

*Sygn. akt XVII AmC 1100/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2012 r.

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

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

Protokolant: Piotr Hołyś

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

sprawy z powództwa **Stowarzyszenia (...) z siedzibą w P.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. z siedzibą w W.**

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

**orzeka:**

1. odmawia odrzucenia pozwu;
2. uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanej wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści: **„Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną za zwłokę w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży wobec terminu określonego w § 2 ust. 1 (z zastrzeżeniem poniższego ust. 2), w wysokości równej odsetkom ustawowym od dokonanych przez Nabywcę wpłat za każdy dzień zwłoki.”**;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

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

*Sygn. akt XVII AmC 1100/12*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2012 roku powód – Stowarzyszenie (...) wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazania wykorzystywania przez pozwanego – (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o następującej treści: **„Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną za zwłokę w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży wobec terminu określonego w § 2 ust. 1 (z zastrzeżeniem poniższego ust. 2), w wysokości równej odsetkom ustawowym od dokonanych przez Nabywcę wpłat, za każdy dzień zwłoki.”**

Powód wniósł o wydanie wyroku zaocznego zaopatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności w przypadkach prawem przewidzianych, wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w całości na posiedzeniu niejawnym, rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda, bądź jego pełnomocnika oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu 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 niedozwoloną klauzulę abuzywną. Zdaniem powoda, wzorec umowy stosowany przez pozwanego, który jest oferowany konsumentom, jest rażąco sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza uzasadnione interesy konsumentów, gdyż pozbawia konsumenta prawa do żądania naprawienia faktycznie wyrządzonej szkody.

Pozwana **w odpowiedzi na pozew** wniosła o oddalenie powództwa, dopuszczenie dowodów z dokumentów wskazanych w treści uzasadnienia odpowiedzi na pozew, dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. D. na okoliczność zakresu działalności pozwanego oraz daty zwarcia przez pozwaną z konsumentem ostatniej przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z użyciem zakwestionowanego wzorca oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów postępowania według norm przepisanych (k.17-18 – odpowiedź na pozew).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła, że ostatnią umowę przedwstępną z użyciem zakwestionowanego wzorca zawarła w dniu 13 stycznia 2011 roku, w związku z powyższym art. 479<sup>39</sup> kc powód nie może skutecznie wystąpić z niniejszym powództwem, albowiem od momentu zaprzestania stosowania wzorca do momentu złożenia pozwu minęło ponad 6 miesięcy. Dodatkowo pozwana podniosła, że decyzją z dnia 15 listopada 2011 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów zakwestionowaną przez powoda klauzulę i nałożył na pozwaną karę pieniężną (k.16 i nast. odpowiedź na pozew).

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

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług deweloperskich, w ramach której posługiwał się min. wzorcami umów pod nazwą „Przedwstępna umowa (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)”, w treści, której znajduje się postanowienie: **„Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną za zwłokę w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży wobec terminu określonego w § 2 ust. 1 (z zastrzeżeniem poniższego ust. 2), w wysokości równej odsetkom ustawowym od dokonanych przez Nabywcę wpłat, za każdy dzień zwłoki.”**

Decyzją nr (...) z dnia 15 listopada 2011 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał w/w postanowienie za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i zakazał jego stosowania (k.19-29 decyzja z dnia 15/11/2011 r.). W uzasadnieniu do decyzji stwierdzono, że pozwana zaniechała stosowania klauzuli z dniem 2 września 2011 roku.

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego 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:**

Na wstępie należy się odnieść do zasadności wniosku pozwanej zgłoszonego na rozprawie o odrzucenie pozwu. W ocenie Sądu wniosek ten nie zasługiwał na uwzględnienie, albowiem w sprawie nie występowały okoliczności o których mowa w art. 199 § 1 kpc, uzasadniające odrzucenie pozwu.

Przechodząc do meritum sprawy, Sąd uznał, że 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.

Postanowienie umowne 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 „**Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną za zwłokę w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży wobec terminu określonego w § 2 ust. 1 (z zastrzeżeniem poniższego ust. 2), w wysokości równej odsetkom ustawowym od dokonanych przez Nabywcę wpłat, za każdy dzień zwłoki.**” 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.

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.

Stosownie do przepisu art. 483 kc można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy. Co do zasady kara umowna stanowi rodzaj zryczałtowanego odszkodowania, którego strona w wypadkach określonych w umowie może dochodzić bez konieczności wykazywania szkody, a nawet wówczas, gdy szkoda nie wystąpiła. Kara umowna zastępuje odszkodowanie, o którym mowa w przepisie art. 471 kc. Nie można zatem dochodzić uzupełnienia odszkodowania, gdyby się okazało, że wysokość poniesionej szkody przewyższa zastrzeżoną w umowie karę umowną.

Należy zaznaczyć, że zaskarżone postanowienie w obecnym kształcie może prowadzić do ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej wobec konsumenta, albowiem kara umowna została określona na niskim poziomie nie zapewniającym konsumentowi realnej ochrony w razie zwłoki Sprzedającego w zawarciu przyrzeczonej umowy. Taka zwłoka może doprowadzić po stronie konsumenta do powstania szkody np.: w postaci konieczności dalszego wynajmowania lokalu mieszkalnego, którego koszty będą wyższe niż przewidziana w umowie kara umowna. 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.

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 rażąco 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.

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, iż przedmiotowe postanowienie stanowi 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.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego jakoby powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na ziszczenie się okoliczności, o których mowa w art. 479<sup>39</sup> kc. Faktem bezspornym jest, że w decyzji Prezesa UOKiK z dnia 15 listopada 2011 roku stwierdzono, że pozwana zaniechała stosowania zakwestionowanego przez powoda postanowienia w dniu 2 września 2011 roku (k.19 verte). Powyższych ustaleń dokonano o oświadczenie samej pozwanej zawarte w piśmie z dnia 28 września 2011 roku skierowanym do Prezesa UOKiK w trakcie trwania postępowania administracyjnego (k.21).

W trakcie postępowania przed Sądem pozwana stwierdziła, że zaprzestała stosowania wzorca umowy zawierającego niedozwolone postanowienie umowne w dniu 13 stycznia 2011 roku, nie wyjaśniając jednak, dlaczego w toku postępowania przed Prezesem UOKiK powołała datę 2 września, a teraz zmieniła swoje stanowisko. W tej sytuacji Sąd nie miał podstaw do kwestionowania prawdziwości ustaleń poczynionych w toku postępowania administracyjnego, mając jednocześnie na uwadze, że decyzja Prezesa UOKiK z dnia 15 listopada 2011 roku stanowi dokument urzędowy w rozumieniu przepisu art. 244 § 1 kpc. Stosowanie do tego przepisu dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W tym stanie rzeczy, Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. D. na okoliczność daty zawarcia przez pozwaną z konsumentem ostatniej przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego według wzorca zawierającego kwestionowane postanowienie.

Reasumując, Sąd ustalił, że pozwana zaprzestała stosowania wzorca w dniu 2 września 2011 roku, a zatem sześciomiesięczny termin określony w przepisie art. 479<sup>39</sup> kc mijał w dniu 2 marca 2012 roku, tyczem pozew złożono w dniu 27 lutego 2012 roku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc i obciążono nimi stronę powodową, uznając, że wytoczenie powództwa w sprawie nie było konieczne, albowiem pozwana w toku postępowania przed Prezesem UOKiK zaprzestała stosowania wzorca umowy zawierającego zakwestionowane postanowienie, a zatem interesy konsumentów zostały w pełni zabezpieczone. Sąd nie znalazł żadnego racjonalnego uzasadnienia dla wystąpienia z niniejszym powództwem skoro cel postępowania określonego w Rozdziale 3 Dziale IV b kodeksu postępowania cywilnego został osiągnięty w toku postępowania administracyjnego toczącego się przez Prezesem UOKiK.

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

SSR (del) Anna Maria Kowalik