

Sygn. akt VI A Ca 1191/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 10 kwietnia 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Aldona Wapińska*

*Sędzia SA – Małgorzata Kuracka*

*Sędzia SO (del.) – Agnieszka Owczarewicz (spr.)*

*Protokolant: sekretarz sąd. Katarzyna Kędzierska*

*po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa K. P. i Ł. P.*

*przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółce komandytowej we W.*

*o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

*z dnia 12 czerwca 2012 r., sygn. akt XVII AmC 3670/10*

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością - Spółki komandytowej we W. na rzecz K. P. i Ł. P. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt VI ACa 1191/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone zakazał ich wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca

umowy stosowanego przez pozwaną (...) Sp. z o. o. – Sp. komandytowa o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży” o następującej treści:

„Cena, ustalona na podstawie ust. 1 może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni przedmiotu umowy, wynikającej z różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią lokalu wskazaną w § 2 ust. 1 lit a, a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej i w takim wypadku cena zostanie zmieniona z uwzględnieniem ceny za 1 m<sup>2</sup> w wysokości () zł. (§ 3 ust. 4);

Strony umowy ustalają, że terminy podane w ust. 5 oznaczają daty uznania rachunku bankowego Sprzedającego. Niedotrzymanie tych terminów przez Kupującego uprawnia Sprzedającego do naliczania za każdy dzień opóźnienia w płatności odsetek w wysokości podwójnie ustawowych i zaliczanie dokonywanych przez Kupującego wpłat w pierwszej kolejności na te odsetki. (§ 3 ust. 8);

Strony umowy ustalają termin wykonania przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 1 lit a, tego aktu z wyłączeniem prac, o których mowa w § 4 ust. 2, na (...). W przypadku zaistnienia zdarzeń niezależnych od Sprzedającego, za powstanie, których Sprzedający nie ponosi winy lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w dniu zawarcia umowy, w tym między innymi działania siły wyższej i zdarzeń losowych (pożar, powódź, huragan, eksplozja, obsuwanie się ziemi, upadek pojazdu powietrznego itp.), Sprzedający zastrzega możliwość zmiany terminu podanego w niniejszym punkcie. Zmiana terminu spowodowana działaniem siły wyższej lub działaniem niezależnym od Sprzedającego, chcą usunąć ten zapis, nie stanowi zwłoki ani opóźnienia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego i Kupujący nie jest uprawniony do żądania od Sprzedającego odsetek za zwłokę lub opóźnienie, oraz nie przysługuje mu prawo odstąpienia od niniejszej umowy.( § 4 ust. 1);

O terminie przekazania przedmiotu odbioru, Kupujący zostanie poinformowany przez Sprzedającego pisemnym zawiadomieniem, wysłanym nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem przekazania. W przypadku, gdy Kupujący nie będzie mógł się stawić na odbiór w podanym terminie, winien o tym poinformować pisemnie Sprzedającego. W takim wypadku strony uzgodnią dodatkowy termin odbioru, który będzie przypadał nie później niż czternastego dnia od dnia pierwszego terminu odbioru. Jeżeli mimo prawidłowego zawiadomienia o pierwszym terminie odbioru lub będą obecny odmówi odbioru Sprzedający może dokonać jednostronnego odbioru lokalu lub skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy zapisanego w § 10 ust. 2 lit. b (§ 4 ust. 5)

Sąd Okręgowy oddalił powództwo o w części odnoszącej się do postanowienia wzorca o treści

„§ 3 ust. 3 Cena określona w ust. 1 według następujących zasad:

- a) waloryzacji podlega nie zapłacona część ceny przedmiotu umowy, chyba że całość ceny zostanie uiszczona w terminie 7 dnia licząc od daty zawarcia niniejszej umowy;
- b) nie wpłacona część ceny waloryzowana będzie raz w miesiącu, pierwszego dnia każdego miesiąca kalendarzowego;
- c) waloryzację nalicza się poczynając od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym podpisano umowę;
- d) wskaźnik waloryzacji wynosi 0,9% miesięcznie. Nadto rRozstrzygnął o kosztach procesu i nakazał publikację wyroku w MSiG na koszt strony pozwanej.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

Sąd ustalił, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – sp. k. z siedzibą we W. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie wznoszenia budynków mieszkalnych oraz ich sprzedaży. W ramach tej działalności przedsiębiorca wykorzystuje w obrocie z udziałem konsumentów wzorzec umowy o treści wskazanej przez powoda.

Sąd wskazał, że kwestia indywidualnego uzgadniania zakwestionowanych postanowień, co wyłącza możliwość uznania ich za niedozwolone w świetle art. 385<sup>(1)</sup> k.c., nie podlega ocenie w przypadku kontroli dokonywanej przez SOKiK, a więc dotyczącej wzorca umownego „in abstracto”.

Przechodząc do analizy poszczególnych zakwestionowanych postanowień wzorca Sąd stwierdził, że klauzula z pkt 1 petitum pozwu (§ 3 ust. 3 wzorca) dotyczy głównego świadczenia strony, które zostało określone w sposób jednoznaczny, co w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oznacza niemożliwość zbadania jej pod kątem abuzywności.

Odnosnie postanowienia wskazanego w pkt 2 pozwu (§ 3 ust. 4 wzorca) Sąd wskazał, że pomimo iż także dotyczy ono głównego świadczenia tj. ceny przedmiotu umowy (ceny lokalu mieszkalnego), to sposób jego sformułowania nie pozwala na jednoznaczne określenie jej wysokości, a to z kolei umożliwia ocenę zapisu pod kątem abuzywności.

Sąd I instancji podkreślił, że zawarcie we wzorcu umownym klauzul modyfikujących nie jest co prawda wykluczone, jednak niewątpliwie prowadzi do tego, że treść zapisów dotyczących głównego świadczenia klienta (tj. ceny), traci jednoznaczny charakter. Po stronie konsumenta wywołuje to tym samym stan niepewności, co do całkowitych kosztów umowy. Przedmiotowe postanowienie przewiduje natomiast możliwość skorygowania ceny z uwagi na zmianę stawki podatku VAT oraz zmiany powierzchni nieruchomości, stwierdzone podczas jej inwentaryzacji powykonawczej. Zdaniem Sądu, przy takim określeniu ceny konsument w rzeczywistości nie wie, ile zapłaci za przedmiot umowy i nie może tego nawet obliczyć. Przedmiotowy zapis nie przewiduje bowiem, o ile cena może ulec zmianie, a jedynie, że może jej ulec.

Sprzeczność analizowanej klauzuli z dobrymi obyczajami wyraża się zdaniem Sądu w nierzetelnym, nierównorzędnym traktowaniu konsumenta jako partnera umowy oraz wykorzystywaniu pozycji profesjonalisty. Z kolei rażące naruszenie interesów konsumentów polega - w większości wypadków - na wyjątkowo niekorzystnym ukształtowaniu ich sytuacji ekonomicznej. Poprzez przedmiotową klauzulę przedsiębiorca w istocie przenosi na konsumentów ryzyko ekonomiczne związane z możliwością wzrostu kosztów inwestycji wskutek wzrostu stawki podatku od towarów i usług.

Dodatkowo Sąd wskazał, że postanowienie to wypełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia wzorca umownego, wskazanego w art. 385<sup>3</sup> pkt 19 k.c., gdyż upoważnia sprzedającego do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia bez ważnych przyczyn, tj. wydania lokalu o innej powierzchni, niż pierwotnie umówiona. Trzeba przy tym zauważyć, że zmiana powierzchni nieruchomości wynikająca z protokołu powykonawczego może być wynikiem zaniedbań kontrahenta w należyłym wykonaniu zobowiązania.

Sąd nie podzielił stanowiska powodów, że postanowienie z pkt 2 petitum pozwu spełnia przesłanki klauzuli abuzywnej z art. 385<sup>3</sup> pkt 10 k.c. (tj. uprawnia kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie). Nie jest to w tym przypadku adekwatny przepis chociażby dlatego, że w zakwestionowanej klauzuli określono przecież przyczynę zmiany ceny - zmiana stawki VAT i zmiana powierzchni przedmiotu umowy.

Sąd podzielił stanowisko strony powodowej co do tego, iż klauzula z pkt 3 petitum pozwu (§ 3 ust. 8 wzorca umownego) spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia wzorca umownego, o którym mowa art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Dodatkowo, w ocenie Sądu, jest ona także zbliżona w swej istocie do postanowienia wymienionego w art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c. - nałożenie na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązku zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Przedmiotowy zapis, przewiduje bowiem stanowczo zbyt wygórowaną wysokość odsetek (tj. 26% w skali roku) za opóźnienie w zapłacie poszczególnych rat ceny, przekraczającą ponadto wysokość odsetek maksymalnych, o których mowa w art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. (tj. wg wyliczeń powoda 23% w skali roku, przy czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego w skali roku – 5,75%; natomiast w dacie orzekania stopa lombardowa wynosi 6,00%, co daje 24% w skali roku). Sąd zauważył, że gdy wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne (art. 359 § 2<sup>2</sup> k.c.). Jednakże, zdaniem Sądu, także ustalenie odsetek w maksymalnej dopuszczanej przez prawo wysokości czyniłoby je w analizowanym przypadku stanowczo zbyt wygórowanymi.

W ocenie Sądu, postanowienie wskazane w pkt 4 petitum pozwu (§ 4 ust. 1 wzorca) stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 9 i pkt 10 k.c.

Co do zasady, zmiana treści umowy powinna następować w drodze uzgodnień obu stron kontraktu, w sytuacji zaistnienia obiektywnych okoliczności uzasadniających konieczność dokonania takiej modyfikacji. Nie powinno to natomiast następować w oparciu o postanowienie umowne przewidujące a priori możliwość jednostronnej

zmiany treści umowy przez przedsiębiorcę bez precyzyjnego wskazania okoliczności uzasadniających tę zmianę. Tymczasem zakwestionowane postanowienie przyznaje pozwanemu uprawnienie do jednostronnej zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy (co pociąga za sobą zmianę terminu odbioru lokalu) przy zaistnieniu niejednoznacznie wskazanych okoliczności. W klauzuli podano bowiem tylko ogólnie „niezależne od Sprzedającego (...) zdarzenia niemożliwe do przewidzenia w dniu zawarcia umowy” i tytułem przykładu wymieniono działanie siły wyższej i zdarzeń losowych (pożar, powódź, huragan, eksplozja, obsuwanie się ziemi, upadek pojazdu powietrznego itp.). Tym samym przedmiotowy zapis spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia, o którym mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 10 k.c.

Brak dokładnego, wyczerpującego wskazania konkretnych przyczyn uzasadniających modyfikację treści umowy i poprzestanie w tym zakresie na ogólnikowych, niejednoznacznych zapisach powoduje natomiast, że przedsiębiorcy przyznane zostaje de facto uprawnienie do jednostronnej interpretacji zapisów umownych. Sytuacja taka może z kolei rażąco godzić w interesy konsumenta. Istnieje bowiem ryzyko, że profesjonalista będzie tłumaczył nieprecyzyjne postanowienia w sposób korzystny dla siebie, a tym samym z reguły niekorzystny dla konsumenta. Analizowana klauzula wypełnia więc także, zdaniem Sądu I instancji, przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego z art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że przedmiotowe postanowienie pozostaje w sprzeczności z zasadą uczciwości kontraktowej i narusza równość stron, skoro przewiduje możliwość jego arbitralnego wykonywania przez kontrahenta konsumenta.

W opinii Sądu, sprzeczne z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. jest także pozbawienie konsumenta prawa odstąpienia od umowy w przypadku zmiany terminu wykonania przedmiotu umowy. Wbrew twierdzeniom pozwanego, skoro w analizowanym postanowieniu stwierdzono, że zmiana terminu nie stanowi zwłoki ani opóźnienia, to nie znajdzie tu zastosowania § 9 ust. 1b wzorca, przyznającego klientowi uprawnienie do odstąpienia od umowy.

Odnosnie ostatniego z zakwestionowanych postanowień, tj. z § 4 ust. 5 wzorca umownego, Sąd I instancji stwierdził, że spełnia on przesłanki niedozwolonego postanowienia wzorca umownego, o którym mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c., poprzez przyznanie przedsiębiorcy uprawnienia do jednostronnego odbioru lokalu w sytuacji, gdy kupujący nie weźmie udziału w odbiorze lub odmówi odbioru. przedmiotowy zapis daje bowiem przedsiębiorcy podstawy do zbyt daleko idącego uprawnienia w zakresie dokonywania interpretacji umowy w kwestii jej wykonania, co z kolei rodzi niebezpieczeństwo do nadużyć kosztem konsumenta.

Apelację od przedmiotowego rozstrzygnięcia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo. Orzeczeniu Sądu I instancji skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego tj:

1) art. 385(1) § 1 k.c. w zw. z art. 385(3) pkt 20 k.c. przez ich błędną wykładnię wyrażającą się w uznaniu za niedozwolonego postanowienia umownego „Cena, ustalona na podstawie ust. 1 może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni przedmiotu umowy, wynikającej z różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią lokalu wskazaną w § 2 ust. 1 lit a, a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej i w takim wypadku cena zostanie zmieniona z uwzględnieniem ceny za 1 m<sup>2</sup> w wysokości () zł.” W sytuacji gdy treść zakwestionowanej klauzuli nie stanowi naruszenia dobrych obyczajów i nie narusza rażąco interesu konsumenta, albowiem klauzula ta odnosi się zarówno do przedsiębiorcy jak i jego kontrahenta zapewniając możliwość skorygowania ceny zarówno przy obniżeniu powierzchni lokalu;

2) art. 385(1) § 1 k.c., art. 385(3) pkt 17 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w uznaniu za niedozwoloną klauzulę umowną o treści: „strony umowy ustalają, że terminy podane w ust. 5 oznaczają daty uznania rachunku bankowego Sprzedającego. Niedotrzymanie tych warunków przez Kupującego uprawnia Sprzedającego do naliczania za każdy dzień opóźnienia w płatności odsetek w wysokości podwójnie ustawowych i zaliczanie dokonywanych przez Kupującego wpłat w pierwszej kolejności na te odsetki”, w sytuacji, gdy klauzula ta jest bezwzględnie nieważna z uwagi na pozostawanie jej w sprzeczności z treścią przepisu art. 359 § 2(1) k.c. - co

powoduje, że nie może być uznana za niedozwolone postanowienie umowne, a jednocześnie sąd I instancji nie wyjaśnił w uzasadnieniu wydanego wyroku dlaczego zastosowanie w sprawie odsetek zgodnych z przepisem powszechnie obowiązującym tj. art. 359 § 2 (1) k.c. w przedmiotowej sprawie jest niedozwolonym postanowieniem umownym w sytuacji, gdy możliwość stosowania takiego oprocentowania (również w umowach zawieranych z konsumentami) wynika bezpośrednio z treści Kodeksu Cywilnego;

3) art. 385(1) k.c. i 385(3) pkt 9 i pkt 10 k.c. poprzez ich błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że klauzula umowna: „Strony umowy ustalają termin wykonania przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 1 lit a tego aktu z wyłączeniem prac, o których mowa w § 4 ust. 2,. W przypadku zaistnienia zdarzeń niezależnych od Sprzedającego, za powstanie, których Sprzedający nie ponosi winy lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w dniu zawarcia umowy, w tym między innymi działania siły wyższej i zdarzeń losowych (pożar, powódź, huragan, eksplozja, obsuwanie się ziemi, upadek pojazdu powietrznego itp.), Sprzedający zastrzega możliwość zmiany terminu podanego w niniejszym punkcie. Zmiana terminu spowodowana działaniem siły wyższej lub działaniem niezależnym od Sprzedającego, nie stanowi zwłoki ani opóźnienia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego i Kupujący nie jest uprawniony do żądania od sprzedającego odsetek za zwłokę lub opóźnienie, oraz nie przysługuje mu prawo odstąpienia od niniejszej umowy” stanowi niedozwolone postanowienie umowne ze względu na zastosowanie ogólnikowych i niejednoznacznych zapisów oraz ze względu na możliwość jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny, w sytuacji gdy treść przedmiotowej klauzuli jest jednoznaczna, a zmiana terminu świadczenia wskazana w przedmiotowej klauzuli dotyczy takich przypadków na które profesjonalny kontrahent konsumenta nie ma jakiegokolwiek wpływu, a więc okoliczności związanych z pojęciem tzw. „siły wyższej”, które to pojęcie jest powszechnie przyjęte i zupełnie zrozumiałe dla przeciętnego odbiorcy;

4) art. 385(1) k.c w zw. z art. 385(3) pkt 9 k.c. poprzez ich błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że klauzula umowna: „O terminie przekazania przedmiotu odbioru, Kupujący zostanie poinformowany przez Sprzedającego pisemnym zawiadomieniem, wysłanym nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem przekazania. W przypadku, gdy Kupujący nie będzie mógł się stawić na odbiór w podanym terminie, winien o tym poinformować pisemnie Sprzedającego. W takim wypadku strony uzgodnią dodatkowy termin odbioru, który będzie przypadał nie później niż czternastego dnia od dnia pierwszego terminu odbioru. Jeżeli mimo prawidłowego zawiadomienia o pierwszym terminie odbioru lub o terminie dodatkowym, Kupujący nie weźmie udziału w odbiorze przedmiotu odbioru lub będąc obecny odmówi odbioru Sprzedający może dokonać jednostronnego odbioru lokalu lub skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy zapisanego w § 10 ust.2 lit. b.” jest niedozwoloną klauzulą umowną, poprzez przyznanie przedsiębiorcy daleko idącego uprawnienia w zakresie dokonywania interpretacji umowy poprzez możliwość jednostronnego odbioru, w sytuacji gdy przedmiotowa klauzula umożliwia jednostronny odbiór kontrahentowi konsumenta jedynie w wypadku, gdy konsument uchyla się od wykonania swego obowiązku odebrania lokalu i nie dotrzymuje terminu ustalonego indywidualnie z kontrahentem w celu dokonania odbioru, w sytuacji gdy wcześniej konsument ten nie stawił się na odbiorze tegoż lokalu z własnej winy.

Wskazując na powyższe skarżący domagał się zmiany wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa w całości

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania za II instancję.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Sąd Odwoławczy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji.

Na wstępie należy wskazać, że w zakresie badania zgodności postanowień wzorca z dobrymi obyczajami Sąd zobowiązany jest ocenić ogół postanowień wzorca obejmującego sporne postanowienia (porównaj Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 26 kwietnia 2012 r. C-472/10 w sprawie N. H. przeciwko I. Z.). Właśnie w kontekście rozłożenia uprawnień i obowiązków przedsiębiorcy i konsumenta należy ocenić zakwestionowany wzorzec odnosząc się do zgodności jego postanowień z dobrymi obyczajami i oceniając zabezpieczenie interesu konsumenta.

Podkreślić przy tym należy, że postępowanie w sprawie abstrakcyjnej kontroli klauzul używanych we wzorcach umownych ma na celu wyeliminowanie pewnych postanowień wzorców, a nie postanowień umów. Nie oznacza zatem, iż stosowanie określonych sformułowań lub unormowań jest w ogóle wyłączone w obrocie cywilnoprawnym. Niedozwolone jest jedynie posługiwanie się nimi we wzorcach umów, zaś legalność ich stosowania w konkretnej umowie może być badana w trybie kontroli incydentalnej, z uwzględnieniem postanowień całej umowy, rozkładu praw i obowiązków stron, ryzyka jakie ponoszą.

Odnosnie do zarzutu naruszenia art. 385(1) § 1 k.c. w zw. z art. 385(3) pkt 20 k.c. należy wskazać, że nie jest on trafny. Korzystając z dorobku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej wypowiedającemu się na gruncie stosowania Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (implementowanej do prawa polskiego właśnie art. 385 (1) k.c.) w zakresie znaczącej nierównowagi na niekorzyść konsumenta w kontekście dobrych obyczajów (w dyrektywie dobrej wiary) można odwołać się do wyroku Trybunału z 14 marca 2013 r. w sprawie C-415/11 M. A. przeciwko (...), T. i M. (C.). W orzeczeniu tym Trybunał stwierdził, iż „aby ustalić, czy ta nierównowaga powstaje „w sprzeczności z wymogami dobrej wiary”, należy sprawdzić, czy przedsiębiorca traktujący konsumenta w sposób sprawiedliwy i słuszny mógłby racjonalnie spodziewać się, iż konsument ten przyjąłby dany warunek w drodze negocjacji indywidualnych.” Sąd Apelacyjny w całości podziela ocenę dokonaną przez Sąd Okręgowy, iż postanowienie odnoszące się do zasad ustalenia ceny (podatku VAT i różnic obmiarowych) narusza dobre obyczaje. Trudno sobie bowiem wyobrazić, że w zakresie indywidualnych negocjacji konsument przejąłby całkowicie na siebie ryzyko zwiększenia podatku VAT, czy też ograniczył swoje uprawnienia do odstąpienia od umowy. Już z tych względów należy stwierdzić, że norma ta narusza dobre obyczaje. Nie można podzielić argumentacji skarżącego, że ograniczenie prawa odstąpienia przez konsumenta do różnicy w powierzchni 5 % ma dozwolony charakter. Pamiętać należy, że sytuacja finansowa konsumenta może czynić niemożliwym do spełnienia świadczenia o wartości zwiększonej do 5 % od kwoty ustalonej. Dodatkowo w kontekście przewidzianej możliwości jednostronnego odbioru należy zgodzić się z Sądem I instancji, że postanowienia te nie wskazują uzasadnionego sposobu zmiany ceny.

Odnosząc się do zakwestionowania klauzuli zastrzegającej na rzecz przedsiębiorcy odsetki w wysokości podwójnych odsetek ustawowych (a w konsekwencji z uwagi na treść art. 359 §2 (2) k.c. do odsetek maksymalnych) należy wskazać, że postanowienie to odnosi się do odpowiedzialności konsumenta za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Zgodnie z tym postanowieniem, w zw. z art. 359 §2 (2) k.c., przedsiębiorca uprawniony jest do żądania od konsumenta odsetek maksymalnych. Natomiast stosownie do dyspozycji paragrafu 4 ust 2 wzorca w przypadku uchybienia terminu spełnienia świadczenia przez przedsiębiorcę z przyczyn od niego niezależnych (opóźnienie), konsument „nie ma prawa żądać odsetek za zwłokę lub opóźnienie oraz nie przysługuje mu prawo odstąpienia od niniejszej umowy”. Już porównanie obu zakwestionowanych postanowień wzorca umownego prowadzi do wniosku, że następuje zupełnie nieuzasadnione rozróżnienie pozycji obu stron umowy. Konsument bowiem, stosownie do postanowień wzorca, za opóźnienie w spełnieniu swojego świadczenia odpowiada w maksymalnej wysokości przewidzianej przez prawo, zaś przedsiębiorca w ogóle nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia, co więcej w przypadku takiego opóźnienia wzorzec wyłącza uprawnienie konsumenta do odstąpienia od umowy. Bez wątpienia powodują one rażącą dysproporcję pomiędzy zakresami praw i obowiązków każdej ze stron umowy. Przewaga proponenta (skarżącego) i jego moc narzucania korzystnych dla siebie postanowień kosztem konsumenta jest tu jaskrawo widoczna. Już powyższe świadczy o rażącym pokrzywdzeniu konsumenta, co czyni oba wzorce niedozwolonymi w świetle art. 385(1) § 1 k.c., zaś zarzuty w tym zakresie chybione.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 385(1) k.c. w zw. z art. 385(3) pkt 9 k.c. w zakresie uznania za niedozwolone postanowienia uprawniającego pozwanego do dokonania jednostronnego obmiaru, należy wskazać, że również ten zarzut jest niezasadny. Skarżący akcentuje, że uprawnienie to przyznane jest jedynie w wypadku niewykonywania swoich obowiązków przez konsumenta. Argumentacja ta jest daleko idącym uproszczeniem abstrahującym od pozostałych postanowień wzorca. Podkreślić należy, że w postanowieniu tym przewidziano, że „W przypadku, gdy Kupujący nie będzie mógł się stawić na odbiór w podanym terminie, winien o tym poinformować pisemnie Sprzedającego.” Sytuacja ta nie przewiduje okoliczności, niezawinionego niestawiennictwa konsumenta spowodowanego okolicznościami,

które uniemożliwiły mu stosownych pisemnych powiadomień. Postanowienie to nie przewiduje wyznaczenia dodatkowego terminu w przypadku zwłoki dłużnika (konsumenta) tak, jak przewidują to ogólne zasady (art. 491 k.c.) Przy połączeniu powyższego postanowienia dodatkowo z postanowieniem uzależniającymi cenę od metrażu lokalu ustalonego w przy odbiorze, ocena Sądu Okręgowego w zakresie rażącego naruszenia interesów konsumenta jest całkowicie prawidłowa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelacje w całości rozstrzygając o kosztach postępowania odwoławczego stosowanie do wyniku sporu (art. 98 § 1 i 2 w zw. z art. 99 k.p.c.).