

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2012r.

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Witkowska

Protokolant: asystent sędziego Joanna Pączkowska

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2012r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o następującej treści:

„W przypadku zwłoki w zakończeniu budowy w stosunku do przewidywanego terminu strona sprzedająca zobowiązana będzie do zapłaty stronie kupującej kary umownej w wysokości 0,025% kwot wpłaconych zgodnie z harmonogramem przez stronę kupującą na poczet ceny brutto przedmiotu Umowy przyrzeczonej 1 i Umowy Przyrzeczonej 2 do przewidywanego terminu zakończenia budowy za każdy dzień zwłoki, przy czym kara ta nie przekroczy 10% sumy cen określonych w ustępie VII niniejszej umowy”.

II. Zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz J. K. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

III. Poleca pobranie Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony z mocy prawa.

IV. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K..

SSO Maria Witkowska

**Sygn. akt XVII AmC 72/11**

## UZASADNIENIE

Powód – J. K., w dniu 03 stycznia 2011 roku wniósł pozew, w którym domagał się uznania za niedozwolone postanowienia zawartego w akcie notarialnym „Umowa przedwstępna sprzedaży”, stosowanego przez pozwanego – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. o treści:

**„W przypadku zwłoki w zakończeniu budowy w stosunku do przewidywanego terminu strona sprzedająca zobowiązana będzie do zapłaty stronie kupującej kary umownej w wysokości 0,025% kwot wpłaconych zgodnie z harmonogramem przez stronę kupującą na poczet ceny brutto przedmiotu Umowy przyrzeczonej 1 i Umowy Przyrzeczonej 2 do przewidywanego terminu**

***zakończenia budowy za każdy dzień zwłoki, przy czym kara ta nie przekroczy 10% sumy cen określonych w ustępie VII niniejszej umowy”.***

Powód wniósł ponadto o dopuszczenie dowodu z załączonych do pozwu dokumentów w postaci wydruków elektronicznych na okoliczność posługiwania się przez pozwanego w stosunkach z konsumentami wzorcem umownym zawierającym niedozwolone postanowienie umowne o treści wskazanej w pozwie; zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a zainteresowanym zakupem wybudowanych przez niego lokali udostępnia, także w formie elektronicznej, wzorzec w formie aktu notarialnego „Umowa przedwstępna sprzedaży”, którego treść nie była indywidualnie uzgadniana. W tym miejscu jako dowody powód wskazał załączone do pozwu: wydruk wzorca pozwanego, wydruk korespondencji elektronicznej, do której dołączony był sporny wzorzec, wydruk ze strony internetowej pozwanego.

Powód wskazał, że zakwestionowane postanowienie dotyczy sankcji za opóźnienie w realizacji terminu budowy z przyczyn leżących po stronie pozwanego. W ocenie powoda tak ukształtowana umowna odpowiedzialność pozwanego rażąco narusza interesy konsumentów i pozostaje w sprzeczności z dobrymi obyczajami, jak również ogranicza odpowiedzialność pozwanego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez co wypełnia przesłanki, o których mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 2 kc.

Powód zauważył, iż „Umowa przedwstępna sprzedaży”, która posługuje się pozwany jest umową deweloperską, która obejmuje złożony proces inwestycyjny i jest szerzej rozbudowana aniżeli klasyczna umowa przedwstępna.

Powód stwierdził, iż pozwany w realiach wzorca a limine ogranicza swoją odpowiedzialność w tym za zawinione opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy do kar umownych w wysokości 0,025 % ceny lokalu za każdy dzień opóźnienia, nie więcej jednak niż 10 % wartości lokalu. Zwrócił przy tym uwagę, że w tym samym czasie pozwany korzysta z uiszczonych wcześniej przedpłat (zaliczek) na poczet ceny, nie musząc ponosić kosztów obsługi kredytu. Z kolei, jak podał, konsumenci zainteresowani zakupem mieszkania podejmują niejednokrotnie wiele poważnych i ryzykownych decyzji związanych z ich sytuacją osobistą i majątkową m.in. sprzedają dotychczas posiadane mieszkanie, zaciągają kredyt mieszkaniowy, a koszt obsługi kredytu zaciąganego przez konsumentów, który to kredyt nie ma ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego jest znacznie wyższy do czasu ustanowienia zabezpieczeń rzeczowych na rzecz banku. Powód zauważył, iż zdarzyć się też może, że na skutek opóźnień w realizacji budowy konsument utraci prawo do skorzystania z ulgi podatkowej w związku ze sprzedażą mieszkania przed upływem określonego czasu od daty jego nabycia według przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych obowiązujących do dnia 31 grudnia 2006 roku.

Powód wskazał też na innego rodzaju wydatki, których konieczność poniesienia wiązać się może z opóźnieniem pozwanego w realizacji terminu inwestycji. Chodzi tu przykładowo o sytuację, w której konsument dokonuje sprzedaży mieszkania, z czego środki ma przeznaczyć na zakup lokalu mieszkalnego u pozwanego. Jednocześnie wyznacza odroczony w czasie moment wydania lokalu pokrywający się z terminem ukończenia inwestycji. Powód wywiódł, że jeżeli do wykończenia inwestycji nie dojdzie w umówionym terminie a znacznie się on opóźni, konsument zmuszony będzie wydać dotychczas wynajmowane mieszkanie nabywcy i do wynajęcia innego mieszkania, co wiązać się będzie niewątpliwie z wydatkami po jego stronie.

Powód stwierdził, iż wątpliwości budzi według niego również zastosowanie instytucji kary umownej. Podniósł, iż zgodnie z art. 484 § 1 kc kara umowna stanowi sposób naprawienia szkody, niemniej jednak jest to sposób specyficzny, który nie musi rekompensować pełnej poniesionej szkody, chyba że strony umówią się inaczej i zamieszczą postanowienie pozwalające na dochodzenie odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej. Powód wskazał, iż podobne rozwiązanie proponuje pozwany na kanwie spornego wzorca, gdzie wysokość kary umownej została zastrzeżona na stosunkowo niskim poziomie, niższym niż procentowo określona wysokość ustawowych odsetek za

zwłokę w stosunku rocznym. Jednocześnie, jak podał, wobec braku dodatkowych modyfikacji instytucji kary umownej zamyka on w ten sposób możliwość pełnego naprawienia szkody z tytułu ewentualnego jej naprawienia.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości; przeprowadzenie dowodów powołanych w uzasadnieniu na okoliczności przytoczone przed miejscem powołania dowodu oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według odrębnego spisu kosztów, a w przypadku jego braków według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, iż zapisy przedmiotowego wzorca umowy podlegają negocjacom. Zaznaczył, iż zastrzeżenie dla klienta kary umownej za zwłokę w zakończeniu budowy jest dodatkowym uprawnieniem klienta korzystnym dla niego, a jednocześnie nie wyłączającym uprawnień do dochodzenia od Spółki odszkodowania na zasadach ogólnych związanych z niezawarciem tzw. umowy przyrzeczonej w odpowiednim terminie. Podniósł, iż wbrew twierdzeniom pozwu, decydującą dla konsumenta, w świetle szkody jaka może zostać mu wyrządzona, nie jest chwila zakończenia budowy, lecz chwila realizacji celu finalnego, tj. chwila zawarcia umowy przedwstępnej. Według pozwanego to właśnie ta chwila (nabycia przez klienta mieszkania), a nie zakończenia procesu budowlanego decyduje o ewentualnym powstaniu szkody i o jej wysokości. Powód stwierdził, iż przewidziana w projekcie umowy przedwstępnej kara umowna nie dotyczy okoliczności niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, lecz dotyczy całkiem odrębnej okoliczności, która może mieć miejsce w toku realizacji umowy przedwstępnej – tj. zwłoki w realizacji etapu – budynku, w którym znajdować się będzie umówione do sprzedaży mieszkanie.

Pozwany wywiódł, iż zastrzeżenie kary umownej za zwłokę w zakończeniu budowy przy jednoczesnym braku wyłączenia odpowiedzialności Spółki z tytułu nienależytego wykonania umowy przedwstępnej (w tym zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej) jest w istocie dla klienta korzystne, gdyż wypłata kary umownej następuje bez względu na fakt poniesienia szkody i bez konieczności wykazywania tego faktu oraz wykazywania wysokości szkody, zatem, jak podał, nie może zostać uznane za rażące naruszenie interesów klientów. Pozwany wskazał, iż istotnym jest, że w związku z zasadami dochodzenia kar umownych zbędne jest wykazywanie przez klienta faktu poniesienia szkody, jej wysokości i związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy zwłoką w zakończeniu budowy a poniesioną szkodą.

Podkreślił, iż nawet gdyby przyjąć stanowisko powoda, iż szkoda jaka może zostać wyrządzona klientowi wynika już z samego faktu niezakończenia budowy w przewidywanym terminie, a nie z zawarcia w odpowiednim terminie umowy przyrzeczonej sprzedaży, z czym jak podał Spółka się nie zgadza, to wysokość zastrzeżonej kary umownej jest korzystna dla klientów, gdyż jest ona proporcjonalna do ewentualnej szkody spowodowanej opóźnieniem nabycia lokalu.

Pozwany stwierdził, iż zaproponowana przez Spółkę wysokość kary umownej wynosząca 0,025% dokonanych wpłat za każdy dzień zwłoki w zakończeniu budowy – zaproponowana z założeniem równowagi stron – Spółki i klientów – spółce przysługują takie same odsetki umowne w razie nieterminowej wpłaty przez klienta. Wywiódł, iż kwota ta powinna w większości przypadków pozwolić klientowi na pokrycie zarówno wyższych kosztów kredytu (wyższego oprocentowania lub kosztów tzw. ubezpieczenia pomostowego kredytu – do czasu nabycia umówionego mieszkania), jak i kosztów ewentualnego wynajmu lokalu zastępczego w warunkach (...). Przy czym w tym miejscu pozwany dokonał odpowiednich obliczeń, podając m.in., iż przy cenie sprzedaży mieszkania za 450.000 zł dzienna kara umowna będzie wynosić 112,50 zł, a kara miesięczna wynosić będzie od 3.375,00 zł do 3.487,50 zł.

Jednocześnie pozwany wywiódł, iż ograniczenie kary umownej do 10% ceny sprzedaży mieszkania brutto w praktyce nie jest niekorzystne dla klienta, gdyż oznacza, że przysługiwać mu będzie kara umowna za zwłokę w zakończeniu budowy trwająca 400 dni, a więc ponad 13 miesięcy. Natomiast, jak podał, z praktyki inwestycji wynika, iż zawinione przez dewelopera przekroczenie terminów wykonania umowy nie jest aż tak znaczne i wynosi co najwyżej kilka miesięcy.

Pozwany stwierdził także, iż ewentualna szkoda polegająca na ewentualnej utracie zwolnienia podatkowego od podatku zryczałtowanego z tytułu sprzedaży przez klienta dotychczasowego mieszkania jest związana nie z chwilą zakończenia budowy, lecz z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.

Pozwany podniósł, iż uznanie zakwestionowanego zapisu za niedozwolony i jego ewentualna eliminacja z treści proponowanej klientom umowy nie spowoduje przyznania klientom prawa do żądania odszkodowania ponad kwotę kar umownych.

Pozwany wskazał także, iż nie jest prawdziwe twierdzenie powoda, iż Spółka przy realizacji inwestycji korzysta ze środków klientów, nie musząc ponosić kosztów obsługi kredytu.

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

Pozwany – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie wykonywania robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym, do którego pozwany jest wpisany pod numerem (...).

Pozwany posługiwał się w obrocie z konsumentami wzorcem umownym - „Umową przedwstępną sprzedaży” spisana w formie aktu notarialnego, który zawierał zakwestionowane przez powoda postanowienie o następującej treści: **„W przypadku zwłoki w zakończeniu budowy w stosunku do przewidywanego terminu strona sprzedająca zobowiązana będzie do zapłaty stronie kupującej kary umownej w wysokości 0,025% kwot wpłaconych zgodnie z harmonogramem przez stronę kupującą na poczet ceny brutto przedmiotu Umowy przyrzeczonej 1 i Umowy Przyrzeczonej 2 do przewidywanego terminu zakończenia budowy za każdy dzień zwłoki, przy czym kara ta nie przekroczy 10% sumy cen określonych w ustępie VII niniejszej umowy”.** ( k.6-16 akt ).

W odpowiedzi na pozew pozwany nie zakwestionował, iż w stosowanym przez niego wzorcu zawarte jest powołane w pozwie postanowienie. Nie zaprzeczył także, aby stosował wskazane postanowienie, w związku z czym okoliczność tą należało uznać za przyznaną w oparciu o przepis art. 230 k.p.c.

Wobec nie zakwestionowania wiarygodności wzorca umownego, ani niezgodności kwestionowanego postanowienia z treścią postanowienia zawartego w Regulaminie należało uznać za udowodnione, iż jest on stosowany przez pozwanego.

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

Sąd poddał treść przedmiotowego postanowienia wzorca umowy ocenie prawnej w kontekście czy ma ono charakter niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i w konsekwencji uznał, iż powództwo jest uzasadnione.

Należy podkreślić, że w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. Niedozwolone postanowienia umowne określają przepisy art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c., mające na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą.

W myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Z przytoczonego sformułowania wynika zatem, że możliwość uznania danego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki stosowania zależna jest od spełnienia następujących przesłanek:

1) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacom;

- 2) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami;
- 3) ukształtowane we wskazany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta;
- 4) postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia.

Powyższe przesłanki muszą zostać spełnione łącznie, natomiast brak jednej z nich skutkuje tym, iż Sąd nie dokonuje oceny danego postanowienia pod kątem abuzywności.

Analizując zakwestionowane przez powoda postanowienie w oparciu o w/w kryteria, nie budzi wątpliwości Sądu, że konsumenci generalnie nie mają wpływu na jego treść, a zatem należało uznać, że postanowienie nie jest z nimi uzgadniane indywidualnie. Należy zauważyć, iż pozwany nie przedstawił żadnych dowodów świadczących, iż zaskarżone postanowienie jest negocjowane z konsumentami.

Przedmiotowe postanowienie nie dotyczy także świadczenia głównego wynikającego z umowy.

Do rozstrzygnięcia pozostała zatem jedynie kwestia, czy zakwestionowane przez powoda postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Należy wskazać, że „dobre obyczaje” to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać także działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc działania potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, mogą tu wejść w grę także inne aspekty: zdrowia konsumenta (i jego bliskich), jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Pojęcie „dobrych obyczajów” (w szczególności w stosunkach umownych między profesjonalistą a konsumentem) zdefiniowała judykatura - w orzeczeniu SN z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, IC Biul. SN 2006, nr 2, s. 86 wskazano, iż za „sprzeczne z dobrymi obyczajami” należy uznać wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, zaś „rażące naruszenie interesów konsumenta” polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku umownym.

W świetle powyższego Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„W przypadku zwłoki w zakończeniu budowy w stosunku do przewidywanego terminu strona sprzedająca zobowiązana będzie do zapłaty stronie kupującej kary umownej w wysokości 0,025% kwot wpłaconych zgodnie z harmonogramem przez stronę kupującą na poczet ceny brutto przedmiotu Umowy przyrzeczonej 1 i Umowy Przyrzeczonej 2 do przewidywanego terminu zakończenia budowy za każdy dzień zwłoki, przy czym kara ta nie przekroczy 10% sumy cen określonych w ustępie VII niniejszej umowy”**, stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Przedmiotowa klauzula niewątpliwie ogranicza odpowiedzialność pozwanego za nienależyte wykonanie zobowiązania, a konkretnie za nieterminowe zakończenie budowy. Należy więc stwierdzić, iż pozwany wyłącza za jej pomocą możliwość pełnego naprawienia szkody związanej z opóźnieniami ze strony pozwanego.

Wprawdzie pozwany jednocześnie na wypadek zwłoki w zakończeniu budowy zobowiązany będzie do zapłaty stronie kupującej kary umownej, jednakże jej wysokość została zastrzeżona na stosunkowo niskim poziomie. W ocenie Sądu treść postanowienia co do kary umownej za zwłokę w zakończeniu budowy została ustalona z pokrzywdzeniem konsumenta, celem ograniczenia jego ewentualnych roszczeń, które mogą nie zostać zaspokojone z uwagi na określoną tymże postanowieniem wysokość kary umownej.

Istotnym jest przy tym, iż wysokość kary umownej wskazana w postanowieniu jest nawet na niższym poziomie niż procentowo określona wysokość ustawowych odsetek za zwłokę w stosunku rocznym.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń powoda należy wskazać, iż nie ma znaczenia, że przedmiotowe postanowienie nie wyłącza uprawnień do dochodzenia od Spółki odszkodowania w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej w odpowiednim terminie.

Zakwestionowany zapis jako spełniający przesłanki z art. 385<sup>3</sup> pkt 2 kc bez wątpienia bowiem, w ocenie Sądu, kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka S. S. jako niecelowe, wobec tego, że pozwany posługiwał się przygotowanym wzorcem umownym mającym postać uprzednio sformułowanej umowy standardowej. Sąd oddalił również pozostałe wnioski dowodowe, w tym z kopii umowy o kredyt obrotowy, pisma informacyjnego pośrednika kredytowego Domu Kredytowego (...), ponieważ okoliczności jakie miały być nimi udowodnione nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Z tych względów Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że zakwestionowane postanowienie wzorca umownego stosowanego przez pozwanego w obrocie z konsumentami stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i zakazał jego stosowania na podstawie art. 479<sup>42</sup> k.p.c.

O wysokości wpisu od pozwu i obciążeniu nim pozwanego na rzecz Skarbu Państwa orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 26 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

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

Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanego zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> k.p.c.

SSO Maria Witkowska