

Sygn. akt XVII AmC 999/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Adam Malinowski

Protokolant: Magdalena Brzezińska

po rozpoznaniu w dniu 20 lipca 2012 r., w Warszawie na rozprawie sprawy

z powództwa (...)

przeciwko (...) Sp. z o.o.

o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanemu wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści "W przypadku gdy ustalone w ten sposób powierzchnie różnić się będą od powierzchni określonych ustalonych na podstawie pomiarów zleconych i wykonanych we własnym zakresie przez NABYWCEĘ ponad 3% wówczas każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wartości powierzchni odpowiadającej przekroczonemu progowi tolerancji wg stawki ... za metr kwadratowy powierzchni mieszkania";

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych;

3. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Skarbu Państwa.

SSR del. Adam Malinowski

sygn. akt XVII AmC 999/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 lutego 2012 r. powód - (...) w P. - domagał się uznania za niedozwolone i zakazania wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia § 4.7 wzorca umowy o treści : „ **W przypadku gdy ustalone w ten sposób powierzchnie różnić się będą od powierzchni określonych ustalonych na podstawie pomiarów zleconych i wykonanych we własnym zakresie przez NABYWCEĘ ponad 3% wówczas każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wartości powierzchni odpowiadającej przekroczonemu progowi tolerancji wg stawki ... za metr kwadratowy powierzchni mieszkania.**”, którym posługiwał się pozwany - (...) sp. z o.o. w W..

Zdaniem powoda rzeczony zapis wzorca umowy wypełnia hipotezę art. 385<sup>1</sup> § 1 kc zgodnie z którym postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Uzasadniając swoje roszczenia powód odwołał się do wyroku SOKiK z dnia

12 listopada 2007r. zapadłego w sprawie XVII AmC 108/07 wskazując, iż treść zaskarżonego tam postanowienia jest tożsama z treścią niniejszej klauzuli.

W ocenie powoda zaskarżone postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę umowną z rozumieniem art. 385<sup>1</sup> §1 k.c. oraz 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., bowiem przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do zmiany ceny po zawarciu umowy, nie dając jednakże konsumentowi prawa do odstąpienia od tej umowy.

Wobec powyższych twierdzeń powód uznał, iż zasadność niniejszego pozwu jest niewątpliwa.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa i wniósł o zasądzenie kosztów procesu. W odpowiedzi na pozew, pozwany wskazał, iż decyzją z dnia 15 listopada 2011r., nr (...)Prezes UOKiK uznał, za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowania przez pozwanego we wzorcu umownym „Przedwstępna umowa (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego (...)”, postanowienia umownego kwestionowanego przez powoda w niniejszej sprawie.

Pozwany zaprzeczył stosowaniu wzorca w okresie uprawniającym powoda do wystąpienia z pozwem o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone. Dodał, iż ostatnią umowę przedwstępną z użyciem wzorca, zawierającego zakwestionowane postanowienie zawarł z konsumentem w dniu 13 stycznia 2011r. Strona pozwana podniosła, że powód występując z powództwem nadużywa prawa podmiotowego, gdyż celem postępowania nie jest ochrona praw konsumentów, ale odniesienie korzyści w postaci zasądzonych kosztów procesu. Zdaniem pozwanego, działania powoda nie zmierzają do ochrony interesów konsumentów oraz nie dążą do wyeliminowania niedozwolonego postanowienia wzorca umowy z obrotu. W ocenie pozwanego za powyższym stwierdzeniem przemawia fakt, iż powód, wiedząc o zaniechaniu stosowania zakwestionowanego postanowienia przez pozwanego, wystąpił do niego z propozycją zawarcia ugody pozasądowej.

Pozwany dodał, iż po nałożeniu przez Prezesa UOKiK kary pieniężnej, zaprzestał on stosowania zakwestionowanego postanowienia. Wobec powyższego zarówno indywidualne jak i zbiorowe interesy konsumentów są i były należycie chronione.

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

Pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie usług deweloperskich. W zakresie prowadzonej działalności pozwany posługiwał się w obrocie z konsumentami postanowieniem § 4 ust. 7 wzorca umowy o nazwie Przedwstępna umowa (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego (zw. dalej „Umową”) o treści: „W przypadku gdy ustalone w ten sposób powierzchnie różnić się będą od powierzchni określonych ustalonych na podstawie pomiarów zleconych i wykonanych we własnym zakresie przez NABYWCEŁĘ ponad 3% wówczas każda ze stron będzie miała prawo domagania się od drugiej strony dokonania dopłaty bądź zwrotu nadpłaty wartości powierzchni odpowiadającej przekroczonemu progowi tolerancji wg stawki ... za metr kwadratowy powierzchni mieszkania;

Decyzją nr (...) z dnia 15 listopada 2011r. Prezes UOKiK uznał za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowania przez pozwanego w w/w wzorcu umownym, postanowienia zakwestionowanego w niniejszym postępowaniu i nakładając na pozwanego karę finansową, stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 2 września 2011r. (dowód: decyzja Prezesa UOKiK – k. 5-10, k. 20-30). Pozwana spółka uznała argumentację Prezesa UOKiK (oświadczenie pełn. Złożone w toku rozprawy). Od przedmiotowej decyzji nie wniesiono odwołania (oświadczenie pełn. - k. 49, dane UOKiK publikowane w internecie – wydruk k. 48).

W korespondencji z dnia 13 marca 2012r. powód zwrócił się do pozwanego z propozycją „polubownego załatwienia zawisłych procesów sądowych” (dowód: pismo z dnia 13 marca 2012r.- k. 31).

Kwestią sporną w niniejszej sprawie było to, czy pozwany zaniechał stosowania wzorca umownego zawierającego zaskarżone postanowienie w okresie dłuższym niż sześć miesięcy przed wniesieniem powództwa.

Art. 230 kpc stanowi, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Za podstawę ustalenia stanu faktycznego Sąd przyjął wzajemnie niekwestionowane twierdzenia stron kierując się zasadą wyrażoną w art. 230 kpc. Stosownie do treści art. 232 kpc strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W konkluzji mając na względzie zasadę ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 kc, okoliczności, którym przeciwnik zaprzeczył i co do których brak było wiarygodnych dowodów, Sąd uznał za nieudowodnione.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zważywszy na stanowisko strony pozwanej, w szczególności na brak sporu stron co do uznania abuzywności kwestionowanego zapisu wzorca, rozważania odnośnie okoliczności sprawy można ograniczyć do najistotniejszych stwierdzeń.

W pierwszej kolejności należało jednakże rozstrzygnąć kwestię zachowania terminu 6 miesięcy od zaniechania stosowania rzeczono zapisu przez pozwanego, co determinowało istnienie prawa podmiotowego po stronie powoda odnoszącego się do zgłoszonego w pozwie żądania. Zgodnie z art. 479<sup>39</sup> kpc z żądaniem uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone można wystąpić również wtedy, gdy pozwany zaniechał jego stosowania, jeżeli od tego zaniechania nie minęło sześć miesięcy. Cytowany przepis konstytuuje legitymację czynną powoda w zakresie żądania, stanowiąc przy tym jedną z przesłanek skuteczności powództwa. Termin określony w art. 479<sup>39</sup> kpc ma charakter terminu prawa materialnego, a jego upływ prowadzi do utraty uprawnienia do wystąpienia z żądaniem uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone (H. Ciepła (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., t. 1, red. K. Piasecki, s. 1834). Termin ten jest liczony wstecz od dnia wniesienia pozwu do sądu (K. Weitz (w:) System prawa handlowego..., t. 7, s. 197). Co prawda pozwany twierdził, że zaniechał stosowania zapisu wzorca 13 stycznia 2011 r. to jednak okoliczność ta stoi w sprzeczności z treścią przeprowadzonego dowodu z decyzji w/w Prezesa UOKiK z dnia 15 listopada 2011 r. w której wprost stwierdzono zaniechanie stosowania z dniem 2 września 2011 r. Pomiędzy stronami nie było sporu co do treści przedmiotowej decyzji, której odpis został załączony do pozwu, a nadto której treść jest dostępna na oficjalnej stronie internetowej UOKiK. W konkluzji w zakresie faktów stwierdzonych w decyzji, przy braku dowodów przeciwnych, Sąd przyjął domniemanie prawdziwości okoliczności zaświadczonej wynikające z art. 244 k.p.c. W konsekwencji zarzut pozwanego dotyczący wygaśnięcia prawa podmiotowego nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Stosownie do treści art. 385<sup>1</sup> §1 kc, do uznania danego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowania go z praktyki stosowania konieczne jest łączne występowanie czterech przesłanek: postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione, ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki stron pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami, powyższe prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta i postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron. Przy czym należy zaznaczyć, iż przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie ma istotnego znaczenia przy przeprowadzaniu abstrakcyjnej kontroli postanowienia wzorca umownego, bez względu na to czy wzorzec był, czy też nie był zastosowany przy zawieraniu jakiejś konkretnej umowy. W szczególności kontrola ta jest oceną ex-ante i obejmuje wzorzec, nie zaś konkretną umowę. Dobre obyczaje to reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są m.in. działania wykorzystujące choćby niewiedzę, brak doświadczenia konsumenta, naruszenie równorzędności stron umowy, działania zmierzające do dezinformacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności. Chodzi więc o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. Klauzula generalna wyrażona w art. 385 indeks 1 §1 kc uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. 385 indeks 3 kc 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. Wylczenie 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 indeks 1 §1 kc W razie wątpliwości ciężar dowodu, że dane postanowienia nie spełniają przesłanek klauzuli generalnej spoczywa na przedsiębiorcy - art. 385 indeks 1 §4 kc Aby uchylić domniemanie, że klauzula umowna zgodna z którąś z przykładowych klauzul wymienionych w art. 385 indeks 3 kc jest niedozwolonym postanowieniem umownym należy wykazać, że została ona uzgodniona indywidualnie lub, że nie kształtuje praw i obowiązków konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy mimo swego niedozwolonego brzmienia tzn. nie spełnia przesłanek z art. 385 indeks 1 §1 kc Dopiero po wykazaniu tej drugiej okoliczności może dojść do obalenia domniemania abuzywności.

Podzielając argumentację wyrażoną przez Prezesa UOKiK, a zawartą w uzasadnieniu w/w decyzji z dnia 15 listopada 2011 r. należy stwierdzić, iż analizowany zapis wzorca spełnia przesłanki art. 385<sup>3</sup> pkt 20 kc, zgodnie z którym w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Kwestionowane postanowienie, wprowadzając potencjalną możliwość domagania się do konsumentów dodatkowych świadczeń w sytuacji różnic w metrażu wynikających z działania samego pozwanego (wybudowania lokalu o innej wielkości niż zapisano w umowie), w żaden sposób nie zabezpiecza ich interesów w zakresie odstąpienia od umowy. W szczególności okoliczność ta wydaje się istotna w przypadku znacznych różnic w wielkości wybudowanego lokalu. W ocenie Sądu brak jest odniesienia możliwości zmiany treści umowy, w tym ceny to takich okoliczności jak zrealizowanie inwestycji zgodnie ze sztuką budowlaną i brak zawinienia dewelopera w dostarczeniu przedmiotu o innych parametrach niż w umowie. Powiązanie możliwości zmiany umowy jedynie z obiektywną okolicznością dotyczącą wielkości lokalu jest w ocenie Sądu sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów.

Z uwagi na charakter postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, okoliczność podniesiona przez pozwanego kwestia naruszenia prawa podmiotowego nie może mieć dla sprawy żadnego znaczenia. Postępowanie to ma bowiem na celu ochronę interesu ogółu konsumentów, będących potencjalnymi kontrahentami pozwanego. Jego celem nie jest natomiast indywidualna ochrona interesów powoda. Z tego względu - abstrahując od rzeczywistych pobudek, jakimi kierował się powód wytaczając niniejsze powództwo, z uwagi na obojętność tej okoliczności dla danego postępowania - nie można zaakceptować poglądu pozwanego, iż wniesienie pozwu w niniejszej sprawie stanowi nadużycie prawa podmiotowego z powodu sprzeczności z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem (art. 5 k.c.). W przypadku kontroli in abstracto motywacja, jaką kieruje się powód przy wnoszeniu pozwu jest bowiem w zasadzie prawnie irrelevantna. Ustawodawca nie wykluczył możliwości wszczęcia postępowania o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone w sytuacji uprzedniego orzekania w tym samym przedmiocie przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta. W konkluzji korzystanie przez powoda z prawem dopuszczonego roszczenia można poddać ocenie co do kryterium celowości, jednakże nie wydaje się zasadne odwołanie się do nadużycia prawa podmiotowego w odniesieniu do czynności o charakterze procesowym.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385<sup>1</sup> § 1 kc, Sąd uznał postanowienie wzorca umowy za niedozwolone, zaś na podstawie art. 479<sup>42</sup> § 1 kpc zakazał jego wykorzystywania w obrocie z udziałem konsumentów.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 103 kpc, zgodnie z którym niezależnie od wyniku sprawy sąd może włożyć na stronę obowiązek zwrotu kosztów, wywołanych ich niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniem. Za takie właśnie postępowanie należy uznać oparcie powództwa o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone na jedynym dowodzie w postaci ostatecznej decyzji Prezesa UOKiK o tożsamym co żądanie pozwu przedmiocie. Istnienie decyzji administracyjnej i zaniechanie stosowania kwestionowanej w pozwie klauzuli wyklucza możliwość przypisania działaniu powoda waloru celowego dochodzenia praw w rozumieniu art. 98 § 1 kpc. Przyznane stronie koszty stanowi wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 360 zł - ustalone na podstawie § 14 ust. 3 pkt 2 w zw. z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. 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.). Do wskazanej kwoty Sąd doliczył 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Uznając zachowanie powoda za korelujące z hipotezą art. 103 kpc stwierdzić należy, iż co do zasady powód winien być obciążony wszelkimi kosztami wynikającymi z prowadzenia przedmiotowego sporu. Jednakże obciążenie powoda kosztami publikacji wyroku w MSiG oraz kosztami opłaty sądowej nie znajduje normatywnego oparcia w świetle treści przepisu art. 96. ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (dalej uksc), zgodnie z którym strona wnosząca o uznanie postanowień umownych za niedozwolone nie ma obowiązku uiszczenia kosztów sądowych. Zważywszy, że zwolnienie to odnosi się z mocy art. 2 ust. 1 uksc zarówno do opłaty, jak i wydatku, to z racji uregulowania art. 96 ust.2 uksc należy stwierdzić, że koszt publikacji wyroku w MSiG winien ponieść Skarb Państwa. Mając powyższe na uwadze o publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Skarbu Państwa zarządzono na podstawie art. 479<sup>(44)</sup> kpc i art. 103 kpc w zw. w art. 96 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 uksc w zw. w art. 2 ust. 1 uksc w zw. z art. 113 uksc.

SSR del. Adam Malinowski