

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2012 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów**  
w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR (del.) Anna Maria Kowalik

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Kandula – Gładecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 lipca 2012 r. w Warszawie

sprawy z powództwa **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

przeciwko **„(...)” sp. z o.o. z siedzibą w K.**

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

**orzeka:**

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

- **„Cena lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowego nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczony według obowiązujących przepisów, a także nie uwzględnia wpływu ratalnej zapłaty za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz miejsce postojowe, o których mowa w ust. 1.”**
- **‘Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni, chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.’**
- **„Strony ustalają, że indywidualne ustalenia stron zawarte w umowie są jednoznaczne i zrozumiałe dla strony kupującej oraz, że propozycje strony sprzedającej zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji przez strony”**

2. nakazuje pobrać od (...) **sp. z o.o. z siedzibą w K.** na rzecz **Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie** kwotę 600,00 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony

3. zasądza od **„(...)” sp. z o.o. z siedzibą w K.** na rzecz **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów** kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

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

**/-/ SSR Anna Maria Kowalik**

# UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lutego 2011 roku powód – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazania wykorzystywania przez pozwanego – „(...)” sp. z o.o. z siedzibą w K. w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o następującej treści:

- **„Cena lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowego nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany według obowiązujących przepisów, a także nie uwzględnia wpływu ratalnej zapłaty za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1.”** (dalej klauzula nr 1)
- **„Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.”** (dalej klauzula nr 2)
- **„Strony ustalają, że indywidualne ustalenia stron zawarte w umowie są jednoznaczne i zrozumiałe dla strony kupującej oraz, że propozycje strony sprzedającej zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji przez strony.”** (dalej klauzula nr 3)

Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwana prowadzi działalność polegającą na świadczeniu usług deweloperskich i w ramach prowadzonej działalności gospodarczej posługuje się wzorcem umownym zawierającym zakwestionowane postanowienia umowne.

W ocenie powoda, przedmiotowe postanowienia stanowi niedozwolone klauzule abuzywne. Zdaniem powoda, wzorzec umowy stosowany przez pozwanego, który jest oferowany konsumentom, jest rażąco sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza uzasadnione interesy konsumentów.

W opinii powoda zakwestionowana klauzula nr 1 powinna zostać uznana za niedozwoloną, gdyż upoważnia kontrahenta konsumenta do zmiany ceny bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. Natomiast zaskarżona klauzula nr 2 stanowi ograniczenie odpowiedzialności pozwanej wobec konsumenta albowiem wyłącza lub istotnie ogranicza jego odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Tymczasem zastosowany przez pozwaną termin do załatwienia reklamacji wad i usterek może powodować, że klienci będą wstrzymywać się ze składaniem reklamacji z uwagi na długi, a nawet bliżej niesprecyzowany okres oczekiwania na ich rozpoznanie i usunięcie zgłoszonej wady.

Klauzula nr 3 w ocenie powoda również jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta, albowiem zapis ten może być rozumiany w ten sposób, że konsument rezygnuje z ochrony przysługującej mu na podstawie przepisu art. 385<sup>1</sup> kc. Co więcej przedmiotowe postanowienie zawarte w umowie podpisanej przez konsumenta może stanowić dowód, że strony umowy negocjowały indywidualnie jej postanowienia, choć faktycznie tak nie było.

Pozwany **w odpowiedzi na pozew** wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniósł, że cena w klauzuli nr 1 została sformułowana w sposób jednoznaczny, a zatem nie może podlegać kontroli przez Sąd, stosownie do przepisu art. 385<sup>1</sup> zdanie drugie k.c. Ponadto nie przyznaje pozwanej prawa do jednostronnego podwyższenia ceny, gdyż jej podwyższenie zależy od wysokości podatku VAT, którego wysokość określą władze państwowe. Odnośnie klauzuli nr 2 to w ocenie pozwanej nie skutkuje ono żadnym ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej, a termin usunięcia wad i usterek jest uzależniony od ich charakteru i możliwości ich usunięcia przez wykonawcę. Również w zapisach klauzuli nr 3 pozwana nie doszukała się treści mogących naruszać interesy konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami (k.33 i nast. odpowiedź na pozew).

#### **Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny:**

„(...)” sp. z o.o. z siedzibą w K. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług deweloperskich, w ramach której posługuje się min. wzorcami umów pod nazwą „Umowa rezerwacyjna mieszkania”, „Umowa przedwstępna sprzedaży” (dla inwestycji realizowanej w K.) oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży” (dla inwestycji realizowanej we W.), w treści, których znajdują się następujące postanowienia:

- **„Cena lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowego nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany według obowiązujących przepisów, a także nie uwzględnia wpływu ratalnej zapłaty za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz miejsce postojowe, o których mowa w ust. 1.”**
- **„Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.”**
- **„Strony ustalają, że indywidualne ustalenia stron zawarte w umowie są jednoznaczne i zrozumiałe dla strony kupującej oraz, że propozycje strony sprzedającej zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji przez strony.”**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niekwestionowanych wzajemnie twierdzeń Stron oraz zgromadzonego zgromadzonych w toku postępowania sądowego materiału dowodowego, który z uwagi na wzajemną spójność i logiczność uznano za wiarygodny na podstawie art. 230 k.p.c.

#### **W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Warszawie zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Należy w tym miejscu 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 to konstrukcja przewidziana w art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c., mająca na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą. Należy podkreślić, że ocena kwestionowanych klauzul prowadzona jest w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego z określonym konsumentem, a jej przedmiotem jest badanie tylko tych klauzul wzorca, a nie praktyki i konsekwencji ich stosowania w umowach z konsumentami.

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, że 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 nie mieli wpływu na jego treść, a zatem należało uznać, że nie było ono z nimi uzgadniane indywidualnie.

Postanowienia umowne nr 2 i 3 będące przedmiotem niniejszej sprawy nie dotyczą także głównych świadczeń stron. Przez główne świadczenia stron należy rozumieć elementy przedmiotowo istotne umowy a więc takie elementy konstrukcyjne umowy, bez których uzgodnienia nie doszłoby do jej zawarcia (essentialia negotii). Zalicza się do nich wynagrodzenie lub cenę jako świadczenie konsumenta oraz świadczenie wzajemne przedsiębiorcy: wydanie towaru czy wykonanie określonej usługi.

Do rozstrzygnięcia pozostała zatem jedynie kwestia, czy zakwestionowane przez powoda postanowienie kształtuje 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 o działanie 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. Pełnię treści pojęciu „dobrych obyczajów” (w szczególności w stosunkach umownych między profesjonalistą a konsumentem) nadaje judykatura - w orzeczeniu SN z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, IC Biul. SN 2006, nr 2, s. 86 wskazano, że za „sprzeczne z dobrymi obyczajami” należy uznać wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, „rażące naruszenie interesów konsumenta” zaś polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku umownym).

Należy także wskazać, że klauzula generalna wyrażona w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 385<sup>3</sup> 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. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Cena lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowego nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany według obowiązujących przepisów, a także nie uwzględnia wpływu ratalnej zapłaty za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz miejsce postojowe, o których mowa w ust. 1.”** stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, a główne świadczenie stron – cena mieszkania nie zostało sformułowane w sposób jednoznaczny.

Elementem istotnym każdej umowy sprzedaży jest cena i powinna być sformułowana w sposób jednoznaczny, tak aby konsument miał pełną świadomość jej wysokości. Dlatego też przedsiębiorca podając jej wysokość powinien uwzględnić w wszystkie należne podatki i opłaty. Zaskarżony zapis nie spełnia tych wymagań, albowiem nie wskazuje stawki podatku VAT, jak również wysokości opłat z tytułu ratalnej zapłaty za lokal. Tymczasem zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 roku o cenach, cena to wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę; w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. Konsument w momencie podpisania umowy rezerwacyjnej albo przedwstępnej nie wie jaka będzie ostateczna cena za mieszkanie, a zatem w ocenie Sądu nie można uznać takiego postanowienia za sformułowane w sposób jednoznaczny. Celem tak sformułowanego postanowienia jest niedoinformowanie, dezorientacja i chęć wywołania błędnego przekonania u konsumenta, co do ostatecznej ceny mieszkania, a tym samym jest sprzeczne z dobrymi obyczajami jako działanie nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. Takie określenie ceny na pewno nie służy interesom konsumenta a wyłączenie chroni interesy przedsiębiorcy.

Ponadto zaskarżone postanowienie przewiduje możliwość zmiany ceny, w tym jej podwyższenia bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy, a tym samym wyczerpuje treść klauzuli przewidzianej w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. i przesądza o jej abuzywności. Poprzez takie uregulowanie przedsiębiorca przerzuca na konsumenta słabszą stronę stosunku prawnego ryzyko związane ze zmianą stawki podatku VAT, jako części ryzyka związanego z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, co w ocenie Sądu jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

Nie przekonują argumenty pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew, że takie sformułowanie jest niezbędne, albowiem stawki podatku VAT mogą ulegać zmianie, a podatek ten naliczany jest dopiero przy sprzedaży i konsument o tym wie.

W obecnym stanie prawnym wprowadzenie nowej stawki podatku wymaga uwzględnienia odpowiedniego *vacatio legis* na co wielokrotnie wskazywał w swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny. Zatem przedsiębiorcy ani konsumenci nie są zaskakiwani zmianą stawki podatku z dnia na dzień. Nie ma zatem żadnych przeszkód by cenę skalkulować według obowiązującej stawki VAT, a w przypadku jej zmiany przyznać konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy. Należy bowiem pamiętać, że konsument decyduje się na zawarcie umowy kupna mieszkania, mając na uwadze jego aktualną cenę. Jej podwyższenie może spowodować, że konsument z uwagi na swoją sytuację finansową nie będzie mógł jej uiścić i będzie zmuszony zrezygnować z zakupu.

Sąd podzielił również zapatrywanie strony pozwanej, iż postanowienie o treści **„Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie**

**usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.”** spełnia warunki do uznania jej za niedozwoloną.

Stosownie do treści art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Należy podnieść, iż wzorcowe wyważenie wzajemnych interesów przedsiębiorcy i konsumenta zawierających umowę sprzedaży konstruuje przepisy kodeksu cywilnego. Przepisy te zapewniają równowagę i neutralne ukształtowanie ich uprawnień oraz obowiązków. W sytuacji, gdy przedsiębiorca w „narzucanym” wzorcu umowy odstępuje od dyspozytywnego uregulowania ustawowego na niekorzyść konsumentów, ich interesy doznają uszczerbku.

Stosownie do przepisu art. 561 § 2 k.c. „Jeżeli przedmiotem sprzedaży jest rzecz określona co do tożsamości, a sprzedawcą jest wytwórca tej rzeczy, kupujący może żądać usunięcia wady, wyznaczając w tym celu sprzedawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstąpi. Sprzedawca może odmówić usunięcia wady, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów.”. Zatem zgodnie z ogólnymi przepisami kodeksu cywilnego to konsument jest uprawniony do wyznaczenia terminu na usunięcie wad, a nie przedsiębiorca. Natomiast zgodnie z przepisem art. 560. § 1 kc „Jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo **niezwłocznie wady usunie**.”. **Niezwłoczne” usunięcie wady** oznacza naprawę w krótkim czasie. Ramy czasu, w których kontraprawienie sprzedawcy powinno być zrealizowane, wyznaczają okoliczności konkretnego przypadku. Niewątpliwie ustawa posługuje się terminem elastycznym, ale trudno sobie wyobrazić, by było inaczej, biorąc pod uwagę różnorodność rzeczy będących przedmiotem obrotu i samą złożoność tego obrotu. Wiele wątpliwości na tle tak sformułowanego kontraprawienia sprzedawcy zostało wyeliminowanych przez przepisy ustawy o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej, która wskazuje czternastodniowy termin na ustosunkowanie się sprzedawcy co do żądań kupującego. W odniesieniu do odpowiedzialności z tytułu rękojmi wskazanie jednego terminu nie było możliwe. "Niezwłoczność" usunięcia wad będzie w dużej mierze zależała od charakteru wady i czasu niezbędnego do jej usunięcia. W zaskarżonym postanowieniu przedsiębiorca przyznaje sobie prawo do jednostronnego ustalenia, iż „niezwłocznie” oznacza w terminie 30 dni albo dłużej. Negatywnie zatem trzeba ocenić praktykę polegającą na wprowadzaniu do umowy za pomocą zastrzeżeń zawartych we wzorcach umownych dodatkowych obowiązków, nie dających się wywieść z przepisów kodeksu cywilnego, adresowanych do stron słabszej stosunku, czyli konsumenta, które warunkowałyby możliwość skorzystania przez niego z uprawnień przynależnych mu w razie stwierdzenia wad nabytego mieszkania. Postanowień, które łatwo mogą doprowadzić do wyłączenia lub istotnego ograniczenia odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, bądź też uzależniają taką odpowiedzialność kontrahenta konsumenta od spełnienia przez konsumenta nadmiernie uciążliwych formalności. To z kolei skutek domniemania konstruowanego przez art. 385<sup>3</sup> kpc oznacza z reguły, że regulacje te kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, oraz rażąco naruszają jego interesy. Innymi słowy stanowią niedozwolone postanowienia umowne.

W ocenie Sądu, przedmiotowe postanowienie jest niezgodne z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa cywilnego normującymi zasady odpowiedzialności za wady rzeczy sprzedanej. Prowadzi ono do poważnego ograniczenia praw konsumentów w stosunku do tych przyznanych im przez ustawodawcę.

Należy zaznaczyć, że zaskarżone postanowienie w obecnym kształcie może wprowadzać konsumentów w błąd co do przysługujących im uprawnień w przypadku stwierdzenia usterek i wad lokalu. W ten sposób konsumenci mogą rezygnować z jakichkolwiek roszczeń związanych z dostarczeniem wadliwego mieszkania. Działanie takie należy ocenić jako szczególnie nieuczciwe wobec konsumenta i stawiające go w nie równorzędnym położeniu wobec kontrahenta – przedsiębiorcy. W ocenie Sądu przedmiotowa klauzula narusza normy dobrych obyczajów jakie powinny występować w relacjach przedsiębiorca - konsument. Powoduje bowiem po stronie konsumenta dezinformację co do przysługujących mu uprawnień a także zmierza do wykorzystania niewiedzy konsumenta co

do istniejących regulacji prawnych w tym zakresie. Tymczasem do obowiązków przedsiębiorcy, jako profesjonalisty, należy formułowanie postanowień umownych w sposób jednoznaczny i zrozumiały dla konsumenta, przede wszystkim zaś w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Od przedsiębiorcy wymaga się wysokiego poziomu świadczonych usług oraz stosowania takich zapisów, aby dla zwykłego konsumenta były one jasne, czytelne i proste. Istotne jest, by postanowienia umowne w zakresie łączącego konsumenta z przedsiębiorcą stosunku prawnego zabezpieczały jego interesy i odwzorowywały przysługujące mu uprawnienia, albowiem nie musi on znać zasad wynikających z przepisów prawa. Określenie czasu usunięcia wad i usterek na 30 dni oraz możliwości jego nieokreślonego w czasie przedłużenia w określonych przypadkach narusza te zasady i jest przejawem nadużywania przez pozwaną uprzywilejowanej pozycji kontraktowej profesjonalisty liczącego właśnie na brak świadomości prawnej konsumenta.

Wskazane okoliczności uzasadniają twierdzenie, iż zakwestionowane postanowienie nie uwzględnia i nie zabezpiecza interesu konsumenta, jako słabszej strony umowy, co nie znajduje żadnego uzasadnienia i prowadzi do ukształtowania stosunku zobowiązaniowego w sposób nie równorzędny i rażąco niekorzystny dla konsumenta. W ocenie Sądu, takie ukształtowanie stosunku prawnego we wzorcu umownym nie znajduje żadnego uzasadnienia, bowiem w sposób rażący narusza ekonomiczne interesy konsumentów a także stanowi nadużycie przewagi kontraktowej pozwanej, która jest profesjonalistą w łączącym ją stosunku prawnym z konsumentem. Zakwestionowany zapis bezsprzecznie zatem, w ocenie Sądu, kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Podobnie Sąd ocenił kolejne zaskarżone postanowienie o treści **„Strony ustalają, że indywidualne ustalenia stron zawarte w umowie są jednoznaczne i zrozumiałe dla strony kupującej oraz, że propozycje strony sprzedającej zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji przez strony.”**

Dokonując oceny powyższego postanowienia warto wrócić do genezy wprowadzenia do systemu prawnego kontroli wzorców umowy. Otóż wraz z rozwojem gospodarki rynkowej umowy przestały być w przeważającej części negocjowane. Konsumentowi proponuje się w całości gotową, przygotowaną z góry treść umowy. W takich umowach konsens spoczywający u podstaw każdej umowy ma charakter wysoce sformalizowany, by nie powiedzieć fikcyjny. Jest on bowiem zakładany a nie realnie istniejący. Konsument nie ma możliwości wykazania się przezornością, bo nikt go o zdanie nie pyta. Posługiwanie się wzorcami umownymi leży przede wszystkim w interesie przedsiębiorców, których celem jest maksymalizacja zysku i minimalizacja własnego ryzyka. Z tej też przyczyny wzorce umowne zawierają bardzo często postanowienia krzywdzące konsumenta i nie objęte jego wolą. Aby zapobiec tym negatywnym skutkom stosowania w obrocie z konsumentami wzorców umownych, wprowadzono do polskiego systemu prawnego przepisy dotyczące abstrakcyjnej kontroli wzorców umowy i uznania ich postanowień za niedozwolone.

Wprowadzenie przez pozwaną do umów zawieranych z konsumentami zaskarżonego postanowienia może prowadzić do całkowitego pozbawienia konsumenta ochrony przyznanej mu przez ustawodawcę poprzez prowadzenie przepisów dotyczących niedozwolonych klauzul umownych. Pozwana bowiem wprowadza fikcję, iż postanowienia zawarte we wzorcu zostały uzgodnione indywidualnie, choć wiadomo, że tak nie było, gdyż umowę zawarto z wykorzystaniem wzorca. Ponadto przyznaje pozwanej prawo do wyłącznej interpretacji postanowień umowy poprzez przyjęcia, że są one jednoznaczne i zrozumiałe.

Należy zgodzić się z powodem, że konsument może nie wiedzieć, jakie skutki prawne w sferze jego interesów wywołują poszczególne zapisy wzorca umowy oraz że może negocjować postanowienia wzorca umowy. Poprzez umieszczenie kwestionowanego zapisu w regulaminie, pozwana stawia siebie w korzystniejszej pozycji ponieważ przerzuca na konsumenta obowiązek udowodnienia, że postanowienia wzorca umowy nie były uzgodnione indywidualnie oraz że propozycje strony sprzedającej nie zostały przyjęte bez uwag. Tym samym przedmiotowe postanowienie nie uwzględnia i nie zabezpiecza interesu konsumenta, jako słabszej strony umowy. Prowadzi w konsekwencji do ukształtowania stosunku zobowiązaniowego w sposób nierównorzędny i rażąco niekorzystny dla konsumenta. Pozbawia go ochrony przyznanej mu przez ustawodawcę a przewidzianej w przepisach art. 385<sup>1</sup> kc i następnych. Zatem, gdyby nie zaskarżone postanowienie konsument byłby w lepszej sytuacji, a zatem należy przyjąć, że ma ono

charakter nieuczciwy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2007 roku, sygn. akt III SK 23/06, LEX nr 396113 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007 roku, sygn. akt III SK 19/07, LEX nr 496411).

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, iż przedmiotowe postanowienia stanowią klauzulę niedozwoloną w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. i zakazał ich wykorzystywania w obrocie z konsumentami - art. 479<sup>42</sup> k.p.c.

O wysokości wpisu od pozwu i obciążeniu nim pozwanej na rzecz Skarbu Państwa 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 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

O kosztach postępowania orzeczono stosowanie do wyniku sporu na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powoda koszty zastępstwa procesowego w minimalnej stawce wynagrodzenia radcy prawnego określonej według § 14 ust. 3 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Należy jedynie wskazać, że ponieważ powód wygrał sprawę w całości zastosowanie znajduje w tym przypadku art. 98 i 99 k.p.c., z którego wynika, że strona przegrywająca sprawę w całości obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Zwrot tych kosztów przysługuje powodowi albowiem jego pełnomocnik procesowy będący radcą prawnym zgłosił żądanie ich zasądzenia (art. 109 k.p.c.).

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

SSR (del) Anna Maria Kowalik