób ustalony w art. 27 i 34 kpc.

V. W § 12 ust. 1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr .../.../2006/B1AG”, w brzmieniu wskazanym wyżej w pkt 2., powód wskazał na zarzuty podniesione wyżej w pkt II.

VI. W § 13 ust. 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr .../.../2006/B1AG”, w brzmieniu wskazanym wyżej w pkt 3., powód wskazał na zarzuty podniesione wyżej w pkt II.

VII. W § 21 „Przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym nr .../.../2006/B1AG”, w brzmieniu wskazanym wyżej w pkt 4., powód wskazał na zarzuty podniesione wyżej w pkt IV.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zamieszczone przez pozwanego we wzorcach umowy postanowienia, których treść została zacytowana w osnowie pozwu, stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 kc, albowiem kształtują one prawa i obowiązki konsumentów w sposób

sprzeczny z obowiązującymi przepisami oraz dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. W ocenie powoda pozwany zamieścił w przedmiotowym wzorcu postanowienia sprzeczne z obowiązującymi przepisami w oczekiwaniu, że konsumenci – których świadomość prawna z reguły nie jest wysoka – nie odkryją, iż wiążące ich postanowienia umowy zawierają uregulowania sprzeczne z prawem i nie będą dochodzić swoich roszczeń. Takie działanie – wykorzystujące brak wiedzy konsumentów – należy uznać za szczególnie rażące naruszenie dobrych obyczajów.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego Krakowskiego Konsorcjum Inwestycyjnego KRAKOIN Sp. z o.o. w Krakowie wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana uznała, że wskazane przez powoda klauzule umowne nie uchybiają przepisom prawa i nie naruszają interesów konsumentów, a więc nie stanowią niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ kc.

Pełnomocnik pozwanej wskazał w szczególności, że :

– developer nie tylko zwróci konsumentowi wpłaconą kaucję, ale także uiści karę umowną w wysokości 2.000 zł, co powoduje jednocześnie, iż zarzut nierówności stron jest bezzasadny. Pozycja konsumenta nie jest zagrożona, gdyż każda ze stron umowy rezerwacyjnej odpowiada za swoje działanie sprzeczne z umową;

- treść art. 385³ pkt 21 kc nie jest odpowiednim wzorcem do badania zgodności z prawem zakwestionowanych postanowień umownych, gdyż postanowienia te nie uzależniają powstania zobowiązania po stronie przedsiębiorcy od jakichkolwiek cech, właściwości czy działań nowego nabywcy, a rozstrzygające znaczenie ma jedynie fakt istnienia nowego kontrahenta przedsiębiorcy. Ponadto zawarcie umowy z nowym kontrahentem nie uzależnia powstania po stronie przedsiębiorcy zobowiązania, lecz ma jedynie znaczenie dla terminu

zwrotu kwoty, który nie jest długotrwały i stwarza bezpieczne ramy czasowe pozwalające na utrzymanie płynności finansowej przedsiębiorcy;

-postanowienia umowy w zakresie właściwości sądu nie zmuszają konsumenta do prowadzenia sporu w odległej miejscowości, gdyż z reguły skupia on centrum swojej działalności w miejscu kupowanej nieruchomości, a duże znaczenie ma także dokonanie oględzin miejsca położenia nieruchomości przez sąd orzekający;

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Pozwany nie kwestionował, że wskazane w pozwie wzorce umów są przez niego stosowane. Zostały ono włączone do materiału dowodowego w niniejszej sprawie. Twierdził tylko, że nie naruszają one w żadnym zakresie powołanych w uzasadnieniu powództwa przepisów kc.

Należy zgodzić się z powodem, że powołane w pozwie § 9 ust.1, §10 ust.2, § 19 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (...) oraz § 12 ust.1 i § 13 ust.2 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym (...) należy uznać za niedozwolone w rozumieniu art.385¹ § 1 kc.

Z treści § 9 ust.1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży nr .../.../2006/B1A” wynika, że „Kupujący może odstąpić w drodze pisemnej od niniejszej umowy na każdym etapie jej obowiązywania, składając Sprzedającemu oświadczenie o odstąpieniu. W takim wypadku, Sprzedający zwróci Kupującemu – w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty odstąpienia – wpłacone przez niego kwoty, ale zatrzymując zadatek (tj. kwotę określoną w § 6.3).” Takie same zastrzeżenia dotyczące terminu i warunku zwrotu wpłaconych przez konsumenta kwot po odstąpieniu przez niego od umowy zawierają także §10 ust.2 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (...) oraz § 12 ust.1 i § 13 ust.2 wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży udziału w garażu

wielostanowiskowym (...) Zgodnie z art.385¹ § 1 kc postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnionej indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Należy podzielić stanowisko powoda, że omawiane postanowienia wzorca umownego spełniają przesłanki określone w tym przepisie z uwagi na to, że uzależniają zwrot wpłaconych przez Kupującego kwot przez Sprzedającego od zdarzenia przyszłego i niepewnego, na który Kupujący nie ma żadnego wpływu tj. od zawarcie przez sprzedającego nowej umowy z innym podmiotem. Nie ma uzasadnionych argumentów, które przemawiałyby za stosowaniem w umowie tego rodzaju zastrzeżenia. Pozwala ono Sprzedającemu na dysponowanie przez stosunkowo długi okres pieniędzmi Kupującego - po odstąpieniu przez tego ostatniego od umowy. Jest to zastrzeżenie, które uwzględnia wyłącznie interes pozwanego i naraża konsumenta na poważną niedogodność, jaką jest brak możliwości dysponowania własnymi aktywami w przeciagu nawet 3 miesięcy. W praktyce w wielu wypadkach uniemożliwiałoby to zawieranie kolejnych umów przez klientów pozwanego z innymi developerami, gdyż z reguły zawarte są w nich postanowienia dotyczące konieczności wpłat określonych kwot wkrótce po zawarciu umowy. Nie można wreszcie wykluczyć sytuacji, w której konsument, który nie może żądać zwrotu należnych mu kwot z chwilą odstąpienia od umowy z developerem, będzie miał faktyczne kłopoty z ich otrzymaniem wskutek zachwiania płynności finansowej tego ostatniego w ciągu kolejnych 3 miesięcy. W świetle tych okoliczności twierdzenia pozwanego zawarte w odpowiedzi na pozew, z których wynika, że omawiane klauzule nie stawiają konsumenta w niekorzystnej sytuacji i nie są sprzeczne z jego interesami, SOKiK ocenił jako bezpodstawne. Nie sposób uznać, że okres 3 miesięcy nie jest okresem długotrwałym. Nie jest też przekonujące stanowisko pozwanego, który zasadność omawianego zastrzeżenia motywuje ochroną swojego interesu w sytuacji, kiedy doszłoby do „lawinowych”

odstąpien od zawieranych przez niego umów z innymi kupującymi. Z reguły tego typu reakcja wynika z działań developera, który utracił na rynku swoją wiarygodność, a ponadto trzeba mieć na uwadze, że wspomniane wyżej zastrzeżenie ewidentnie godzi przede wszystkim w interesy konsumentów, którym ustawodawca zapewnia należną ochronę przed działaniami silniejszych ekonomicznie przedsiębiorców. W wypadku zatem konfliktu tych interesów należy optować za ochroną interesów konsumentów. Rzekomy cel zastrzeżenia tj. zapewnienie ochrony innym klientom pozwanego nie jest w okolicznościach niniejszej sprawy przekonywujący.

Należy jednak zgodzić się z jego stanowiskiem, że powód bezzasadnie wskazuje jako podstawę prawną swojego roszczenia także art.385³ pkt 21 kc. Nowy nabywca mieszkanie nie może bowiem być uznany za osobę przy pomocy której pozwany wykonuje swoje zobowiązania, ani też pozwany nie uzależnia swojej odpowiedzialności z tytułu zwrotu kwot kupującemu po odstąpieniu od umowy od wykonania zobowiązania przez nowego nabywcę mieszkania.

SOKiK zgadza się z że stanowiskiem powoda określającym § 19 umowy wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (...) jako niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 23 kc. W orzecznictwie tutejszego Sądu został ustalony pogląd, że niedozwolone są takie postanowienia we wzorcach umów, które wskazują jako wyłącznie właściwy sąd dla rozpoznawania przyszłych sporów między stronami umowy zawartej z udziałem konsumenta - sąd właściwy dla siedziby firmy przyjmującej zamówienie. Wprawdzie omawiany § 19 umowy wzorcowej przewiduje wyłączną właściwość sądu właściwego ze względu na położenie nieruchomości, ale należy uznać, że wbrew ochronie interesów konsumentów zamieszkałych w znacznej odległości od miejsca położenia nieruchomości, narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy (tj. art.27 i 34 kpc) nie jest miejscowo właściwy. Konsumenti, o których wyżej mowa, zostaliby zatem zmuszeni do prowadzenia

sporu w odległej dla ich miejsca zamieszkania odległości. Argumenty pozwanego, że miejsce położenia nieruchomości wiązałoby się z udogodnieniem dla sądu, który ewentualnie dokonywałby oględzin inwestycji na niej realizowanej, a konsument z reguły skupia swoje czynności na terenie, gdzie budowane jest dla niego mieszkanie, nie mają żadnego istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

SOKiK nie uznał natomiast zasadności powództwa w zakresie żądania uznania postanowień § 6 „Umowy rezerwacyjnej nr .../2006/B1A” za niedozwolona klauzulę umowną w rozumieniu art.385¹ § 1 kc. W szczególności zastrzeżenie przepadku kaucji w wysokości 2 000 zł, na wypadek przewidzianego w tym postanowieniu nie przystąpienia przez rezerwującego do umowy przyrzeczenia sprzedaży lub nie wpłacenia zadatku, nie kształtuje obowiązków kontrahentów pozwanego w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Nie jest zrozumiały wywód powoda, który stara się wykazać, że omawiane postanowienie wprowadza nierówność stron, gdyż, jak zostało to w uzasadnieniu pozwu sformułowane, konsument może jedynie stracić, a developer jedynie zyskać. Pozwany nie bierze pod uwagę, że w § 6 pkt 2 Sprzedający zobowiązał się do zwrotu wpłaconej kwoty kaucji, powiększonej o karę umowną w wysokości 2 000 zł, jeżeli z jego winy nie dojdzie do zawarcia umowy przedwstępnej.

Nie znajdują uzasadnienia zawarte w uzasadnieniu pozwu rozważania dotyczące zadatku, gdyż zakwestionowane we wzorcu umowy zastrzeżenie dotyczące zatrzymania przez pozwanego kaucji nie jest zadatkiem, co wynika wprost z treści kwestionowanego przez powoda postanowienia umowy, który oddzielnie reguluje kwestię zadatku. Twierdzenie jakoby w ten sposób developer przerzucił na konsumenta ciężar ryzyka gospodarczego jest zbyt daleko idące. Warunkiem powstania roszczenia rezerwującego do zapłaty przez pozwanego kary umownej jest wina tego ostatniego, która skutkuje tym, że nie doszło do zawarcia umowy przedwstępnej. Podnoszona przez powoda kwestia interpretacji

tej winy nie ma dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie istotnego znaczenia, gdyż w razie sporu dokona jej sąd powszechny.

Należy wreszcie przyznać developerowi prawo do ochrony swoich interesów także w sytuacjach, kiedy jego przyszły kontrahent podejmuje działania, które w istotny sposób zakłócają jego działalność rynkową. Do takich działań należy nieprzemysłana rezerwacja lokalu mieszkalnego. Istotne jest także to, że umowa rezerwacyjna nie jest obligatoryjna dla konsumentów i nie jest warunkiem koniecznym dla zawarcia umowy przedwstępnej.

Mając powyższe na uwadze powództwo w tej części należało oddalić.

Należy jeszcze wspomnieć, że powód w uzasadnieniu pozwu odniósł się do § 21 umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym (...), ale żądaniach pozwu nie wnosił o uznanie tego postanowienia umownego za niedozwolone i dlatego SOKiK w tym zakresie nie orzekł.

Wobec częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty postępowania sądowego zostały wzajemnie między stronami zniesione w oparciu o art.100 kpc.

Z mocy art. 479(44) § 1 została zarządzona publikacja wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Pozwany został zobowiązany do uiszczenia opłaty sądowej od pozwu, której nie miał obowiązku uiszczać powód, na podstawie art.113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.



SSO Bernard Litwiniec

Na oryginale właściwe podpisy

Łucyła Donat
Za zgodność Sekretarz