



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 czerwca 2012 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Kulesza

Protokolant: protokolant sądowy - stażysta Edyta Borucińska

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2012 r., w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Jarosława Kniecia

przeciwko „Budland” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie

o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone

1. Uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanej wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

***„Strony postanawiają, że w przypadku nie zawarcia z przyczyn, za które odpowiada jedna ze stron:***

***- Umowy Przyrzeczonej 1 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 1 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 5 000,00 (pięć tysięcy złotych);***

***- Umowy Przyrzeczonej 2 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 2 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 2 000,00 (dwa tysiące złotych).”***

2. Obciąża pozwaną - „Budland” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, kwotą 600 zł. (sześćset złotych) tytułem wpisu stałego od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony, i nakazuje pobranie tej kwoty od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa-Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie,
3. Zasądza od „Budland” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, na rzecz Jarosława Kniecia, kwotę 360 zł. (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

4. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt „Budland” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie.

SSO Hanna Kulesza

## U z a s a d n i e n i e

Pozwem z dnia 1 lutego 2011 r. powód - Jarosław Knieć, wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego o nazwie „Umowa przedwstępna sprzedaży” stosowanego przez pozwaną – „Budland” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, o treści: „Strony postanawiają, że w przypadku nie zawarcia z przyczyn, za które odpowiada jedna ze stron:

- Umowy Przyrzeczonej 1 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 1 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 5 000,00 (pięć tysięcy złotych);

- Umowy Przyrzeczonej 2 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 2 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 2 000,00 (dwa tysiące złotych).” - zawartego w pkt XV.2 Umowy.

Uzasadniając pozew Powód wskazał, iż Pozwana jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4792§1 kodeksu postępowania cywilnego, prowadzącą działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Powód zarzucił kwestionowanej klauzuli, że stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 3851§1 kodeksu cywilnego ponieważ narusza interesy konsumenta i pozostaje w sprzeczności z dobrymi obyczajami albowiem ogranicza odpowiedzialność pozwanej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, co wypełnia przesłanki z art. 3853 pkt 2 k.c.

Ponadto Powód podniósł, iż umowa, która została ujęta w ramach załączonego wzorca nie jest klasyczną umową przedwstepną, ale jest umową realizatorską (deweloperską), która nie może być utożsamiana z umową przedwstepną, o której mowa w art. 390 §1 kc. Powód przywołał na poparcie swojej tezy liczne wyroki Sądu Najwyższego świadczące o tym, że umowy, których przedmiotem jest złożony proces budowlany są umowami realizatorskimi. Dodatkowo dla potwierdzenia tej okoliczności Powód wskazał, iż w akcie notarialnym proponowanym przez Pozwaną materializują się przesłanki, o których mowa w art. 9 ust 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000, nr80, poz. 903 ze zm.).

Według Powoda, Pozwana w przedmiotowym wzorcu przewidziała postanowienie, które w znaczeniu formalnym obydwu stronom przyznaje równe prawa i obowiązki, jednakże nie jest to według Powoda wystarczające do zakwestionowania abuzywności omawianego o zapisu, bowiem umożliwia on Pozwanej w znacznym stopniu ograniczać swoją odpowiedzialność.

Ponadto Powód wywiódł, iż to konsumenci zainteresowani kupnem mieszkania podejmują wiele poważnych i ryzykownych decyzji, a niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania przez drugą stronę powoduje dodatkowe wysokie wydatki po stronie konsumentów. Jednocześnie powód wskazał, iż inwestycja jest w dużej mierze pokrywana ze środków konsumentów, dzięki czemu pozwana nie musi uciekać się do kredytowania inwestycji, albo może z powierzonych środków czynić inny użytek.

Powód stwierdził także, iż kara umowna przewidziana w art. 484§1 kc stanowi specyficzny sposób naprawienia szkody, który nie musi jej rekompensować, chyba, że strony umówią się inaczej i zamieszczą w umowie postanowienie pozwalające na dochodzenie odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej. Według powoda brak takiego postanowienia we wzorcu Pozwanej, zamyka możliwość pełnego naprawienia szkody wyrządzonej konsumentowi.

W odpowiedzi na pozew pozwana - „Budland” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz Spółki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pisma, pozwana podniosła, iż przesłany Powodowi projekt umowy nie był wzorcem narzucanym przez Spółkę lecz projektem, którego zapisy podlegają późniejszym negocjacom z konsumentami. Zastrzeżenie kary umownej na okoliczność niezawarcia umowy przyrzeczonej nie było niekorzystne dla klienta, gdyż nie wyłączała sądowego nakazania zawarcia tejże umowy na podstawie art. 64 kc, a jednocześnie nie wyłączało uprawnienia do dochodzenia naprawienia szkody wynikającej z w opóźnieniu w zawarciu umowy przyrzeczonej na zasadach ogólnych. Był to projekt, który miał być podstawą do uzgodnienia ostatecznej treści umowy, a nie wzorec narzucony przez Spółkę jej klientom. Pozwana oświadczyła, iż negocjacje obejmują wszystkie elementy umowy, w tym także kwestię ustalenia zasad odpowiedzialności za szkodę wynikającą z niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwana podniosła również, iż zastrzeżenie dla klienta kary umownej za niezawarcie umowy przyrzeczonej nie było dla klienta niekorzystne, gdyż nie wyłączało możliwości sądowego nakazania zawarcia tej umowy na podstawie art. 64 k.c., a jednocześnie nie wyłączało uprawnienia do dochodzenia naprawienia szkody wynikającej z opóźnienia w

zawarciu umowy przyrzeczonej na zasadach ogólnych. Pozwana podnosiła także, iż zastrzeżenie dla klienta kary umownej za nie zawarcie umowy przyrzeczonej, nie jest dla klienta niekorzystne również dlatego, że wypłata tejże kary następuje bez względu na fakt poniesienia szkody i bez konieczności wykazywania tego faktu. Pozwana podniosła ponadto, iż zastrzeżenie kary umownej za niezawarcie umowy przyrzeczonej nie jest dla konsumenta niekorzystne z uwagi na fakt, iż kara ta dotyczy obu stron umowy, a zatem powoduje symetryczne ograniczenie granic odpowiedzialności. Pozwana stwierdziła także, iż nie jest prawdziwym twierdzenie powoda jakoby Spółka przy realizacji inwestycji korzystała ze środków klientów, nie musząc ponosić kosztów obsługi kredytu.

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana - „Budland” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

W ramach prowadzonej działalności pozwana posługuje się w obrocie z konsumentami, wzorcem umowy o nazwie „Umowa Przedwstępna sprzedaży”, który zawierany jest w formie aktu notarialnego i który w pkt XV.2 zawiera zakwestionowane w pozwie postanowienie umowne o treści: „Strony postanawiają, że w przypadku nie zawarcia z przyczyn, za które odpowiada jedna ze stron:

- Umowy Przyrzeczonej 1 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 1 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 5 000,00 (pięć tysięcy złotych);
- Umowy Przyrzeczonej 2 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 2 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 2 000,00 (dwa tysiące złotych).”

Bezspornym jest, iż pozwana w prowadzonej działalności gospodarczej wykorzystywała przytoczone w pozwie postanowienie umowne. Pozwana temu nie zaprzeczyła, jak również nie zarzuciła niezgodności cytowanego postanowienia z treścią wzorca umownego. W związku z tym, okoliczności te należało uznać za przyznane w świetle art. 230 k.p.c.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył co następuje:

Na wstępie , stwierdzić należy , iż nie zasługuje na uwzględnienie zarzut Pozwanej , że przesłany powodowi projekt umowy nie był wzorcem umownym , narzucanym przez Spółkę jej kontrahentom , lecz projektem podlegającym negocjacom. Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny dla uznania postanowień za wzorzec umowy istotne jest aby był to zbiór postanowień umownych powstały przed zawarciem umowy , który jest w określony sposób wykorzystywany przez proponenta przy zawieraniu umowy.

W związku z tym należy uznać , iż „Umowa przedwstępna sprzedaży ” stanowi wzorzec umowy, jako zbiór postanowień jednostronnie przygotowany przez Pozwaną przed zawarciem umowy .

Zgodnie z treścią art. 3851 k.c., w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone przedmiotem oceny Sądu jest to, czy zawarte we wzorach, kwestionowane postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz czy skutkiem tego dochodzi do rażącego naruszenia interesów konsumentów. Nie dotyczy to jednak postanowień regulujących główne świadczenia stron, jak cena lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Uznanie postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki stosowania w obrocie w kontaktach z konsumentami wymaga zatem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

- postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem - zostało mu narzucone,
- nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron,
- kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami naruszając jednocześnie w sposób rażący jego interesy.

Wzorzec umowny przygotowany przez Pozwanego jest kierowany do konsumentów , a przedmiotowe postanowienie sformułowane w sposób jednoznaczny nie dotyczy głównych świadczeń stron umowy – dotyczy kar umownych zastrzeżonych na wypadek nie zawarcia umowy przyrzeczonej , z przyczyn za które odpowiada jedna ze stron.

Na podstawie art. 3851§3 kc należy domniemywać , iż postanowienie umowne przejęte z wzorca umowy nie zostało uzgodnione indywidualnie . Zgodnie z treścią art. 3851§4 kc ciężar dowodu , iż postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie spoczywa na tym , kto się na tę okoliczność powołuje. W przedmiotowej sprawie pozwana dowodu takiego nie przeprowadziła zatem należało przyjąć , że kwestionowane w pozwie postanowienie zawarte w „Umowie przedwstępnej sprzedaży ” nie było uzgodnione indywidualnie .

Do rozstrzygnięcia pozostała zatem kwestia, czy przedmiotowe postanowienie, kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumenta.

Przesłankami abuzywności postanowień wzorca umownego jest ich sprzeczność z dobrymi obyczajami i rażąco naruszenie interesów konsumenta – zachodzące łącznie. Przyjmuje się przy tym, że istotą dobrych obyczajów jest szeroko rozumiany szacunek do drugiego człowieka. „Dobre obyczaje” to reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są m.in. działania wykorzystujące choćby niewiedzę, brak doświadczenia konsumenta, naruszenie równorzędności stron umowy, działania zmierzające do dezinformacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności. Chodzi więc o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. Podkreślenia przy tym wymaga, iż „interesy” konsumenta należy natomiast rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, ale też każdy inny wymierny interes jak np. zdrowie, czas zbędnie stracony, dezorganizacja czy też inne uciążliwości powstałe w związku z tak ukształtowanym postanowieniem.

Klauzula generalna wyrażona w art. 3851 §1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 3853 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, iż zastosowanie we wzorcu umowy postanowień odpowiadających wskazanym w katalogu znacząco ułatwić ma wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. 3851 §1 k.c. W razie wątpliwości ciężar dowodu, że dane postanowienia nie spełniają przesłanek klauzuli generalnej spoczywa na przedsiębiorcy – art. 3851 §4 k.c. Aby obalić domniemanie, że klauzula umowna zgodna z którąś z przykładowych klauzul wymienionych w art. 3853 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. 3851 §1 k.c. Dopiero po wykazaniu tej drugiej okoliczności może dojść do uchylenia domniemania abuzywności.

W ocenie Sądu analizowany zapis wzorca umownego o treści „Strony postanawiają, że w przypadku nie zawarcia z przyczyn, za które odpowiada jedna ze stron:

- Umowy Przyrzeczonej 1 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 1 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 5 000,00 (pięć tysięcy złotych);

- Umowy Przyrzeczonej 2 – strona, z powodu której nie doszło do zawarcia Umowy Przyrzeczonej 2 zobowiązana jest do zapłaty drugiej stronie kary umownej w wysokości 2 000,00 (dwa tysiące złotych).” kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, a więc spełnia przesłanki z art. 3851 §1 k.c. Sąd zważył, iż kwestionowane postanowienie wzorca umowy ustala umowną odpowiedzialność z tytułu nie zawarcia Umowy przyrzeczonej poprzez zapłatę określonej kary umownej należnej w przypadku, gdy z winy którejś ze stron do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie.

W ocenie sądu przedmiotowe postanowienie wykorzystuje niewiedzę i naiwność konsumenta oraz rażąco narusza jego interesy. Należy mieć na względzie, iż „Umowa przedwstępna sprzedaży” jest w istocie umową realizatorską (deweloperską). Potwierdza to przyjęta linia orzecznicza Sądu Najwyższego: „Umowa deweloperska jest rodzajem umowy nienazwanej (mieszanej), powstałej ze szczególnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi za ustalonym wynagrodzeniem” (wyrok SN z dnia 8 sierpnia 2007 roku sygn. I CSK 177/07) a także pogląd wyrażony w wyroku z dnia 30 czerwca 2004 r., sygn.IVCK521/03: „Umowa zwana w praktyce obrotu umową deweloperską, jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstałą w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Na umowę tę składają się elementy treści różnych umów nazwanych, tworzących jednolitą całość, z zachowaniem jednak przez tę umowę cech oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Umowa taka ma charakter umowy właściwej, a nie przedwstępnej.”

Sąd zważył, iż pomimo tego, że w znaczeniu formalnym przedmiotowe postanowienie przyznaje obydwu stronom umowy równe prawa i obowiązki, to faktycznie jednak zamyka ono możliwość dochodzenia przez konsumenta naprawienia szkody w przypadku

jej ewentualnego wyrządzenia, na skutek nie zawarcia umowy przyrzeczonej, z przyczyn leżących po stronie pozwanej Spółki . Wynika to z faktu , że zakres odpowiedzialności dłużnika wynikający z umów deweloperskich obejmuje zarówno rzeczywistą szkodę jak też utracone korzyści , jakie osiągnąłby konsument gdyby deweloper wywiązał się z umowy i konsument nabyłby mieszkanie , uzyskując składnik majątkowy o wartości znacznie przewyższającej wydatki poniesione w celu jego uzyskania.( por. wyrok sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 roku sygn. IV CK 521/03) .

Zastrzeżenie w treści wzorca, na wypadek nie zawarcia umowy przyrzeczonej, odszkodowania w postaci samej kary umownej w kwocie 5000 zł i 2000 zł oraz brak dodatkowych modyfikacji instytucji kary umownej , poprzez zamieszczenie postanowienia pozwalającego na dochodzenie odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej , powoduje zamknięcie konsumentowi możliwości dochodzenia rzeczywistego naprawienia wyrządzonej mu szkody.

Przedmiotowe postanowienie istotnie ogranicza zatem odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, a więc jest klauzulą niedozwoloną przewidzianą w art. 3853 pkt 2 k.c .

W ocenie Sądu zakwestionowane postanowienie nie uwzględnia i nie zabezpiecza interesu konsumenta, jako słabszej strony umowy, co prowadzi do ukształtowania stosunku zobowiązaniowego w sposób nie równorzędny i rażąco niekorzystny dla konsumenta. Takie ukształtowanie treści wzorca umowy narusza zasadę równości stron umowy poprzez realizowanie interesów tylko jednej strony tj. przedsiębiorcy z pokrzywdzeniem konsumenta, co należy ocenić jako działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające interesy konsumentów albowiem jest ono nierzetelne i nieuczciwe.

W ocenie Sądu sporny zapis ograniczający odpowiedzialność dewelopera wprowadza także konsumenta w błąd co do przysługujących mu względem przedsiębiorcy praw , w przypadku kiedy nie dojdzie do zawarcia przedmiotowej umowy przyrzeczonej .

Dlatego też Sąd uznając, iż zakwestionowane postanowienie wzorca umowy stosowanego przez pozwanego spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej w rozumieniu art. 3851 § 1 k.c., zakazał jego wykorzystywania w obrocie (art. 47343 k.p.c.).

Zgodnie z treścią przepisu art. 96 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398) strona wnosząca o uznanie postanowień umowy za niedozwolone jest zwolniona od kosztów sądowych. Wobec powyższego, o obciążeniu pozwanego stałą opłatą sądową od pozwu orzeczono na podstawie art. 26 ust 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 i art. 94 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. stosownie do wyniku sporu.

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej zarządzono na zasadzie art. 47944 k.p.c.

/-/ SSO Hanna Kulesza