

Sygn. akt VIA Ca 1568/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VI Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA - Teresa Mróz

Sędzia SA - Ewa Zalewska (spr.)

Sędzia SA - Agata Zając

Protokolant: sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

przeciwko „(...) Sp. z o. o. z siedzibą w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji pozwanej

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

z dnia 14 sierpnia 2012 r., sygn. akt XVII AmC 357/11

I prostuje oczywiste omyłki w sentencji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zawarte w jego punkcie 2 słowa „na rzecz Skarby Państwa” zastępuje słowami „na rzecz Skarbu Państwa” oraz zawarte w jego punkcie 3 słowa „na rzecz Skarbu Państwa – Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów” zastępuje słowami „na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów”;

II zmienia zaskarżony wyrok w części:

- a) w punkcie pierwszym w zakresie, w jakim wyrok ten uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanej wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści „Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.” i powództwo w tym zakresie oddala;*
- b) w punkcie trzecim kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) zastępuje kwotą 240 zł (dwieście czterdzieści złotych);*

III zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz „(...) Sp. z o. o. z siedzibą w K. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1568/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lutego 2011 roku powód - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej Prezes) wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazania wykorzystywania przez pozwanego - „(...)” Spółki z o.o. z siedzibą w K. (Spółka) w obrocie z konsumentami trzech postanowień wzorca umowy o wskazanej w pozwie treści.

- „Cena lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowego nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany według obowiązujących przepisów, a także nie uwzględnia wpływu ratalnej zapłaty za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz miejsce postojowe, o których mowa w ust. 1.” (dalej klauzula nr 1)
- „Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.” (dalej klauzula nr 2)
- „Strony ustalają, że indywidualne ustalenia stron zawarte w umowie są jednoznaczne i zrozumiałe dla strony kupującej oraz, że propozycje strony sprzedającej zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji przez strony.” (dalej klauzula nr 3)

Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania 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 stanowią niedozwolone klauzule abuzywne, bowiem wzorzec umowy stosowany przez pozwanego, który jest oferowany konsumentom, jest rażąco sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza uzasadnione interesy konsumentów.

W opinii powoda zakwestionowana klauzula nr 1 powinna zostać uznana za niedozwoloną, gdyż upoważnia kontrahenta konsumenta do zmiany ceny bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. Natomiast zaskarżona klauzula nr 2 stanowi ograniczenie odpowiedzialności pozwanej wobec konsumenta albowiem wyłącza lub istotnie ogranicza jego odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Tymczasem zastosowany przez pozwaną termin do załatwienia reklamacji wad i usterek może powodować, że klienci będą wstrzymywać się ze składaniem reklamacji z uwagi na długi, a nawet bliżej niesprecyzowany okres oczekiwania na ich rozpoznanie i usunięcie zgłoszonej wady.

Klauzula nr 3 w ocenie powoda również jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta, albowiem zapis ten może być rozumiany w ten sposób, że konsument rezygnuje z ochrony przysługującej mu na podstawie przepisu art. 385¹ k.c. Co więcej przedmiotowe postanowienie zawarte w umowie podpisanej przez konsumenta może stanowić dowód, że strony umowy negocjowały indywidualnie jej postanowienia, choć faktycznie tak nie było.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że cena w klauzuli nr 1 została sformułowana w sposób jednoznaczny, a zatem nie może podlegać kontroli przez Sąd, stosownie do przepisu art. 385¹ zdanie drugie k.c. Ponadto nie przyznaje pozwanej prawa do jednostronnego podwyższenia ceny, gdyż jej podwyższenie zależy od wysokości podatku VAT, którego wysokość określą władze państwowe. Odnośnie klauzuli nr 2 to w ocenie pozwanej nie skutkuje ono żadnym ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej, a termin usunięcia wad i usterek jest uzależniony od ich charakteru i możliwości ich usunięcia przez wykonawcę. Również w zapisach klauzuli nr 3 pozwana nie doszukała się treści mogących naruszać interesy konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami.

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej Sąd Okręgowy) uznał za niedozwolone wszystkie trzy postanowienia wzorca umowy wskazane w pozwie i zakazał pozwanej ich wykorzystywania w umowach z konsumentami (punkt 1) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania oraz obowiązku publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (punkty 2-4).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny, ustalony przez Sąd Okręgowy w sposób następujący:

„(...)” sp. z o.o. z siedzibą w K. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług deweloperskich, w ramach której posługuje się min. wzorcami umów pod nazwą „Umowa rezerwacyjna mieszkania”, „Umowa przedwstępna sprzedaży” (dla inwestycji realizowanej w K.) oraz „Umowa przedwstępna sprzedaży” (dla inwestycji realizowanej we W.), w treści, których znajdują się następujące postanowienia:

- „Cena lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowego nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany według obowiązujących przepisów, a także nie uwzględnia wpływu ratalnej zapłaty za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz miejsce postojowe, o których mowa w ust. 1.”
- „Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.”
- „Strony ustalają, że indywidualne ustalenia stron zawarte w umowie są jednoznaczne i zrozumiałe dla strony kupującej oraz, że propozycje strony sprzedającej zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji przez strony.”

Analizując zakwestionowane przez powoda postanowienia umowne w oparciu o kryteria wynikające z art. 385¹ k.c., Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie ma wątpliwości co do tego, że konsumenci nie mieli wpływu na ich treść, a zatem należało uznać, że nie były one uzgadniane indywidualnie. Wskazał też, iż postanowienia umowne nr 2 i 3 będące przedmiotem niniejszej sprawy, nie dotyczą także głównych świadczeń stron.

Zdaniem Sądu I instancji, kwestionowana przez powoda klauzula o treści „Cena lokalu mieszkalnego wraz z komórką lokatorską oraz miejsca postojowego nie obejmuje podatku VAT, który będzie doliczany według obowiązujących przepisów, a także nie uwzględnia wpływu ratalnej zapłaty za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską oraz miejsce postojowe, o których mowa w ust. 1.” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, a główne świadczenie stron - cena mieszkania - nie zostało sformułowane w sposób jednoznaczny.

Sąd Okręgowy wskazał w tym względzie, iż elementem istotnym każdej umowy sprzedaży jest cena i powinna być sformułowana w sposób jednoznaczny, tak aby konsument miał pełną świadomość jej wysokości. Dlatego też przedsiębiorca podając jej wysokość powinien uwzględnić w wszystkie należne podatki i opłaty. Zaskarżony zapis nie spełnia tych wymagań, albowiem nie wskazuje stawki podatku VAT, jak również wysokości opłat z tytułu ratalnej zapłaty za lokal. Tymczasem zgodnie z przepisem art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 lipca 2001 roku o cenach, cena to

wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę, w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. Konsument w momencie podpisania umowy rezerwacyjnej albo przedwstępnej nie wie jaka będzie ostateczna cena za mieszkanie, a zatem w ocenie Sądu Okręgowego nie można uznać takiego postanowienia za sformułowane w sposób jednoznaczny. Celem tak sformułowanego postanowienia jest niedoinformowanie, dezorientacja i chęć wywołania błędnego przekonania u konsumenta, co do ostatecznej ceny mieszkania, a tym samym jest ono sprzeczne z dobrymi obyczajami jako działanie nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające in minus od przyjętych standardów postępowania. Takie określenie zdaniem Sądu Okręgowego ceny na pewno nie służy interesom konsumenta, a wyłączenie chroni interesy przedsiębiorcy. Ponadto Sąd I instancji zaznaczył, iż zaskarżone postanowienie przewiduje możliwość zmiany ceny, w tym jej podwyższenia bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy, a tym samym wyczerpuje treść klauzuli przewidzianej w art. 385³ pkt 20 k.c. i przesądza o jej abuzywności. Sąd Okręgowy wskazał, iż poprzez takie uregulowanie przedsiębiorca przerzuca na konsumenta, słabszą stronę stosunku prawnego, ryzyko związane ze zmianą stawki podatku VAT, jako części ryzyka związanego z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, co w ocenie Sądu Okręgowego jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

W ocenie Sądu I instancji nie przekonują argumenty pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew, że takie sformułowanie jest niezbędne, albowiem stawki podatku VAT mogą ulegać zmianie, a podatek ten naliczany jest dopiero przy sprzedaży i konsument o tym wie, bowiem w obecnym stanie prawnym wprowadzenie nowej stawki podatku wymaga uwzględnienia odpowiedniego *vacatio legis* na co wielokrotnie wskazywał w swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny. Zatem przedsiębiorcy ani konsumenci nie są zaskakiwani zmianą stawki podatku z dnia na dzień. Nie ma zatem żadnych zdaniem Sądu Okręgowego przeszkód by cenę skalkulować według obowiązującej stawki VAT, a w przypadku jej zmiany przyznać konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy. Sąd I instancji podkreślił, iż należy pamiętać, że konsument decyduje się na zawarcie umowy kupna mieszkania, mając na uwadze jego aktualną cenę i jej podwyższenie może spowodować, że konsument z uwagi na swoją sytuację finansową nie będzie mógł jej uiścić i będzie zmuszony zrezygnować z zakupu.

Odnośnie drugiej zakwestionowanej w pozwie klauzuli Sąd Okręgowy podzielił również zapatrywanie strony powodowej, iż postanowienie o treści „Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.” spełnia warunki do uznania go za niedozwolone.

Sąd Okręgowy wskazał, iż stosownie do treści art. 385³ 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. Wzorcowe wyważenie wzajemnych interesów przedsiębiorcy i konsumenta zawierających umowę sprzedaży konstruują przepisy kodeksu cywilnego. Przepisy te zapewniają równowagę i neutralne ukształtowanie ich uprawnień oraz obowiązków. Zdaniem Sądu Okręgowego w sytuacji, gdy przedsiębiorca w „narzucanym” wzorcu umowy odstępnie od dyspozytywnego uregulowania ustawowego na niekorzyść konsumentów, ich interesy doznają uszczerbku.

Sąd Okręgowy powołał treść art. 561 § 2 k.c. i wywiódł następnie, iż zgodnie z ogólnymi przepisami kodeksu cywilnego to konsument jest uprawniony do wyznaczenia terminu na usunięcie wad, a nie przedsiębiorca. Powołując się zaś na przepis art. 560. § 1 k.c. stwierdził, iż niezwłoczne usunięcie wady oznacza naprawę w krótkim czasie, a ramy czasu, w których kontraprawienie sprzedawcy powinno być zrealizowane, wyznaczają okoliczności konkretnego przypadku. Stwierdził, iż niewątpliwie ustawa posługuje się terminem elastycznym, ale trudno sobie wyobrazić, by było inaczej, biorąc pod uwagę różnorodność rzeczy będących przedmiotem obrotu i samą złożoność tego obrotu. Wskazał dalej, iż wiele wątpliwości na tle tak sformułowanego kontraprawienia sprzedawcy zostało wyeliminowanych przez

przepisy ustawy o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej, która wskazuje czternastodniowy termin na ustosunkowanie się sprzedawcy co do żądań kupującego. Dodał, że w odniesieniu do odpowiedzialności z tytułu rękojmi wskazanie jednego terminu nie było możliwe, a „niezwłoczność” usunięcia wad będzie w dużej mierze zależała od charakteru wady i czasu niezbędnego do jej usunięcia. Sąd Okręgowy uznał, iż w zaskarżonym postanowieniu przedsiębiorca przyznaje sobie prawo do jednostronnego ustalenia, iż „niezwłocznie” oznacza w terminie 30 dni albo dłużej i że negatywnie trzeba ocenić praktykę polegającą na wprowadzaniu do umowy za pomocą zastrzeżeń zawartych we wzorcach umownych dodatkowych obowiązków, nie dających się wywieść z przepisów kodeksu cywilnego, adresowanych do stron słabszej stosunku, czyli konsumenta, które warunkowałyby możliwość skorzystania przez niego z uprawnień przynależnych mu w razie stwierdzenia wad nabytego mieszkania. Postanowień, które łatwo mogą doprowadzić do wyłączenia lub istotnego ograniczenia odpowiedzialności przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, bądź też uzależniają taką odpowiedzialność kontrahenta konsumenta od spełnienia przez konsumenta nadmiernie uciążliwych formalności. To z kolei, wskutek domniemania konstruowanego przez art. 385³ k.c., oznacza z reguły zdaniem Sądu Okręgowego, że regulacje te kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszają jego interesy, a tym samym stanowią niedozwolone postanowienia umowne.

W ocenie Sądu I instancji przedmiotowe postanowienie jest niezgodne z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa cywilnego normującymi zasady odpowiedzialności za wady rzeczy sprzedanej. Prowadzi ono do poważnego ograniczenia praw konsumentów w stosunku do tych przyznanych im przez ustawodawcę.

Sąd Okręgowy zaznaczył także, że zaskarżone postanowienie w obecnym kształcie może wprowadzać konsumentów w błąd co do przysługujących im uprawnień w przypadku stwierdzenia usterek i wad lokalu i w ten sposób konsumenci mogą rezygnować z jakichkolwiek roszczeń związanych z dostarczeniem wadliwego mieszkania. Działanie takie należało ocenić zdaniem Sądu Okręgowego jako szczególnie nieuczciwe wobec konsumenta i stawiające go w nie równorzędym położeniu wobec kontrahenta - przedsiębiorcy. W ocenie Sądu I instancji 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. Sąd Okręgowy podkreślił, iż 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. Określenie czasu usunięcia wad i usterek na 30 dni oraz możliwość jego nieokreślonego w czasie przedłużenia w określonych przypadkach w ocenie Sądu Okręgowego narusza te zasady i jest przejawem nadużywania przez pozwaną uprzywilejowanej pozycji kontraktowej profesjonalisty, liczącego właśnie na brak świadomości prawnej konsumenta.

Powyższe uzasadniało zdaniem Sądu stwierdzenie, iż zakwestionowane postanowienie nie uwzględnia i nie zabezpiecza interesu konsumenta, jako słabszej strony umowy i prowadzi do ukształtowania stosunku zobowiązaniowego w sposób nie równorzędny i rażąco niekorzystny dla konsumenta, naruszający jego ekonomiczne interesy, a także stanowi nadużycie przewagi kontraktowej pozwanej, która jest profesjonalistą w łączącym ją stosunku prawnym z konsumentem, a zatem zakwestionowany zapis bezsprzecznie zatem, w ocenie Sądu, kształtuje prawa i obowiązki konsumenta także w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami.

Podobnie Sąd I instancji ocenił kolejne zaskarżone postanowienie o treści „Strony ustalają, że indywidualne ustalenia stron zawarte w umowie są jednoznaczne i zrozumiałe dla strony kupującej oraz, że propozycje strony sprzedającej zostały przyjęte bez uwag bądź zmienione w trybie negocjacji przez strony”.

Dokonując oceny powyższego postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, iż warto wrócić do genezy wprowadzenia do systemu prawnego kontroli wzorców umowy i zaznaczył, iż wraz z rozwojem gospodarki rynkowej umowy przestały

być w przeważającej części negocjowane. Konsumentowi proponuje się w całości gotową, przygotowaną z góry treść umowy. W takich umowach konsens spoczywający u podstaw każdej umowy ma charakter wysoce sformalizowany, by nie powiedzieć fikcyjny. Jest on bowiem zakładany a nie realnie istniejący. Konsument nie ma możliwości wykazania się przezornością, bo nikt go o zdanie nie pyta, a posługiwanie się wzorcami umownymi leży przede wszystkim w interesie przedsiębiorców, których celem jest maksymalizacja zysku i minimalizacja własnego ryzyka. Z tej też przyczyny wzorce umowne zawierają bardzo często postanowienia krzywdzące konsumenta i nie objęte jego wolą i aby zapobiec tym negatywnym skutkom stosowania w obrocie z konsumentami wzorców umownych, wprowadzono do polskiego systemu prawnego przepisy dotyczące abstrakcyjnej kontroli wzorców umowy i uznania ich postanowień za niedozwolone.

Sąd Okręgowy wskazał dalej, iż wprowadzenie przez pozwaną do umów zawieranych z konsumentami zaskarżonego trzeciego postanowienia może prowadzić do całkowitego pozbawienia konsumenta ochrony przyznanej mu przez ustawodawcę poprzez wprowadzenie przepisów dotyczących niedozwolonych klauzul umownych. Pozwana bowiem wprowadza fikcję, iż postanowienia zawarte we wzorcu zostały uzgodnione indywidualnie, choć wiadomo, że tak nie było, gdyż umowę zawarto z wykorzystaniem wzorca. Ponadto przyznaje pozwanej prawo do wyłącznej interpretacji postanowień umowy poprzez przyjęcie, że są one jednoznaczne i zrozumiałe.

Zdaniem Sądu Okręgowego należało zgodzić się z powodem, że konsument może nie wiedzieć, jakie skutki prawne w sferze jego interesów wywołują poszczególne zapisy wzorca umowy oraz że może negocjować postanowienia wzorca umowy. Sąd I instancji wywiódł, iż poprzez umieszczenie kwestionowanego zapisu w regulaminie, pozwana stawia siebie w korzystniejszej pozycji ponieważ przerzuca na konsumenta obowiązek udowodnienia, że postanowienia wzorca umowy nie były uzgodnione indywidualnie oraz że propozycje strony sprzedającej nie zostały przyjęte bez uwag. Tym samym przedmiotowe postanowienie nie uwzględnia i nie zabezpiecza interesu konsumenta, jako słabszej strony umowy. Prowadzi w konsekwencji do ukształtowania stosunku zobowiązaniowego w sposób nierównorzędny i rażąco niekorzystny dla konsumenta. Pozbawia go ochrony przyznanej mu przez ustawodawcę a przewidzianej w przepisach art. 385¹ k.c. i następnych. Zdaniem Sądu Okręgowego, gdyby nie zaskarżone postanowienie, konsument byłby w lepszej sytuacji, a w związku z tym należało przyjąć, że ma ono charakter nieuczciwy.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając orzeczenie w części objętej:

- pkt 1 - w zakresie, w jakim wyrok ten uznaje za niedozwolone i zakazuje pozwanej wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści „Strona sprzedawca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni, chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedawcę innemu podmiotowi, Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.”,

- pkt 2 i 3 - w pełnym zakresie.

Skarżący wnosił o zmianę rozstrzygnięcia w części objętej pkt 1 - we wskazanym powyżej zakresie, a także w części objętej pkt 2 i 3, poprzez:

- oddalenie powództwa w zakresie wskazanego powyżej postanowienia wzorca umowy,

- odpowiednią zmianę pkt 2 i 3 wyroku - poprzez orzeczenie o kosztach postępowania z uwzględnieniem oddalenia powództwa w stosunku do jednego z trzech postanowień wzorca, które były objęte pozwem.

Ponadto pozwany wnosił o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości obowiązujących stawek minimalnych.

Skarżący zarzucił wyrokowi:

1. naruszenie art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 561 § 3 k.c. - poprzez pominięcie tych przepisów, co skutkowało błędnym przyjęciem przez Sąd Okręgowy, iż:

- sporne postanowienie wzorca umowy, którego dotyczy niniejsza apelacja, prowadzi do wprowadzenia dodatkowych obowiązków konsumenta, nie dających się wywieść z przepisów kodeksu cywilnego, które warunkowały możliwość skorzystania przez niego z uprawnień przynależnych mu w razie stwierdzenia wad mieszkania - t.j. uzależnienia realizacji uprawnienia do odstąpienia od umowy sprzedaży mieszkania od bezskutecznego upływu wskazanego w postanowieniu wzorca 30-dniowego terminu na usunięcie wady, a w konsekwencji błędne uznanie przez Sąd Okręgowy, iż konsument mógłby odstąpić od umowy sprzedaży mieszkania zawartej z pozwaną dopiero, gdy pozwana nie usunie zgłoszonej jej wady w terminie 30 dni, podczas gdy - wobec treści powołanych przepisów - konsumentowi w przypadku wady lokalu przysługuje wynikające z art. 560 § 1 k.c. w zw. z art. 561 § 3 k.c. uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczenia pozwanej jakiegokolwiek dodatkowego terminu do usunięcia wady;

2. naruszenie art. 560 § 1 i art. 561 § 2 k.c. - w wyniku błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż termin 30-dniowy, o którym mowa w postanowieniu wzorca, którego dotyczy apelacja jest umownym doprecyzowaniem pojęcia terminu usunięcia wady określonego w art. 560 § 1 k.c. pojęciem „niezwłocznie”, podczas, gdy jest ono umownym doprecyzowaniem terminu określonego w art. 561 § 2 k.c. pojęciem „odpowiedni”;

3. naruszenie art. 385¹ § 1 k.c. - poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu do postanowienia wzorca umowy, którego dotyczy apelacja i bezpodstawne przyjęcie, iż postanowienie wzorca umowy stanowi klauzulę niedozwoloną w stosunkach z konsumentami, gdyż kształtuje ono prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza ich interesy, a to w wyniku przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż postanowienie to:

a) może łatwo prowadzić do wyłączenia lub istotnego ograniczenia odpowiedzialności pozwanej względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez nią zobowiązania,

b) jest ono niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa cywilnego normującymi zasady odpowiedzialności za wady rzeczy sprzedanej i prowadzi do poważnego ograniczenia praw konsumentów w stosunku do przyznanych im przez ustawodawcę,

c) uzależnia odpowiedzialność kontrahenta konsumenta od nadmiernie uciążliwych formalności,

d) może wprowadzić konsumentów w błąd, co do przysługujących im uprawnień w przypadku stwierdzenia usterek i wad mieszkania, co prowadzi może do rezygnacji przez konsumentów z jakichkolwiek roszczeń związanych z dostarczeniem wadliwego mieszkania, a zatem takie działanie pozwanej należy ocenić jako szczególnie nieuczciwe;

e) nie znajduje żadnego uzasadnienia, bowiem w sposób rażąco narusza interesy ekonomiczne konsumentów.

Powód wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest zasadna.

Zasady jest zarzut naruszenia art. 385¹ § 1 k.c., jednakże częściowo z innych względów niż wskazywane przez skarżącego.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Przepis ten wyraża tzw. zasadę aktualności orzeczenia, która oznacza, iż sąd bierze pod

uwagę istniejące okoliczności faktyczne ale także stan prawny obowiązujący na dzień, do którego strony procesu mogły przytaczać fakty i dowody (art. 217 § 1) tj. na dzień zamknięcia rozprawy.

Zaskarżony wyrok w przedmiotowej sprawie został wydany w dniu 14 sierpnia 2012 r., a tymczasem od dnia 29 kwietnia 2012 r. obowiązuje nowy akt prawny tj. ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Dz.U.2011.232.1377).

Powyższa ustawa zawiera art. 27 o treści następującej:

- „Art. 27. 1. Przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.

6. W zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1-5 do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi.”

Powód zakwestionował postanowienie wzorca umowy deweloperskiej o treści „Strona sprzedająca usuwać będzie zgłoszone usterki i wady w ciągu 30 (trzydziestu) dni chyba, że technologia usunięcia usterek wymagać będzie dłuższego czasu lub gdy Generalny Wykonawca inwestycji będzie uchylać się od usunięcia usterek, co spowoduje konieczność zastępczego zlecenia ich usunięcia przez stronę sprzedającą innemu podmiotowi. Wówczas ustalony zostanie odpowiedni termin na usunięcie usterek, przy czym strona kupująca zobowiązana jest do udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac.” Z uzasadnienia pozwu wynika, iż strona powodowa uznała to postanowienie za abuzywne, z uwagi zawarty w nim termin załatwienia reklamacji wad i usterek w umowie z deweloperem. Należy jednakże wskazać, iż jeśli chodzi o terminy, to jest to postawienie bardzo zbliżone do zapisu art. 27 ust. 5 cyt. ustawy przewidującego 30 dniowy termin na usunięcie wad lub inny dłuższy, odpowiedni termin. Z tego względu trudno jest uznać, aby kwestionowane postanowienie naruszało dobre obyczaje, rażąco naruszając przy tym interes konsumenta z tego tylko względu, iż przewiduje 30 dniowy lub inny odpowiedni termin na usunięcie wad, skoro sam ustawodawca, dostrzegając odmienności wynikające ze specyfiki sprzedaży mieszkań wybudowanych przez dewelopera, określił w ustawie dłuższy niż w kodeksie cywilnym – właśnie 30 dniowy termin na usunięcie wad zgłoszonych deweloperowi przez konsumenta przy odbiorze mieszkania oraz przewidział możliwość jednostronnego przedłużenia tego terminu. Należy podkreślić, iż ustawa ta jest aktem prawnym wykonującym postanowienie sygnalizacyjne Trybunału Konstytucyjnego, w którym Trybunał stwierdził konieczność wprowadzenia przepisów regulujących problematykę związaną z inwestycjami deweloperskimi, a w szczególności z umowami deweloperskimi, co ma zapobiegać nadużyciom związanym z zawieraniem i realizacją tychże umów, a także chronić prawa nabywców w procesie upadłości deweloperów. Ustawa wprowadza przede wszystkim: tryb i nowe zasady dotyczące zawierania umów deweloperskich (również przedwstępnych) pomiędzy nabywcą lokalu lub domu jednorodzinnego a deweloperem, treść umowy deweloperskiej, prawa i obowiązki stron umowy, środki ochrony nabywców (zamknięte i otwarte mieszkaniowe rachunki powiernicze z gwarancjami bankowymi bądź

gwarancjami ubezpieczeniowymi), zasady postępowania ze środkami nabywcy w przypadku ogłoszenia upadłości wobec deweloperów, przepisy karne wobec nieuczciwych deweloperów, obowiązek Rady Ministrów do monitorowania stosowania ustawy w praktyce i składania w okresie 2 lat od jej wejścia w życie sprawozdania Sejmowi RP z propozycjami zmiany ustawy. Ponadto jak wynika z uzasadnienia do tej ustawy w pracach nad jej projektem uwzględniono prawnoporównawcze zestawienie rozwiązań dotyczących ochrony nabywcy w Niemczech, Belgii, Danii, Hiszpanii, Włoszech, Austrii, Szwecji, Francji oraz analizę spotykanych klauzul abuzywnych w oparciu o dorobek Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta i praktyk deweloperów wobec klientów, a także analizy umów deweloperskich stosowanych na rynku oraz analizy zastosowań rachunku powierniczego.

Mając powyższe na uwadze, trafnie skarżący podnosi, iż samo określenie w spornym postanowieniu terminu na usunięcie wady nie powinno być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, rażąco naruszające interesy konsumentów.

Nie mniej powyższe nie ma znaczenia dla rozpoznania sporu z uwagi na poniższą argumentację.

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej u.o.p.n.) zawiera art. 28 stanowiący, iż postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy. Art. 28 u.o.p.n., chroniąc nabywcę mieszkania, ogranicza swobodę kontraktowania, zakreślając granice, w jakich strony umowy deweloperskiej mogą ułożyć łączący je stosunek prawny. Zawarcie w treści umowy deweloperskiej postanowień mniej korzystnych dla nabywcy niż wynikające z ustawy deweloperskiej, wykraczać będzie poza granice swobody umów, o której mowa w art. 353¹ k.c. (strony zawierające umowę mogą ułożyć swój stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się ustawie). Nawet zatem jednoznaczna i wyraźna zgoda nabywcy na wprowadzenie do umowy tego typu postanowień nie powoduje, że stają się one ważne. Nieważność konkretnego postanowienia umowy deweloperskiej powoduje ten skutek, że w miejsce postanowienia nieważnego stosuje się odpowiednie przepisy ustawy deweloperskiej. Nieważnością dotknięte jest odpowiednie postanowienie mniej korzystne dla nabywcy aniżeli przepis ustawy deweloperskiej, a nie cała umowa deweloperska.

Regulacja zawarta w przepisie art. 28 u.o.p.n. różni się od mechanizmu służącego ochronie konsumenta, przewidzianego w art. 385¹ § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione 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. Zgodnie z art. 385¹ § 2 k.c., jeżeli postanowienie umowy mające charakter niedozwolonego postanowienia umownego nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. Skutek wprowadzenia niedozwolonego postanowienia umownego określony został w kodeksie cywilnym inaczej niż w ustawie deweloperskiej. Kodeks cywilny nie nakłada sankcji bezwzględnej nieważności, ograniczając się do sformułowania, że niedozwolone postanowienie umowne nie wiąże konsumenta. W przeciwieństwie do sankcji bezwzględnej nieważności, o której mowa w art. 28 u.o.p.n., sankcję przewidzianą w art. 385¹ § 1 k.c. można wiązać z sankcją swoistej nieważności względnej z mocy prawa. Konsument w przypadku braku indywidualnego uzgodnienia postanowienia umownego, które cechuje abuzywność, nie musi jednak składać dodatkowego oświadczenia woli czy też oczekiwać konstytutywnego orzeczenia sądu, a przedsiębiorca pozostaje nadal związany danym niedozwolonym postanowieniem umownym, nie wiąże ono jedynie konsumenta

Sankcja bezwzględnej nieważności, którą dla postanowień umów deweloperskich mniej korzystnych dla nabywcy niż przepisy ustawy deweloperskiej przewiduje art. 28 u.o.p.n., jest zatem sankcją dalej idącą niż uznanie danego postanowienia za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. W uchwale SN z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 95, Biul. SN 2011, nr 1, poz. 6, LEX nr 785689, stwierdzono, że postanowienie wzorca umowy sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy nie może być uznane za niedozwolone postanowienie umowne (art. 385¹ § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny powyższy pogląd podziela. Postanowienie

wzorca umownego sprzeczne z ustawą jest nieważne, a art. 385¹ § 1 k.c. nie może być traktowany jako przepis, który przewiduje inny skutek w rozumieniu art. 58 § 1 in fine k.c., w szczególności ten, że na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Odmienne interpretacja oznaczałaby, że w wypadku abstrakcyjnej kontroli wzorca umownego postanowienie sprzeczne z ustawą mogłoby być jedynie uznane za niedozwolone, natomiast w razie zamieszczenia takiego postanowienia w konkretnej umowie byłoby ono nieważne (art. 58 § 1 i 3 k.c.).

Zamieszczenie w ustawie deweloperskiej art. 28 u.o.p.n., powoduje, że postanowienia umowy deweloperskiej w pierwszej kolejności powinny być oceniane przez pryzmat tej regulacji, nie zaś w kontekście art. 385¹ k.c. Pod rządami ustawy deweloperskiej znaczna część klauzul umownych umieszczanych przez deweloperów w umowach zawieranych z nabywcami nie będzie już kwalifikowana jako niedozwolone postanowienia umowne niewiążące konsumenta, lecz jako postanowienia nieważne, zastępowane odpowiednimi przepisami ustawy deweloperskiej.

Przenosząc powyższe teoretyczne rozważania na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż zdaniem Sądu Apelacyjnego sporna klauzula zawiera bardzo podobną regulację jak art. 27 u.o.p.n (30 dniowy termin i ewentualnie inny odpowiedni), jednakże nie jest ona identyczna. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zawiera ona jednak mniej korzystną regulację niż art. 27 ust. 5 u.o.p.n. w zw. z art. 27 ust. 4 u.o.p.n. Przede wszystkim nie wskazuje, od jakiego momentu należy liczyć 30 dni na usunięcie usterek i wad, (art. 27 stanowi precyzyjnie, iż chodzi o 30 dni od podpisania protokołu), poza tym mowa w ustawie o możliwości wskazania przez developera innego, odpowiedniego terminu dopiero gdy dołożył on należytej staranności w usunięciu wad w terminie 30 dni oraz wskazanie odpowiedniego, innego terminu na usunięcie wad musi łączyć się z podaniem konsumentowi uzasadnienia opóźnienia, czego nie ma w spornym postanowieniu. Poza tym brak w spornym postanowieniu, jak i w całym wzorze mowy, obowiązku developera, jaki wynika z art. 27 ust. 4 u.o.p.n. tj. obowiązku developera doręczenia nabywcy, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, oświadczenia o uznaniu wad lub oświadczenia o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.

Z tych względów zdaniem Sądu Apelacyjnego sporne postanowienie jest mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy ww. ustawy, a tym samym jest nieważne w związku z art. 28 u.o.p.n., a w jego miejsce powinny być stosowane odpowiednie przepisy ustawy (por. Andrzej Burzak, Małgorzata Okoń, Piotr Pałka - Komentarz do art. 28 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Stan prawny 2012.07.15, LEX).

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu Apelacyjnego według stanu prawnego z daty wniesienia pozwu sporne postanowienie należało uznać za sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa tj. z art. 558 § 1 zd. drugie k.c., a tym samym także za nieważne. Przepisy art. 560 § 1 k.c. i art. 561 § 3 k.c. są przepisami dotyczącymi odpowiedzialności z rękojmi. Są to przepisy co do zasady dyspozytywne i w związku z tym strony stosunku prawnego mogą odmiennie w umowie, zgodnie z zasadą swobody umów, określić swe prawa i obowiązki wynikające z rękojmi, bowiem zgodnie z art. 558 § 1 k.c. strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jednakże z treści art. 558 § 1 zd. drugie k.c. wynika, iż w umowach z udziałem konsumentów ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w wypadkach określonych w przepisach szczególnych. W dacie wniesienia pozwu nie obowiązywał żaden przepis szczególny, który regulowałby odmiennie (mniej korzystnie dla konsumenta) niż kodeks cywilny kwestię terminu na usunięcie usterek i wad mieszkania przez developera. Stąd jeśli chodzi o usuwanie usterek i wad i wiążące się z tym terminy wchodziły w rachubę przepisy art. 560 § 1 k.c. i art. 561 § 3 k.c., które stanowią o terminie niezwłocznym i terminie odpowiednim, nie wskazują zaś sztywnego, niezależnego od rodzaju wady terminu 30 dniowego. Z tego względu do czasu wejścia w życie cyt. ustawy sporne postanowienie wzorca umowy było nieważne, bowiem przewidywało ograniczenie odpowiedzialności developera wobec konsumenta z tytułu rękojmi.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał, iż zakwestionowane w apelacji postanowienie wzorca umowy jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, nie mogło zostać poddane kontroli przewidzianej w art. 479³⁶ i nast. k.p.c., a tym samym nie mogło być uznane za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Na marginesie należy tylko dodatkowo podnieść, iż rację ma skarżący, iż nietrafne było powoływanie się przez Sąd Okręgowy w przedmiotowej sprawie na treść ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2002.141.1176 ze zm.), ustawę tę bowiem, zgodnie z jej art. 1, stosuje się do dokonywanej w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedaży rzeczy ruchomej osobie fizycznej, która nabywa tę rzecz w celu niezwiązanym z działalnością zawodową lub gospodarczą (towar konsumpcyjny). Nie ma ona zatem zastosowania do sprzedaży nieruchomości konsumentom.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie II sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. bez konieczności roztrząsania pozostałych zarzutów apelacji. Konsekwencją częściowej zmiany zaskarżonego wyroku w jego punkcie pierwszym było także uwzględnienie apelacji w zakresie jego punktu trzeciego. Z uwagi na wygranie sprawy przez stronę powodową jedynie w dwóch trzecich koszty zastępstwa prawnego należało stosunkowo rozdzielić na podstawie art. 100 k.p.c. Uwzględnienie apelacji nie miało zaś wpływu na rozstrzygnięcie zawarte w punkcie drugim zaskarżonego wyroku, bowiem opłata od pozwu jest taka sama niezależnie od ilości klauzul nim objętych i ostatecznie uznanych jako abuzywne.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 14 ust. 3 pkt 2 w wersji sprzed jego zmiany, która weszła w życie z dniem 14 lutego 2013 r. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).

O sprostowaniu oczywistych omyłek w zaskarżonym wyroku orzeczono na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c.