

## UZASADNIENIE

Powód – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie pozwanej Spółce Mieszkaniowej (...) Sp. z o.o. w K. wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorców o nazwach „Przedwstępna umowa sprzedaży” oraz „Aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia ....” o treści:

1. § 1 pkt 4 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony ustalają, że w ramach niniejszej umowy zostanie wybudowany dla Inwestora lokal mieszkalny położony w budynku (...), oznaczony nr 3-07, kondygnacja IV, piętro III, za cenę wyznaczoną przez następujące elementy:

a. (...) zł brutto/m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym 76,28 m<sup>2</sup>),

b. (...)zł brutto/m<sup>2</sup> balkonu, (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym 8,91 m<sup>2</sup>).

Powyższe ceny jednego m<sup>2</sup> są stałe i mogą ulec zmianie jedynie w przypadku:

- zmiany stawki podatku VAT na gotowe lokale mieszkalne wynoszącej obecnie 7%,

- wzrostu inflacji montażowo – budowlanej w okresie od dnia 1 maja 2004r. do dnia 31 kwietnia 2005r. łącznie ponad 3% proporcjonalnie do wzrostu cen, z tym, że zmiana dotyczyć może jedynie niezapłaconej części”

2. § 2 pkt 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony uzgadniają termin wybudowania budynku ww. mieszkalnego – wielorodzinnego oraz przekazania opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego: II kwartał 2005r., z tym że niezawinione opóźnienie w realizacji inwestycji ze strony Realizatora do 3 miesięcy nie wywołuje negatywnych skutków prawnych. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od daty rozliczenia całej ceny sprzedaży i po przekazaniu opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego”

3. § 3 pkt b „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....” „Strony uzgadniają termin wybudowania w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego i przekazanie lokalu mieszkalnego do prowadzenia prac wykończeniowych w terminie 28 dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie do 30 dni od daty \*rozliczenia całej ceny sprzedaży, \* po uzyskaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej Projekt Podziału, oraz \*po uzyskaniu opinii o samodzielności lokali mieszkalnych”

4. § 3 pkt 4 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony uzgadniają, że Realizator ma prawo odstąpić od niniejszej umowy wyłącznie:

- w przypadku wystąpienia obiektywnych przeszkód uniemożliwiających wykonanie niniejszej umowy, w taki przypadku zobowiązany jest zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat w terminie 30 dni,

- opóźnienia Inwestora w zapłacie należności objętych niniejszą umową przekraczających 30.000,00 zł, w taki przypadku Realizator zobowiązany jest w terminie 21 dni od daty odstąpienia zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat, pomniejszych o zadatek”

5. § 4 pkt 1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „ Strony uzgadniają, że ostateczny metraż lokalu mieszkalnego oraz metraż balkonów, tarasów, loggii i piwnic zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni zgodnie z obowiązującą PN (z udziałem Inwestora) po ich wybudowaniu (możliwość różnicy +/- 5%) i będzie on stanowił podstawę obliczenia ostatecznej ceny za lokal mieszkalny, której rozliczenie powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty sporządzenia i doręczenia obmiaru ww. składników lokalu mieszkalnego”

6. § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony ustalają, iż Realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3”

7. § 4 pkt 6 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w ww. obiekcie budowlanym – zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie Realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie średnim cenom rynkowym z obszaru dzielnicy B.”

8. § 4 „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....” „ Strony wyrażają zgodę na przeniesienie przez Realizatora praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy przedwstępnej /zmienionej następnie niniejszym aneksem/ na spółkę celową pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. ul. (...) /(...) nr (...) powołaną w celu zakończenia prowadzonej inwestycji oraz zarządzania osiedlem po zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Przeniesienie praw i obowiązków nastąpi na podstawie umowy zawartej pomiędzy Realizatorem a spółką (...) Sp. z o.o. zawartej w formie aktu notarialnego, w którym jednocześnie nastąpi przeniesienie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...). W związku z powyższym Inwestor wyraża zgodę na powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną spółce (...) Sp. z o.o. na warunkach rynkowych uzgodnionych w umowie przyrzeczonej sprzedaży”

9. § 4 pkt 8 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony ustalają że zawiadomienia wysyłane na adresy stron podane w niniejszej umowie są skutecznie doręczone. Jak również Inwestor wskazuje adres elektroniczny pod którym będzie informowany o postępie robót budowlanych: ..... Adres do korespondencji: jw.”

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwana w prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej posługuje się wzorcami umów. Przykładem takiego wzorca jest wzorzec umowy przedwstępnej opracowany dla celów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym przy ul. (...) w W., w którym zawarte są zakwestionowane w pozwie postanowienia umowne. Powód wskazał, że pozwana takiej samej treści postanowienia stosuje również w innych realizowanych przez nią inwestycjach., np. wzorzec opracowany dla celów sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym przy u. Pilotów w K..

W ocenie powoda zakwestionowane w pozwie postanowienia umowne stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> kc, albowiem kształtują one prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami oraz dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Postanowieniu zawartemu w § 1 pkt 4 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powód zarzucił, iż w zakresie „zmiany stawki podatku VAT” stanowi postanowienie, o którym mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. Postanowienie to przyznaje pozwanemu uprawnienie do podwyższenia wysokości ceny lokalu, po zawarciu umowy, poprzez waloryzację wysokości rat - o różnicę pomiędzy nową i starą stawką podatku VAT - następujące po wprowadzeniu nowej, wyższej stawki tego podatku. Postanowienie to ma charakter jednostronny, albowiem przyznaje powyższe uprawnienie wyłącznie pozwanemu - jednocześnie nie uprawniając w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy.

Powód podniósł, że omawiane postanowienie w części dotyczącej „wzrostu inflacji montażowo - budowlanej” jest niejasna i niejednoznaczna., stanowi również niedozwoloną klauzulę umowną, o której mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 9 oraz 11 k.c. Konsument pozostaje w niepewności jaka stawka inflacji zostanie wobec niego zastosowana, zaś pozwana dysponuje znaczną swobodą w zakresie poszukiwania źródeł określających wysokość inflacji, a następnie ich stosowania. W ocenie powoda zakwestionowane postanowienie przyznaje pozwanemu możliwość uzupełniania stosunku umownego z konsumentem w trakcie jego trwania, kształtowania treści świadczenia konsumenta (w zakresie wysokości uiszczanej przez niego ceny lokalu mieszkalnego) oraz interpretowania ich treści.

Postanowieniu zawartemu w § 2 pkt 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powód zarzucił, iż wyłącza odpowiedzialność pozwanego za nienależyte wykonanie umowy. Zakwestionowane postanowienie uwalnia pozwanego od odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji spowodowane okolicznościami zewnętrznymi,

na które pozwana, pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu. Powód wskazał, że zgodnie z art. 355 § 2 k.c., należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności i pozwana jako profesjonalista powinna przy określaniu terminu realizacji inwestycji mieć na względzie typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą wpływać na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych.

Powód podniósł, że zakwestionowane postanowienie wyłącza odpowiedzialność pozwanego za wszelkie opóźnienia spowodowane niegospodarnością, czy wręcz zaniedbaniem pozwanego, w tym wynikające z działań organów administracyjnych, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonywanie robót budowlanych oraz innych niezależnych od pozwanego przeszkód, np.: wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania pozwolenia na budowę lub użytkowanie obiektu budowlanego.

Powód podniósł, że zakwestionowane postanowienie stanowi próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta, co godzi w dobre obyczaje takie jak: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecką czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta.

Powód wskazał, że w/w zarzuty w stosunku do § 2 pkt 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” są również aktualne w odniesieniu do postanowienia zawartego w oraz w § 3 pkt b „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....”. Przy czym treść tego postanowienia o tyle bardziej niekorzystna dla konsumenta, że nie określa żadnego wyraźnego terminu ostatecznego zakończenia budowy budynku wielolokalowego przy ul. (...) w W., jak również terminów wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych i ich przekazania kupującym oraz zawarcia umowy przyrzeczonej kupna - sprzedaży tych lokali. A zatem stawia konsumentów w jeszcze gorszej pozycji kontraktowej.

Postanowieniu zawartemu w § 3 pkt 4 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powód zarzucił, że jest sprzeczne z art. 385<sup>3</sup> pkt 16 k.c., wprowadza nierówność stron umowy. W razie nie wykonania zobowiązania z winy klienta, traci on na rzecz pozwanego zadatek zaś w sytuacji odwrotnej gdy wina leży po stronie pozwanej, gdyż to z powodu jego działania (zaniechania, zaniedbań) umowa ulega rozwiązaniu - pozwana nie jest zobowiązana do jakichkolwiek wypłat na rzecz konsumenta.

Postanowieniu zawartemu w § 4 pkt 1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powód zarzucił, że stanowi w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 20 kc niedozwolone postanowienie umowne, albowiem przyznaje pozwanemu uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawniając jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy.

W odniesieniu do postanowienia zawartego w § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powód podniósł, iż stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 19 kc, albowiem przyznaje pozwanemu jednostronne uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia. Zgodnie z tym postanowieniem pozwana uprawniona jest do jednostronnego dokonywania zmian w dokumentacji budynku - „do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym”. Dzieje się tak pomimo, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego jest umową wzajemną oraz umową dwustronnie zobowiązującą. Tym samym na każdą zmianę świadczenia umownego, pozwana powinna uzyskać zgodę swojego klienta - w drodze renegotjacji umowy, aneksu do niej lub nowej treści umowy .

Postanowieniu zawartemu w § 4 pkt 6 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” oraz § 4 „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....” powód zarzucił, że uniemożliwiają konsumentowi korzystanie z uprawnień właścicielskich określonych w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, póź. 903, z późn. zm.). Skutkiem tych postanowień jest związanie konsumentów z ustanowionym przez pozwanego zarządem przez nieograniczony wyraźnym terminem okres czasu. Pozbawia to konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. Powód podniósł, że pozwana wykorzystując posiadaną przewagę kontraktową, narzuca konsumentom obowiązek korzystania z jego własnych usług lub usług podmiotu przez niego wskazanego. W jego ocenie, takie zachowanie pozwanego jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów.

Postanowieniu zawartemu w § 4 pkt 8 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powód zarzucił, że na jego podstawie wyłącznie pozwana jest uprawniona do decydowania o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie, w ocenie powoda, może naruszać standardy prawne wynikające z przepisów kc oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Powód podniósł, że w razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, podmiotem właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie pozwana. W ocenie powoda niedopuszczalny w obrocie, zwłaszcza konsumenckim, i sprzeczne z dobrymi obyczajami jest postanowienie wprowadzające doręczenie zastępcze, które w istocie odwołują się do przepisów kpc. Instytucja doręczenia zastępczego należy do prawa procesowego i nakłada na osoby trzecie określone obowiązki związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Są one nałożone w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na obrót gospodarczy poprzez aprioryczne postanowienia wzorca umowy.

Powód podniósł ponadto, że zakwestionowane postanowienie rażąco narusza interesy konsumentów, albowiem pozwała ono pozwanemu na interpretację działań konsumenta (bądź ich braku) w zakresie skuteczności składanych przez niego oświadczeń woli, których przedmiotem może być wypowiedzenie, odstąpienie lub rozwiązanie umowy w innym trybie oraz przerzucenie na konsumenta podobnego ryzyka związanego z doręczeniem korespondencji, w tym oświadczeń.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych..

Pozwana wniosła o dopuszczenie dowodów zawnioskowanych w odpowiedzi na odwołanie, m. innymi dopuszczenie dowodów z zeznań świadka E. W. i przesłuchanie w charakterze strony J. J. na okoliczności, że pozwana zaniechała stosowania spornego wzorca umownego we wrześniu 2006r.

Pozwana zarzuciła, iż zaniechała stosowania wzorca umownego objętego żądaniem pozwu najpóźniej we wrześniu 2006r., co oznacza że upłynął termin zawity do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

Pozwana podniosła ponadto, że postanowienia umów zostały z klientami uzgodnione indywidualnie, na dowód czego wskazała oświadczenia klientów.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2008r. Sąd dopuścił dowód z zeznań świadka E. W. na okoliczność, że pozwana zaniechała stosowania spornego wzorca umownego we wrześniu 2006r., na oraz pominął dowód z przesłuchania stron ze względu na nieusprawiedliwione niestawiennictwo pozwanej na rozprawie w dniu 28 lutego 2008r.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana – Spółka Mieszkaniowa (...) Sp. z o.o. w K. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie m. innymi wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych z wnoszeniem budynków, kupnie i sprzedaży nieruchomości, zarządzania nieruchomości (KRS, k. 36-42).

Pozwana w 2006r. realizowała inwestycję w W. przy ul. (...) oraz w K. przy ul. (...). Przy realizowaniu tych inwestycji w obrocie z konsumentami pozwana wykorzystywała dokumenty o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży”, przy realizacji inwestycji M. 103 pozwana posługiwała się również „Aneksem do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia ....r.”. Treść tych dokumentów (k. 9-18) daje podstawy do ustalenia, że są to typowe wzorce umowy. Zostały przygotowane w całości przez pozwaną na papierze firmowym (na pierwszych stronach, na górze, znajdują się wszystkie dane dotyczące pozwanej), są w formie wydruku komputerowego, podzielone na mniejsze kolejno ponumerowane jednostki redakcyjne.

W „Aneksie do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia ....r.” pozostawiono jedynie wolne miejsca do wpisania danych dotyczących osób podpisujących umowę, daty zawarcia umowy.

Treść i forma „Przedwstępnych umów sprzedaży” uzasadniają ustalenie, że pozwana posługuje się szablonem zapisanym na elektronicznym nośniku, w którym przy zawieraniu konkretnej umowy wpisuje dane indywidualizujące transakcję, tj. dane dotyczące klienta oraz nieruchomości, wszystkie inne zapisy pozostają bez zmian. Po czym taka „uzupełniona” umowa jest drukowana i przedstawiana do podpisu konsumentom..

Te ustalenia potwierdzają również zeznania świadka E. W., która zeznała, że:

- czasami zdarzały się przypadki, że klienci korzystając z pomocy prawnej radców prawnych konsultowali z pozwaną treść umowy,
- były przypadki, że klienci podejmowali rozmowy na temat poszczególnych postanowień projektu umowy,
- w większości proponowane zmiany były wprowadzane do umowy.

Sąd ustalił, że jedynie zdarzały się przypadki indywidualnych negocjacji postanowień umownych i zmiany były nanoszone na przygotowany wzorzec, zaś w większości umowy były podpisywane przez konsumentów bez zastrzeżeń.

Sąd ustalił, że konsumenci oprócz zawieranej umowy podpisywali również tzw. Oświadczenie (k. 60) o treści:

„Niniejszym oświadczam, iż zawarta w dniu 16 sierpień 2004r., ze Spółką Mieszkaniową (...) Sp. z o.o. umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego nie zawiera postanowień, które nie zostały indywidualnie uzgodnione w rozumieniu art.. (...) i n.k.c.,

w szczególności:

- projekt umowy został Mi ze stosownym wyprzedzeniem przedłożony do zapoznania,
- miałem możliwość konsultacji ww. projektu umowy,
- ostateczna treść umowy zawiera postanowienia indywidualnie wynegocjowane.”

Mając na uwadze w/w ustalenia Sąd ustalił, że treść w/w dokumentów była jednostronnie przygotowana w całości przez pozwaną i przedstawiana konsumentom do podpisu Sąd ustalił, że faktycznie treść postanowień umownych nie była indywidualnie uzgadniana z konsumentami.

Sąd ustalił zatem, że postanowienia „Przedwstępnej umowy sprzedaży” oraz „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia ....r.” nie były uzgadniane indywidualnie z konsumentami a jedynie „zdarzały się przypadki” negocjacji poszczególnych postanowień.

Sąd ustalił, że przy realizacji inwestycji w W. przy ul. (...) pozwana stosowała wzorce umowne o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży” oraz „Aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia ....r.”, w których zawarte są zakwestionowane w pozwie postanowienia umowne.

1. § 1 pkt 4 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony ustalają, że w ramach niniejszej umowy zostanie wybudowany dla Inwestora lokal mieszkalny położony w budynku (...), oznaczony nr 3-07, kondygnacja IV, piętro III, za cenę wyznaczoną przez następujące elementy:

- c. (...) zł brutto/m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym 76,28 m<sup>2</sup>),
- d. (...) zł brutto/m<sup>2</sup> balkonu, (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym 8,91 m<sup>2</sup>).

Powyższe ceny jednego m<sup>2</sup> są stałe i mogą ulec zmianie jedynie w przypadku:

- zmiany stawki podatku VAT na gotowe lokale mieszkalne wynoszącej obecnie 7%,

- wzrostu inflacji montażowo – budowlanej w okresie od dnia 1 maja 2004r. do dnia 31 kwietnia 2005r. łącznie ponad 3% proporcjonalnie do wzrostu cen, z tym, że zmiana dotyczyć może jedynie niezapłaconej części”

2. § 2 pkt 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony uzgadniają termin wybudowania budynku ww. mieszkalnego – wielorodzinnego oraz przekazania opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego: II kwartał 2005r., z tym że niezawinione opóźnienie w realizacji inwestycji ze strony Realizatora do 3 miesięcy nie wywołuje negatywnych skutków prawnych. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od daty rozliczenia całej ceny sprzedaży i po przekazaniu opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego”

3. § 3 pkt b „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....” „Strony uzgadniają termin wybudowania w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego i przekazanie lokalu mieszkalnego do prowadzenia prac wykończeniowych w terminie 28 dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie do 30 dni od daty \*rozliczenia całej ceny sprzedaży, \* po uzyskaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej Projekt Podziału, oraz \*po uzyskaniu opinii o samodzielności lokali mieszkalnych”

4. § 3 pkt 4 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony uzgadniają, że Realizator ma prawo odstąpić od niniejszej umowy wyłącznie:

- w przypadku wystąpienia obiektywnych przeszkód uniemożliwiających wykonanie niniejszej umowy, w taki przypadku zobowiązany jest zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat w terminie 30 dni,

- opóźnienia Inwestora w zapłacie należności objętych niniejszą umową przekraczających 30.000,00 zł, w taki przypadku Realizator zobowiązany jest w terminie 21 dni od daty odstąpienia zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat, pomniejszonych o zadek”

5. § 4 pkt 1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „ Strony uzgadniają, że ostateczny metraż lokalu mieszkalnego oraz metraż balkonów, tarasów, loggii i piwnic zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni zgodnie z obowiązującą PN (z udziałem Inwestora) po ich wybudowaniu (możliwość różnicy +/- 5%) i będzie on stanowił podstawę obliczenia ostatecznej ceny za lokal mieszkalny, której rozliczenie powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty sporządzenia i doręczenia obmiaru ww. składników lokalu mieszkalnego”

6. § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony ustalają, iż Realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3”

7. § 4 pkt 6 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w ww. obiekcie budowlanym – zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie Realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie średnim cenom rynkowym z obszaru dzielnicy B.”

8. § 4 „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....” „ Strony wyrażają zgodę na przeniesienie przez Realizatora praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy przedwstępnej /zmienionej następnie niniejszym aneksem/ na spółkę celową pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. ul. (...) (...) nr (...) powołaną w celu zakończenia prowadzonej inwestycji oraz zarządzania osiedlem po zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Przeniesienie praw i obowiązków nastąpi na podstawie umowy zawartej pomiędzy Realizatorem a spółką (...) Sp. z o.o. zawartej w formie aktu notarialnego, w którym jednocześnie nastąpi przeniesienie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...). W związku z powyższym Inwestor wyraża zgodę na powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną spółce (...) Sp. z o.o. na warunkach rynkowych uzgodnionych w umowie przyrzeczonej sprzedaży”

9. § 4 pkt 8 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” „Strony ustalają że zawiadomienia wysyłane na adresy stron podane w niniejszej umowie są skutecznie doręczone. Jak również Inwestor wskazuje adres elektroniczny pod którym będzie informowany o postępie robót budowlanych: ..... Adres do korespondencji: jw.”

Sąd ustalił, że pozwana po zakończeniu w końcu 2006r. realizacji inwestycji w W. przy ul. (...) oraz w K. przy ul. (...) w 2007r. realizowała następujące inwestycje:

- K., ul. (...)/P.,
- U.,
- K., Osiedle im. W.A. M.,
- K. B., S. T.,

(wydruki ze strony internetowej powódki z dnia 3 sierpnia 2007r., k. 10-113).

Zakwestionowane postanowienia były przedmiotem postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez powoda. W piśmie z 25 kwietnia 2007r. (k. 24-25) pozwana uznała zasadność zarzutów Prezesa UOKiK w stosunku do wzorca umowy wykorzystywanego w inwestycji przy ul. (...) i zobowiązała się wyeliminować z wzorca zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia. Pozwana poinformowała, że opracowuje nowy wzorzec, który zobowiązała się dostarczyć Prezesowi UOKiK do 11 maja 2007r.

Przy piśmie z dnia 15 maja 2007r. (k. 115) pozwana przesłała nowy projekt umowy sprzedaży i poinformowała, że został on opracowany na wszystkie inwestycje. Wzorzec ten jest projektem aktu notarialnego oznaczony „Repertorium A .../2006”.

Sąd ustalił zatem, że powódka do maja 2007r., tj. do wprowadzenia w swojej działalności nowego wzorca umowy o nazwie „Repertorium A .../2006” wykorzystywała w obrocie z konsumentami wzorzec umowny o nazwie „Przedwstępnej umowy sprzedaży” zawierający zakwestionowane w pozwie postanowienia. Powód złożył pozew o uznanie w/w postanowień za niedozwolone 13 czerwca 2007r. (k. 28).

Okoliczność, iż pozwana zaprzestała (maj 2007r.) stosowania zakwestionowanych w pozwie postanowień nie może mieć wpływu na rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy. Zgodnie bowiem z treścią art. 479<sup>39</sup> kpc z żądaniem uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone można wystąpić również wtedy, gdy pozwana zaniechała jego stosowania, jeżeli od tego zaniechania nie minęło sześć miesięcy. Powództwo wytoczone zostało przed upływem sześciomiesięcznego terminu do jego wytoczenia (data złożenia przez powoda pozwu: 13 czerwca 2007 r., k. 28). Z uwagi na powyższe, pomimo zaprzestania stosowania zakwestionowanych postanowień Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązany jest do dokonania merytorycznej oceny wskazanych w pozwie postanowień wzorca umownego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zakwestionowane postanowienia umowne podlegają ocenie czy są postanowieniami niedozwolonymi w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> kc. Zgodnie z treścią ww. przepisu postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interes.

Przesłanki sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumenta muszą być spełnione łącznie. Istotą pojęcia dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka. W stosunkach z konsumentami powinien wyrażać się on właściwym informowaniem o wynikających z umowy uprawnieniach, niewykorzystywaniu uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty przy zawieraniu umowy i jej realizacji, rzetelnym

traktowaniu równorzędnego partnera umowy. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można więc uznać działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, ukształtowania stosunku zobowiązaniowego niezgodnie z zasadą równorzędności stron (M. Śmigieł Wzorce s.360). Chodzi więc o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania natomiast naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące a więc doniosłe.

Sąd ocenił, że zakwestionowane w pozwie postanowienia są sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumentów a zatem są niedozwolonymi postanowieniami w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

Niedozwolone jest postanowienie zawarte w § 1 pkt 4 zd. 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” o treści: „Strony ustalają, że w ramach niniejszej umowy zostanie wybudowany dla Inwestora lokal mieszkalny położony w budynku (...), oznaczony nr 3-07, kondygnacja IV, piętro III, za cenę wyznaczoną przez następujące elementy:

a. (...) zł brutto/m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym 76,28 m<sup>2</sup>),

b. (...) zł brutto/m<sup>2</sup> balkonu, (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno – budowlanym 8,91 m<sup>2</sup>).

Powyższe ceny jednego m<sup>2</sup> są stałe i mogą ulec zmianie jedynie w przypadku:

- zmiany stawki podatku VAT na gotowe lokale mieszkalne wynoszącej obecnie 7%,

- wzrostu inflacji montażowo – budowlanej w okresie od dnia 1 maja 2004r. do dnia 31 kwietnia 2005r. łącznie ponad 3% proporcjonalnie do wzrostu cen, z tym, że zmiana dotyczyć może jedynie niezapłaconej części”,

albowiem postanowienie to przyznaje pozwanej uprawnienie do podwyższenia, już po zawarciu umowy, ceny lokalu w przypadku zmiany stawki podatku VAT oraz wzrostu inflacji montażowo – budowlanej, nie przyznając jednocześnie konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, co niewątpliwie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz narusza interes konsumentów. Ponadto zakwestionowane postanowienie jest niejasne i niejednoznaczne, pozostawia pozwanej swobodę interpretacyjną i umożliwia kształtowanie treści świadczenia konsumenta w trakcie trwania umowy. Przyznaje bowiem pozwanej uprawnienie podwyższenia ceny lokalu w przypadku „wzrostu inflacji montażowo – budowlanej” nie precyzując przy tym co dokładnie kryje się pod tym pojęciem oraz nie wskazując źródła informacji na temat w/w poziomu inflacji. W konsekwencji, konsument przez cały okres trwania umowy pozostaje w niepewności, czy a jeśli tak, to jaka stawka inflacji zostanie wobec niego zastosowana, zaś pozwana dysponuje znaczną swobodą w zakresie poszukiwania źródeł określających wysokość inflacji, a następnie ich stosowania. W ocenie Sądu zakwestionowane postanowienie nie określa, o jaką wysokość wzrost inflacji spowoduje podwyżkę cen lokalu mieszkalnego.

Postanowienie zawarte w § 2 pkt 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” o treści: „Strony uzgadniają termin wybudowania budynku ww. mieszkalnego – wielorodzinnego oraz przekazania opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego: II kwartał 2005r., z tym że niezawinione opóźnienie w realizacji inwestycji ze strony Realizatora do 3 miesięcy nie wywołuje negatywnych skutków prawnych. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od daty rozliczenia całej ceny sprzedaży i po przekazaniu opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego” stanowi, w ocenie Sądu niedozwolone postanowienie umowne, albowiem wyłącza odpowiedzialność pozwanej względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Wprawdzie postanowienie to dotyczy sytuacji, gdy niewykonanie lub niewykonanie umowy następuje z przyczyn niezależnych od pozwanej, jednakże pozwana jako profesjonalista winna przy ustalaniu terminów wykonania swojego zobowiązania uwzględnić możliwość ich wystąpienia. W ocenie Sądu, zakwestionowane postanowienia zmierzają do dezorientacji konsumentów w celu przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Nadto należy wskazać, że



zakwestionowane postanowienie zawiera otwarty katalog przyczyn wyłączających odpowiedzialność pozwanej, na jego podstawie nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie w jakich wypadkach ta odpowiedzialność jest wyłączona.

Z tych samych względów za niedozwolone postanowienie umowne należy uznać postanowienie zawarte w § 3 pkt b „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....” o treści: „Strony uzgadniają termin wybudowania w/w budynku mieszkalnego wielorodzinnego i przekazanie lokalu mieszkalnego do prowadzenia prac wykończeniowych w terminie 28 dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie do 30 dni od daty \*rozliczenia całej ceny sprzedaży, \* po uzyskaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej Projekt Podziału, oraz \*po uzyskaniu opinii o samodzielności lokali mieszkalnych”, z tym że postanowienie to jest jeszcze bardziej niekorzystne dla konsumenta, bowiem nie określa żadnego terminu ostatecznego zakończenia budowy.

Niedozwolone jest również postanowienie zawarte w § 3 pkt 4 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” o treści: „Strony uzgadniają, że Realizator ma prawo odstąpić od niniejszej umowy wyłącznie:

- w przypadku wystąpienia obiektywnych przeszkód uniemożliwiających wykonanie niniejszej umowy, w taki przypadku zobowiązany jest zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat w terminie 30 dni,
- opóźnienia Inwestora w zapłacie należności objętych niniejszą umową przekraczających 30.000,00 zł, w taki przypadku Realizator zobowiązany jest w terminie 21 dni od daty odstąpienia zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat, pomniejszonych o zadek”

albowiem nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy w przypadku niedojścia umowy do skutku. Zgodnie z tym postanowieniem, pozwana w przypadku gdy konsument opóźnia się w zapłacie należności w kwocie przekraczającej 30.000 zł, i to bez względu na przyczyny tego opóźnienia i bez względu na wielkość dotychczas wpłaconych kwot, jest uprawniona do:

- odstąpienia od umowy,
- dysponowania kwotami wpłaconymi przez konsumenta jeszcze przez 21 dni od daty odstąpienia,
- zatrzymania wpłaconego przez konsumenta zadatku.

Podkreślić należy, że zakwestionowane postanowienie, oraz inne postanowienia „Przedwstępnej umowy sprzedaży” (§ 3 pkt 3) odwołują się do instytucji zadatku, a zgodnie z art.394 kc w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Przedwstępna umowa sprzedaży jednakże nie przewiduje możliwości żądania przez konsumenta żadnych kwot w przypadku odstąpienia od umowy. W ocenie Sądu taka konstrukcja może wprowadzać w błąd konsumenta, jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta.

Niedozwolone jest również postanowienie zawarte w § 4 pkt 1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” o treści: „ Strony uzgadniają, że ostateczny metraż lokalu mieszkalnego oraz metraż balkonów, tarasów, loggii i piwnic zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni zgodnie z obowiązującą PN (z udziałem Inwestora) po ich wybudowaniu (możliwość różnicy +/- 5%) i będzie on stanowił podstawę obliczenia ostatecznej ceny za lokal mieszkalny, której rozliczenie powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty sporządzenia i doręczenia obmiaru ww. składników lokalu mieszkalnego”, albowiem przewiduje uprawnienie pozwanej do określenia lub podwyższenia ceny lub po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Zakwestionowane postanowienie określa sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia rzeczywista ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej. Różnica może wynosić maksymalnie 5%. Zgodnie z tym postanowieniem rozliczenie końcowe zawierać będzie zmiany ceny wynikające ze zwiększenia bądź zmniejszenia powierzchni tego lokalu. Mając na uwadze,

że w inwestycji M. 103 cena 1m<sup>(2)</sup> wynosi (...) zł, to konsument może być obowiązany do dopłaty kwoty w wysokości nawet (...) zł, o czym dowie się dopiero po ich wybudowaniu i do tego momentu będzie pozostawał w niepewności co do ostatecznego metrażu i ceny mieszkania, które są niewątpliwie przesłankami mającymi decydujące znaczenie przy wyborze konkretnego mieszkania przez konsumenta. W ocenie Sądu obowiązkiem będącego profesjonalistą sprzedawcy jest jednoznaczne poinformowanie konsumenta o ostatecznej cenie jeszcze przed zawarciem umowy, a zapis tej treści jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

Niedozwolone jest postanowienie zawarte w § 4 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” o treści: „Strony ustalają, iż Realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3”, albowiem daje prawo wyłącznie pozwanej do jednostronnej zmiany w dokumentacji projektowej (po zawarciu umowy), tj. do istotnych zmian dotyczących lokalu mieszkalnego, co narusza podstawowe zasady stosunku zobowiązaniowego, kłóci się z dobrymi obyczajami i jest rażąco niekorzystna dla konsumenta. Konsument w rzeczywistości nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno – budowlane. Pozwana powołując się jedynie na konieczność ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, może dokonywać wszelkich zmian, z zastrzeżeniem jedynie, że nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji. Zatem konsumentowi może zostać przedstawiony do odbioru lokal pozbawiony cech, które skłoniły go do zakupu tego konkretnego mieszkania, np. lokal o zupełnie innym rozkładzie pomieszczeń, bądź innym usytuowaniu, co więcej o obniżonym standardzie wykończenia, jednakże wedle oceny pozwanej nie istotnym. Takie ukształtowanie wzajemnych praw i obowiązków jest w ocenie Sądu jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Niedozwolone są również postanowienia zawarte w § 4 pkt 6 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” a treści: „Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w ww. obiekcie budowlanym – zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie Realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie średnim cenom rynkowym z obszaru dzielnicy B.” oraz w § 4 „Aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia.....” o treści: „ Strony wyrażają zgodę na przeniesienie przez Realizatora praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy przedwstępnej /zmienionej następnie niniejszym aneksem/ na spółkę celową pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. ul. (...) /(...) nr (...) powołaną w celu zakończenia prowadzonej inwestycji oraz zarządzania osiedlem po zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Przeniesienie praw i obowiązków nastąpi na podstawie umowy zawartej pomiędzy Realizatorem a spółką (...) Sp. z o.o. zawartej w formie aktu notarialnego, w którym jednocześnie nastąpi przeniesienie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...). W związku z powyższym Inwestor wyrażą zgodę na powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną spółce (...) Sp. z o.o. na warunkach rynkowych uzgodnionych w umowie przyrzeczonej sprzedaży”

Postanowienie te narzucają konsumentowi korzystanie z usług pozwanej, bądź podmiotu przez nią wskazanemu przez nieograniczony żadnym terminem okres czasu (do czasu sprzedaży wszystkich lokali, co może również nigdy nie nastąpić) i uniemożliwiają konsumentowi korzystanie z określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uprawnień właścicielskich. Treść tego postanowienia uzasadnia ocenę, że pozwana wykorzystywała swoją przewagę kontraktową i narzucała niekorzystne dla konsumenta obowiązki. W ocenie Sądu postanowienia te są zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interes konsumentów.

Niedozwolone jest postanowienie zawarte w § 4 pkt 8 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” o treści: „Strony ustalają że zawiadomienia wysyłane na adresy stron podane w niniejszej umowie są skutecznie doręczone. Jak również Inwestor wskazuje adres elektroniczny pod którym będzie informowany o postępie robót budowlanych: ..... Adres do korespondencji: jw.” Treść tego postanowienia jest nieuczciwa, nierzetelna w świetle art. 61 § 1 kc, który stanowi, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Do oceny prawidłowości złożonych tak oświadczeń jest Sąd a nie pozwana. Postanowienie to jest zatem, w ocenie Sądu, sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

Z tych względów i na podstawie art. 385<sup>1</sup> kc uwzględniono żądania pozwu.

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