

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący- Sędzia SR (del) Danuta Brejtkopf

Protokolant: sekretarz sądowy Ewa Naróg

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. J.

przeciwko (...)spółka jawna w L.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania (...) spółka jawna w L. w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

1. „Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich. Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na miejsce postojowe w garażu podziemnym 22%. W Przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny na sprzedaż lokali mieszkalnych, garaży lub miejsc postojowych.”

2. „Sprzedawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady ukryte lokalu (budynku) i z tytułu gwarancji na urządzenia przez okres 1 roku chyba, że udzielona przez dostawcę materiałów lub urządzeń gwarancja przewiduje dłuższy okres. Terminy rękojmi w zakresie lokalu rozpoczynają bieg od daty podpisania protokołu wydania lokalu, w zakresie części wspólnych budynku od dnia przekazania części wspólnych zarządcy budynku. W pozostałym zakresie, co do rękojmi zastosowania znajdują przepisy Kodeksu cywilnego”.

3. „Każda ze stron zobowiązuje się zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu wskazanego dla celów niniejszej umowy. W przypadku braku poinformowania o zmianie adresu jakakolwiek korespondencja przesłana na ostatni znany adres drugiej Strony będzie uważana za prawidłowo doręczoną.”

II. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1080 zł / tysiąc osiemdziesiąt złotych/ tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

III. Zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1800 zł / tysiąc osiemset złotych/ tytułem opłaty od pozwów.

IV. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej.

SSR (del) Danuta Brejtkopf

**Sygnatura akt XVII AmC 3235/10**

## UZASADNIENIE

W pozwach z dnia 18.10. 2010 r. powód wniósł o uznanie za nie dozwolone postanowień wzorca umowy pod nazwą „Przedwstępna Umowa Sprzedaży” o treści :

1. „Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich. Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na miejsce postojowe w garażu podziemnym 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana , ceny na sprzedaż lokali mieszkalnych, garaży lub miejsc postojowych." (§ 7 ust. 3 wzorca),
2. „Sprzedawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady ukryte lokalu (budynku) i z tytułu gwarancji na urządzenia przez okres 1 roku chyba, że udzielona przez dostawcę materiałów lub urządzeń gwarancja przewiduje dłuższy okres. Terminy rękojmi w zakresie lokalu rozpoczynają bieg od daty podpisania protokołu wydania lokalu, w zakresie części wspólnych budynku od dnia przekazania części wspólnych zarządcy budynku. W pozostałym zakresie, co do rękojmi zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.( § 9 ust. 1 wzorca),
3. „Każda ze Stron zobowiązuje się zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu wskazanego dla celów niniejszej umowy. W przypadku braku poinformowania o zmianie adresu jakakolwiek korespondencja przesłana na ostatni znany adres drugiej Strony będzie uważana za prawidłowo doręczoną."( § 14 ust. 8 wzorca).

Powód stwierdził, iż pozwana prowadzi działalność gospodarczą której przedmiotem jest m.in. sprzedaż nieruchomości. W stosunkach z konsumentami pozwana posługuje się wzorcem zatytułowanym „Przedwstępna umowa sprzedaży”, który zawiera zakwestionowane postanowienia.

Stosownie do 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.

Postanowienia umowy, których uznania za niedozwolone żąda powód, stanowią część

wzorca umowy, który proponowany jest konsumentom przez pozwanego przy zawieraniu umów.

Zdaniem powoda postanowienie § 7 ust. 3 wzorca przewiduje uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy (art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c). Tym samym ryzyko podwyższenia stawki podatku VAT spoczywa wyłącznie na konsumentach.

Postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta

konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy

bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. niedozwolone postanowienia umowne.

Zdaniem powoda postanowienie §9 ust.1 przewiduje, że termin odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady lokalu (budynku) wynosi co do zasady jeden rok. Stanowi to bardzo daleko idące ograniczenie odpowiedzialności sprzedającego w stosunku do zasad wynikających z art. 568 K.c. Zgodnie z art. 568 § 1 K.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady budynku z trzech lat do roku należy uznać za postanowienie, które wyłącza lub istotnie ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Istotnym ograniczeniem odpowiedzialności sprzedającego, jest zakwestionowane postanowienie w zakresie, w jakim przewiduje ono, że terminy rękojmi w części wspólnych budynku rozpoczynają bieg od dnia przekazania części wspólnych zarządcy budynku. Przekazanie części wspólnych zarządcy budynku może nastąpić przed wydaniem lokalu kupującemu - będzie

tak niemal w każdym przypadku, gdy kupujący nie jest pierwszą osobą, na rzecz której nastąpiło wyodrębnienie odrębnej własności lokalu w budynku. Z treści art. 568 § 1 K.c. wynika, że termin ten powinien być liczony od dnia wydania przedmiotu umowy kupującemu.

Zdaniem powoda postanowienie § 14 ust. 8 wzorca uznaje za skutecznie doręczone każde pismo wysłane na wskazany przez konsumenta w umowie adres, nawet jeżeli nie zostanie ono przez niego odebrane i nadawca otrzyma od poczty informację o nieodebraniu pisma z uwagi na wyprowadzenie się adresata. Zakwestionowany zapis stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c, ale także w myśl przepisu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c, uznającego za niedozwolone postanowienie, które przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 K.c. - 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.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Pozwany stwierdził, iż załączony do pozwów wzór przedwstępnej umowy sprzedaży, został opracowany zanim strona pozwana przystąpiła do realizacji inwestycji zlokalizowanej w L. przy ulicy (...). Wzór ten jest propozycją uregulowania stosunków zobowiązaniowych pomiędzy pozwaną a innymi przedsiębiorcami, którzy zainteresowani są nabyciem lokali w nowo powstałym budynku. W stosunkach z konsumentami pozwana posługuje się innym wzorcem umowy, którego treść na bieżąco dostosowuje do aktualnego stanu rejestru klauzul niedozwolonych.

Wzorzec, jakim obecnie posługuje się powódka, nie był skierowany do konsumenta.

Wzorzec ten obowiązuje w przedsiębiorstwie pozwanej jedynie jako oferta adresowana do innego przedsiębiorcy.

Przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego, powódka nie sprawdziła powyższej kwestii, nie upewniła się, czy przedstawiony przez nią wzór, pozwana faktycznie wykorzystuje w stosunkach z konsumentami.

W piśmie procesowym z dnia 2 stycznia 2010 r. powód wniósł o :

1. Przeprowadzenie dowodu z dokumentu - przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej przez pozwaną z konsumentami: M. F. oraz A. F., opatrzonej pieczęcią i podpisem pozwanej - na okoliczność stosowania przez pozwaną w obrocie z konsumentami zakwestionowanego w pozwie postanowienia,
2. Przeprowadzenie dowodu z dokumentu - korespondencji poczty elektronicznej z dnia 6 maja 2010 r. pomiędzy pozwaną a konsumentem - A. K. oraz z załącznika do korespondencji poczty elektronicznej w postaci wzoru przedwstępnej umowy sprzedaży oferowanego przez pozwaną konsumentom - na okoliczność stosowania przez pozwaną w obrocie z konsumentami zakwestionowanego w pozwie postanowienia; załącznik do korespondencji poczty elektronicznej w postaci wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży został dołączony do pozwu.
3. W przypadku, gdyby Sąd uznał, że dowody wskazane w pkt 1 i 2 powyżej są niewystarczające do uznania, że pozwana w obrocie z konsumentami w okresie 6 miesięcy poprzedzających dzień złożenia pozwu posługiwała się wzorem umowy załączonym do pozwu, zawierającym zakwestionowane postanowienie - wnoszę przeprowadzenie dowodu z dokumentów - wszystkich przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali położonych w budynku przy ul. (...) w L., zawartych przez pozwaną z klientami pozwanej w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 października 2010 r. - na okoliczność stosowania przez pozwaną w obrocie z konsumentami zakwestionowanego w pozwie postanowienia. Przedmiotowe dokumenty znajdują się w posiadaniu pozwanej, powód wnosi zatem o zobowiązanie pozwanej do ich przedłożenia.

Powód podniósł, iż w odpowiedzi na pozew pozwana zaprzeczyła, jakoby stosowała zakwestionowane w pozwie postanowienie w obrocie z konsumentami, utrzymując, że dołączony do pozwu wzór umowy był wzorem obowiązującym w relacjach z innymi przedsiębiorcami. Jednocześnie pozwana podkreśliła, że wzorzec umowy dołączony do pozwu nie był skierowany do konsumenta. Oświadczenie pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew

jest oczywiście nieprawdziwe - stoi w rażącej sprzeczności zarówno z korespondencją poczty elektronicznej pomiędzy pozwaną a konsumentem (A. K.), w której to korespondencji pozwana zaoferowała zawarcie umowy według wzorca dołączonego do pozwu, jak i z podpisanym przez pozwaną i opatrzoną jej firmową pieczęcią egzemplarzem umowy z konsumentami - M. F. oraz A. F..

Twierdzenia pozwanej, jakoby nie stosowała w relacjach z konsumentami dołączonego do pozwu wzoru umowy są nieprawdziwe i nieoparte żadnymi dowodami. Gdyby pozwana w relacjach z konsumentami nie stosowała zakwestionowanego postanowienia, z łatwością mogłaby to wykazać.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił i zważył, co następuje.

Stosownie do art. 385<sup>1</sup> § 1 kc postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uwzględniono indywidualnie nie wiążąc go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Kwestionowane postanowienia uznać należy za niedozwolone w świetle art. 385<sup>1</sup> §1 kc, art. 385<sup>3</sup> p. 20 kc, art. 385<sup>3</sup> p. 2 kc, art. 385<sup>3</sup> p. 9 kc. przewidują bowiem uprawnienia kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy (§7 ust. 3 wzorca), ograniczają odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi za wady budynku do 1 roku od dnia przekazania części wspólnych budynku zarządcy budynku tj. z naruszeniem terminu określonego w art. 568§1 kc (§9 ust. 1 wzorca), Przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonania wiążącej interpretacji umowy, przy nieprawidłowym doręczeniu konsumentowi korespondencji (§14 ust 8 wzorca).

Odnosząc się do zarzutów pozwanego to Sąd uznał je za gołosłowne w świetle dokumentów załączonych do pozwów oraz złożonych przez powoda przy piśmie procesowym z dn. 02.01.2012 r.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż stosownie do art. 479<sup>12</sup>§1 kpc w pozwie powód jest obowiązany podać wszystkie stwierdzenia oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty powoływania ich w toku postępowania, chyba, że wykáže, że ich powołanie w pozwie nie było możliwe albo, że potrzeba powołania wynikała później.

Sąd zważył, iż do pozwów powód dołączył wzorzec umowy pn. Przedwstępna umowa sprzedaży. We wzorcu tym kupującego określa się jako Pan/Pani legitymujących się dowodem osobistym serii...nr...NIP ... zamieszkałych w ...przy ulicy... (Przedsiębiorców określa się w umowach poprzez firmę i siedzibę). Wzorzec dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz lokali mieszkalnych .

Zważywszy, iż Sąd ochrony Konkurencji i Konsumentów dokonuje abstrakcyjnej kontroli wzorca umów a nie sposobu jego wykorzystania w umowach z konsumentami, dopiero wyraźne zaprzeczenie pozwanego zawarte w odpowiedzi na pozew, iż wzorzec sam nie był stosowany w obrocie z konsumentami, uzasadniało potrzebę powołania dowodów wskazanych w piśmie powoda z dnia 02.01.2012 r., potwierdzających iż wzorzec dołączony do pozwów, był wykorzystywany w obrocie z konsumentami /por. też wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15.11.2006r. V CSK 243/06 LEX nr 358789). Tym samym Sąd dopuścił dowody wskazane w pkt 1-2 pisma procesowego powoda z dnia 02.01.2012 r.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji. O kosztach orzeczono stosownie do art. 98 99 kpc.