

sygn. akt XVII AmC 251/10

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVII Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Protokolant: asystent sędziego Arkadiusz Radecki

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. T.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone

I. uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w obrocie z konsumentami postanowień zawartych we wzorcu umownym o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży”:

1. w § 10 ust. 4 pkt A o treści: „W przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę na zasadach określonych w ust. 3 powyżej lub z innych przyczyn leżących po stronie nabywcy, inwestor zwróci nabywcy sumę wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek) pomniejszoną o należne inwestorowi i niezapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat)”;

2. w § 11 ust. 2 pkt A o treści: „W sytuacji opisanej w ust. 1 (tj. odstąpienia od umowy przez inwestora) nabywca otrzyma zwrot sumy wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek), a pomniejszonej o należne inwestorowi i niezapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat płatności)”;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pobrać od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem połowy opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony;

V. nieuiszczone w sprawie koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa;

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

/-/ SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

XVII AmC 251/10

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lutego 2010r skierowanym przeciwko (...) Sp. z.o.o. z siedzibą w W., J. T. domagał się uznania za niedozwolone i zakazania pozwanemu wykorzystywania w obrocie postanowień wzorca umowy o treści:

**1.** „w przypadku odstąpienia do Umowy przez Nabywcę na zasadach określonych w ust.3 powyżej lub z innych przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Inwestor zwróci Nabywcy sumę wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek), pomniejszoną o:

a) należne Inwestorowi i nie zapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat),

b) odstępne w wysokości 4,9%° Ceny,

c) ewentualne koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego w przypadku, o którym mowa w§7 ust. 5 i 6.

**2.** „inwestor może odstąpić od niniejszej Umowy w terminie do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w przypadku, gdy Nabywca opóźni o 30 dni wpłatę którejkolwiek raty określonej w harmonogramie płatności, po wcześniejszym wyznaczeniu dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu na uregulowanie zaległości, z zagrożeniem odstąpienia od Umowy w razie braku zapłaty w tym dodatkowym terminie.

W sytuacji opisanej w ust. 1 powyżej Nabywca otrzyma zwrot sumy wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek), a pomniejszonej o:

a) należne Inwestorowi i nie zapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat płatności),

b) karę umowną w wysokości 4,9% Ceny

c) do ewentualne koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego w przypadku o którym mowa w §7 ust 5 i 6.”

Swoje roszczenie powód wywodził z faktu posługiwania się przez pozwanego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wzorcem umownym, który zawierał przytoczone klauzule niedozwolone a które nakładały na konsumenta, który od umowy odstąpił lub umowy nie wykonał rażąco wygórowane kary umowne i odstępne oraz dodatkowo potrącenia odsetek od nieterminowych wpłat, co wypełniało zdaniem powoda dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 17 kc.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniósł, że roszczenia, które zgodnie z treścią wzorca umowy podlegają potrąceniu tj. odsetki od nieterminowych płatności i kara umowna są od siebie odrębne i ich wartość nie powinna być rozpatrywana w sposób łączny, ale z uwzględnieniem ich różnych charakterów i funkcji. W szczególności nie mogą być zdaniem pozwanego traktowane oba roszczenia jako kary umowne, ale z różnych tytułów, gdyż odsetki od nieterminowych płatności i kary umowne to dwie odrębne instytucje prawne, które różnią się. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany powoływał się również na fakt, że w wyniku interwencji Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zmienił stosowany wzorzec umowy w szczególności obniżył karę umowną z 7 do 4,9% wartości lokalu i wzorzec w takim kształcie nie budził wątpliwości UOKiK.

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

Pozwana (...) sp. z.o.o. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której m.in. sprzedaje nieruchomości lokalowe w realizowanych przez siebie inwestycjach budowlanych. Pozwana od października 2007r. posługuje się w swojej działalności wzorcem umownym o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży” (k. 160-168, zwana dalej Umową). Wzorzec ten zawiera następujące postanowienia:

- **w § 10 ust. 3** „Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w trakcie jej realizacji w terminie do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej, poprzez złożenie Inwestorowi pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.”

**ust. 4** „w przypadku odstąpienia od umowy przez nabywcę na zasadach określonych w ustępie 3 powyżej lub z innych przyczyn leżących po stronie Nabywcy, Inwestor zwróci Nabywcy sumę wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek), pomniejszoną o:

- a) należne Inwestorowi i nie zapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat),
- b) odstępne w wysokości 4,9% Ceny Przedmiotu Umowy,
- c) ewentualne koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego w przypadku , o którym mowa w §7 ust 5 i 6.”

- **§11 ust 1.** „Inwestor może odstąpić od niniejszej umowy w terminie do dnia zawarcia Umowy Ostatecznej, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w przypadku, gdy Nabywca opóźni o 30 dni wpłatę którejkolwiek raty określonej w harmonogramie płatności, po wcześniejszym wyznaczeniu dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu na uregulowanie zaległości, z zagrożeniem odstąpienia od umowy w razie braku zapłaty w tym dodatkowym terminie.

**ust. 2.** W sytuacji opisanej w ustępie 1 powyżej Nabywca otrzyma zwrot sumy wpłaconych kwot w wysokości nominalnej (bez odsetek) a pomniejszonej o:

- a) należne Inwestorowi i nie zapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat płatności),
- b) odstępne w wysokości 4,9% Ceny Przedmiotu Umowy,
- c) ewentualne koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego w przypadku, o którym mowa w §7 ust 5 i 6.”

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

Powództwo jest częściowo uzasadnione, tj zaskarżone klauzule są niedozwolone w zakresie w jakim przewidują w sytuacji odstąpienia od umowy możliwość potrącenie odsetek od nieterminowych płatności.

Przedmiotem badania Sądu zgodnie z żądaniem pozwu był ten zapis wzorca umownego, który przewidywał odstępne lub karę umowną w wysokości 4,9 % wartości całego przedmiot umowy oraz dodatkowo potrącenie odsetek od nieterminowych wpłat. Przy czym powód nie kwestionował samego zastrzeżenia kary umownej i odstępnego, lecz ich wysokość oraz równoczesne obciążenie odsetkami za opóźnienie (k.184)

Tytułem wstępu należy wyjaśnić, 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. Dokonywana przez Sąd ocena kwestionowanych klauzul prowadzona jest w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego z określonym konsumentem, a jej przedmiotem jest badanie samych tylko 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.

Oznacza to, że dla uznania określonego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki stosowania z konsumentami konieczne jest stwierdzenia, że spełnia ono łącznie następujące przesłanki:

1. nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem (zostało narzucone konsumentowi),
2. nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron,

3. ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami,
4. ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta.

W sprawie niniejszej nie było sporne między stronami, że analizowane klauzule nie są indywidualnie uzgadniane z klientami ani też, że dotyczą głównych świadczeń stron, gdyż do tych ostatnich należą tylko takie elementy konstrukcyjne umowy, bez których uzgodnienia nie doszłoby do jej zawarcia (essentialia negotii).

Przedmiotem badania Sądu stały się, więc zaskarżone klauzule w zakresie ich ewentualnej sprzeczności z dobrymi obyczajami jak również ustalenia czy ukształtowane klauzulami prawa i obowiązki stron nie naruszają rażąco interesów konsumenta.

Przez „dobre obyczaje” rozumie się reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Istotą dobrych obyczajów jest szeroko rozumiany szacunek do drugiego człowieka. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można więc uznać działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające na niekorzyść od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny. Mogą tu bowiem wejść w grę także inne aspekty, jak choćby zdrowie konsumenta (i jego bliskich), jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp.

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 ma znacząco ułatwić wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. 385<sup>1</sup> §1 k.c. Odnośnie odstępnego i kary umownej, to art. 385<sup>3</sup> pkt 17 kc zawiera domniemanie, że w razie wątpliwości niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które przewiduje rażąco wygórowane odstępnego lub karę umowną dla konsumenta, który odstępuje od umowy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy i dokonując analizy zakwestionowanych klauzul umownych, Sąd nie stwierdził, aby klauzule ustanawiające karę umowną oraz odstępnego na poziomie 4,9% wartości umowy pozostawały w sprzeczności z dobrymi obyczajami i by w konsekwencji rażąco naruszały interesy konsumentów.

Zdaniem Sądu odstępnego i kara umowna w wysokości 4,9% wartości ceny lokalu nie są rażąco wygórowane, a ich wysokość znajduje uzasadnienie w charakterze działalności pozwanej. Należy pamiętać, że pozwana ponosi ryzyko gospodarcze związane z każdą realizowaną inwestycją budowlaną. W celu sprzedaży pojedynczego lokalu pozwana angażuje środki na promocję i działalność marketingową. Oczywiście jest również, że konsument niewykonujący Umowy, od której następnie pozwana odstępuje, faktycznie blokuje możliwość sprzedaży lokalu w okresie związania Umową, a pozwana zmuszona jest rozpocząć starania o jego sprzedaż od początku. Do tego, koniunktura na rynku budowlanym jest zmienna i znalezienie nowego klienta może niekiedy nastęrczać trudności, zwłaszcza, jeżeli w międzyczasie dojdzie do znaczących zmian cen na rynku materiałów budowlanych. Właśnie dla zabezpieczenia kontrahentów od takiego ryzyka kodeks cywilny przewiduje instytucję odstępnego i kary umownej.

Samo odstępnego jest nierozdzielnie związane z umownym prawem odstąpieniem od umowy, o jakim mowa w art. 395 kc. Cechą charakterystyczną tej instytucji jest prawo odstąpienie od umowy w określonym czasie za równoczesną zapłatą określonej sumy-odstępnego. Wysokość sumy odstępnego jest pozostawiona woli stron, niemniej jednak

ma ona na celu pokrycie ewentualnych kosztów zawarcia umowy zniweczonej lub kolejnej podobnej z innym kontrahentem, w tym także kosztów związanych z pozyskaniem nowego kontrahenta (np. kosztów reklam, ogłoszeń itp.). Dlatego w doktrynie prawa przypisuje się instytucji odstępnego funkcję odszkodowania za niedojście umowy do skutku. Zastrzeżenie odstępnego zasadniczo ma wzmacniać więź umowną, gdyż zmusza uprawnionego do odstąpienia do liczenia się z wydatkiem. Ma więc w założeniu odstępne zapobiegać zbyt pochopnemu podejmowaniu decyzji o zerwaniu więzi umownej, w czym wyraża się jego funkcja dyscyplinująca.

Podobną rolę pełni zastrzeżona kara umowna, która w myśl art. 483 kc, przysługuje wierzycielowi w umówionej wysokości w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego przez dłużnika. Jest ona także sankcją dla niesumiennego dłużnika, który w sposób zawiniony niewykonuje zobowiązania lub wykonuje je niewłaściwie. Przy czym kara ta należy się bez względu na wysokość poniesionej szkody, a nawet wówczas, gdy wierzyciel nie poniósł żadnej szkody.

W sprawie niniejszej w zaskarżonej klauzuli umownej w §11 wzorca umownego mamy do czynienia z taką właśnie sytuacją, gdy skutkiem niewłaściwego wykonania zobowiązania przez Nabywcę, Inwestor korzysta z uprawnienia i odstępuje od umowy, zaś kara umowna stanowi substytut odszkodowania za szkodę, jaką poniósł Inwestor za niedojście umowy do skutku.

Zdaniem Sądu nie sposób dopatrzeć się w zakwestionowanych klauzulach, aby zastrzeżenie w umowie odstępnego czy też kary umownej w wysokości 4.9% ceny lokalu było nieuczciwe, skoro jest ono zgodne z aprobowanym społecznie zwyczajem zabezpieczania się kontrahentów umów przed konsekwencjami zawinionego niewykonywania ich. Niewątpliwie zgodne z istotą odstępnego i kary umownej jest to, że naruszają one interes ekonomiczny kontrahenta umowy, w tym także konsumenta, ale tylko wówczas, gdy jego zachowanie jest naganne tj. gdy nie wykonuje on przyjętych na siebie zobowiązań umownych.

Przy tak rozumianej instytucji odstępnego i kary umownej, czemu dają wyraz także zaskarżone klauzule umowne, należy uznać, że zastrzeżenie w umowie z konsumentem odstępnego i kary umownej w wysokości 4,9% ceny nie narusza rażąco interesów konsumenta ani nie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Oczywiście, nie jest rolą Sądu szczegółowe wyliczanie kosztów jakie powstają dla pozwanego w związku z niewykonaniem umowy przez konsumenta i z tego powodu Sąd nie jest w stanie stwierdzić, odstępne i kara umowna w jakiej wysokości najwłaściwiej rekompensowałyby pozwanemu koszty tym spowodowane, zwłaszcza, że koszty takie w przypadku każdej indywidualnej inwestycji mieszkaniowej są zmienne i uzależnione od szeregu okoliczności. Sąd jest natomiast w stanie ocenić, czy określona wysokość odstępnego i kary umownej jest wygórowana w stopniu rażącym i w niniejszej sprawie doszedł do przekonania, że taka sytuacja nie ma miejsca.

Na marginesie należy zaznaczyć, że nie jest zasadne twierdzenie, że koszty niewykonywania umów przez konsumentów wliczone są w ryzyko działalności pozwanego, bowiem oznaczałoby to, że takie koszty pokrywane są ze świadczeń innych konsumentów, którzy wypełniają swoje zobowiązania. Istnienie odstępnego i zadatku pozwala natomiast na obciążenie nim konsumenta dopuszczającego się niewykonania umowy, co jest słuszne z punktu widzenia sprawiedliwości kontraktowej.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że brak jest podstaw, by uznać zakwestionowane postanowienia umowne dotyczące wysokości odstępnego i kary umownej za niedozwolone w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 kc. Wobec tego, powództwo należało w tej części oddalić.

Co się zaś tyczy możliwości potrącenia odsetek ustawowych od zapłaconych po terminie rat płatności w przypadku odstąpienia od umowy zarówno przez Inwestora jak i Nabywcę, to te klauzule stanowią niedozwolone klauzule w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> kc.

Zasadą wyrażoną w art. 395 kc jest, że strony umowy mogą się umówić, że każdej z nich będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w ciągu oznaczonego terminu. Strony mogą przy tym uzależnić powstanie lub wygaśnięcie

tego uprawnienia od zajścia określonego zdarzenia przyszłego, stąd dość często stosowaną praktyką jest zastrzeżenie prawa odstąpienia na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (lex commissoria- art. 492 kc). Wykonanie prawa odstąpienia od umowy wywołuje, zgodnie z zasadą wyrażoną w §2 art. 395 kc, ten skutek, że umowa uważana jest za niezawartą, a to, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi. Moc wsteczna odstąpienia od umowy oznacza powrót do stanu jaki istniał przed zawarciem umowy.

Oznacza to, że odstępując od umowy strony obowiązane są zwrócić sobie wszystko, co już świadczyły a umowę uznaje się za niezawartą.

Niesporne jest w doktrynie, że regulacja art. 395§2 kc ma charakter dyspozytywny, a więc strony umowy mogą uregulować zarówno kwestie skutków odstąpienia od umowy jak i zwrotu wzajemnych świadczeń w sposób odmienny.

W zakwestionowanej umowie brak jest postanowień dotyczących skutków odstąpienia od umowy, niemniej jednak skoro Inwestor ma zwrócić Nabywcy jego świadczenie pieniężne, to należy domniemywać, że strony nie dokonały modyfikacji skutków odstąpienia i obowiązują je te objęte treścią przepisu art. 395§2 kc.

Dlatego zdaniem Sądu zastrzeżenie w umowie z konsumentem, prawa przedsiębiorcy do zachowania należności z tytułu odsetek za opóźnienie pomimo odstąpienia od umowy stanowi zagrożenie interesu konsumenta, w sytuacji, gdy ów przedsiębiorca ma już prawo do odstępnego lub kary umownej w wysokości 4,9% wartości lokalu. Konstrukcja ustawowego schematu odstąpienia od umowy nakazuje bowiem zastosować regułę zwrotu wszystkiego co strony sobie nawzajem świadczyły, co oznacza, że także po stronie Inwestora istnieje obowiązek zwrotu wszelkich zapłaconych na jego rzecz świadczeń zarówno głównych jak i ubocznych. Ten obowiązek zwrotu świadczeń stanowi jednocześnie podstawę roszczeń Nabywcy o zwrot wpłaconych kwot jak również oznacza, że nie ma on obowiązku zapłaty odsetek od opóźnionych płatności, gdyż causa tego świadczenia już odpadła, skoro umowa uważana jest za niezawartą.

Z całą stanowczością stwierdzić należy, że w ramach obowiązku zwrotu tego, co strony sobie świadczyły mieści się także obowiązek zwrotu odsetek, jeżeli zostałyby one już wcześniej uiszczone przez Nabywcę.

Ponadto należy wskazać, że zakwestionowana klauzula, jest zbliżona do wskazanych w pkt 12 i 13 art. 385<sup>3</sup>kc przykładowych niedozwolonych postanowień umownych. Za abuzywną została wskazana w pkt 12 klauzula, wyłączająca obowiązek zwrotu konsumentowi uiszczonej zapłaty za świadczenie nie spełnione w całości lub w części, jeżeli konsument zrezygnuje z zawarcia umowy lub jej wykonania, zaś w pkt 13 klauzula przewidująca utratę prawa żądania zwrotu świadczenia konsumenta, gdy strony wypowiadają, rozwiązują lub odstępują od umowy.

W gruncie rzeczy zaskarżone klauzule będące przedmiotem oceny Sądu, pozwalające zatrzymać Inwestorowi odsetki obok odstępnego lub kary umownej, oznaczają utratę przez konsumenta prawa żądania zwrotu całości swego spełnionego świadczenia.

W ocenie Sądu zawarte w powołanych przepisach art. 385<sup>3</sup> pkt 12 i 13 kc klauzule nie odnoszą się tylko do zupełnego wyłączenie możliwości żądania zwrotu świadczenia, ale także jego ograniczenie w stopniu niemającym uzasadnienia w okolicznościach sprawy.

Zdaniem Sądu klauzula pozwalająca Inwestorowi zatrzymać także odsetki

prowadzi do zwiększenia obciążeń konsumenta a w istocie powinna być także oceniana w kategoriach odstępnego lub kary umownej. Wprawdzie są to odrębne instytucje, ale skoro skutkiem odstąpienia od umowy jest obowiązek zwrotu świadczeń a zwolnienie od obowiązku wykonania umowy jest kompensowane odstępnym i odsetkami lub karą umowną i odsetkami, to należy uznać, że pełnią w tym wypadku odsetki taką samą rolę jak odstępnego lub kara umowna a skoro tak to w istocie zwiększają one obowiązki konsumenta zastrzeżone na wypadek odstąpienia od umowy, czyli zwiększają odstępnego lub karę umowną.

Takie zaś zwiększenie sumy odstępnego lub kary umownej ponad 4,9% wartości lokalu jest zdaniem Sądu nadmiernie wygórowane i jako takie nie może się ostać, gdyż jest sprzeczne z dobrymi obyczajami jak również narusza rażąco interesy ekonomiczne konsumentów, gdyż prowadzi do nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela, któremu zgodnie z regułą wynikającą z art. 395§2 kc nie należą się żadne świadczenia od konsumenta.

Podkreślić w tym miejscu wypada, że powoływanie się przez pozwanego na akceptację wzorca umowy zawierającego zakwestionowane w niniejszym procesie klauzule przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie może mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, gdyż to Sąd dokonuje kontroli wzorca umowy pod kątem jej zgodności z art. 385<sup>1</sup>kc.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku o abuzywności kwestionowanej klauzuli oraz zakazał pozwanemu jej stosowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zostało oparte na treści art. 100 kpc, zgodnie z którym w razie częściowego uwzględnienia powództwa koszty mogą być wzajemnie zniesione. Opłatę sądową w wysokości 600 zł, od wniesienia której powód był zwolniony, Sąd postanowił w połowie przejąć na rachunek Skarbu Państwa na podstawie art. 26 ust 1 pkt 6 oraz art. 113 ust. 4 w zw. z art. 96 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, zaś pozostałą część w oparciu o przepis art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych obciążyć pozwanego, który proces przegrał w części (Dz. U. z 2005 r., nr 167, poz. 1398 z późn. zm.).

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> § 1 k.p.c.

/-/ SSO Małgorzata Perdion-Kalicka