

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2008r.

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

Przewodniczący SSO Wanda Czajkowska Protokolant: Dorota Łęczycka

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2008r., w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeciwko (...) Spółce z o.o. w K. o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umownego o nazwie „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa kupna sprzedaży” o treści:

1. § 5a „A. (...) zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych, zmian w dokumentacji projektowej Budynku”.

2. § 7 ust. 2 zd. 1 (...) (...) może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w § 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w § 2 ust. 9”

3. § 7 ust. 2 zd. 2 „W takim przypadku A. (...) zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z niniejszą Umową nominalne kwoty, o których mowa w § 2 ust. 3, potrącając z nich karę umowną w wysokości 10% ceny Lokalu Mieszkalnego brutto określonej w § 1 ust. 2, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni po zawarciu

przez A. investment z innym nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będący przedmiotem niniejszej umowy”.

4. § 7 ust. 3 akapit 1 i 2 „Do czasu przekazania przez A. (...) Lokalu Mieszkalnego, Kupujący może odstąpić od niniejszej umowy. W takiej sytuacji A. (...) zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z niniejszą Umową nominalne kwoty, o których mowa w § 2 ust. 3, potrącając z nich karę umowną w wysokości 10% ceny Lokalu Mieszkalnego brutto określonej w § 1 ust. 2, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia przez A. (...) z innym nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej Umowy. W przypadku gdyby umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie zawartym w wezwaniu doręczonym Kupującemu, z przyczyn leżących po stronie Kupującego, A. (...) może odstąpić od niniejszej umowy. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy na warunkach określonych w zdaniu poprzednim, A. (...) zobowiązuje się zwrócić Kupującemu wpłacone przez niego kwoty na poczet ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego określonej w § 1 ust. 2, pomniejszone o karę umowną wynoszącą

15% wartości brutto Lokalu Mieszkalnego oraz pomniejszone o kwoty z tytułów

opisanych w § 8 ust. 4 i § 11 ust. 3, przy czym zwrot tych kwot nastąpi nie wcześniej niż do czasu zawarcia umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego z innym nabywcą, jednakże nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia takiej umowy z zastrzeżeniem akapitu poniższego”.

5. §7 ust. 3 akapit 3 „Ponadto w przypadku gdyby do zawarcia umowy

przyrzeczonej zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy nie doszło z

przyczyn leżących po stronie Kupującego, zaś Lokal Mieszkalny został Kupującemu wydany w posiadanie, strona ta jest zobowiązana do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia Lokalu oraz zwrotnego wydania go w posiadanie A. (...). W takim przypadku:

- dobrowolne opuszczenie Lokalu i wydanie go w posiadanie A. (...)w stanie technicznym nie pogorszonym - jest warunkiem dokonania rozliczenia

wpłaconych przez stronę zobowiązaną do kupna kwot, na zasadach określonych w akapicie powyżej.

- Kupujący oświadcza, że nie będzie podnosił względem A. (...) żadnych roszczeń (w tym roszczeń o charakterze odszkodowawczym) z tytułu zwrotu poniesionych nakładów na wykończenie przedmiotowego lokalu mieszkalnego."

§ 7 ust. 7 „Nie przewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, - w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul lub też niesprzyjających warunków atmosferycznych - będą skutkowały przesunięciem terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy Budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu i zawarcia umowy przyrzeczonej, bez konieczności podpisywania aneksów do niniejszej umowy przedwstępnej."

§ 8 ust. 5 „Planowane ostateczne wykończenie Budynku, wraz z ukształtowaniem terenu wokół niego, nastąpi do 4 (czterech) miesięcy od zakończenia budowy Budynku, przy czym strony oświadczają i wyrażają zgodę, że termin ten może ulec przedłużeniu z przyczyn niezależnych od stron, a w szczególności z przyczyn atmosferycznych."

§ 8 ust. 6 „A. (...) ma prawo zgodnie z własnym uznaniem oraz według zasad słuszności do ustanowienia takich regulacji, które są konieczne dla określenia sposobu do zagospodarowania (...), w szczególności dotyczących użytkowania i utrzymania wspólnych powierzchni i urządzeń Budynku, oraz innych spraw związanych z użytkowaniem tego Budynku, a Kupujący wyraża na to zgodę."

§ 10 ust. 1 „Strony postanawiają, że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej."

10. § 10 ust. 2 „Strony postanawiają, że do dnia podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży, Kupujący może dokonać własnych prac adaptacyjnych w Lokalu Mieszkalnym, jednakże pod warunkiem uzyskania od A. (...) wcześniejszej pisemnej zgody na takie prace. W przypadku dokonania prac adaptacyjnych bez zgody A. I. kupujący zapłaci karę umowną w wysokości 5% wartości Lokalu Mieszkalnego."

11. § 11 ust.2 „Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez A. I.."

12. § 12 ust. 2 „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy

będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby A. I.."

13. § 6 ust. 2 „Oświadczenia i zawiadomienia A. I. przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia A. (...) o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień A. (...) przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie."

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. uznaje opłatę tymczasową od pozwu w kwocie 600 zł za opłatę ostateczną.

IV. nakazuje pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 600 zł tytułem opłaty od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony.

V. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 720 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

VI. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

SSO Wanda Czajkowska