

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2005 r.

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

Przewodniczący: SSO Bogdan Gierzyński Protokolant: Anna Woroniecka

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2005 r., w Warszawie,

sprawy z powództwa : Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

przeciwko: (...) (...) S.A. w Z.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje (...) (...) S.A. w Z. stosowania w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

a. „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów, powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód spowoduje odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu Umowy Kupującemu. Sprzedający jednocześnie oświadcza, że z najwyższą starannością będzie dążył do dochowania terminu określonego w ust. 1.”

b. „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.”

c. „Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich według średniego kursu dolara amerykańskiego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia dokonania każdej wpłaty, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy średni kurs dolara jest

niższy od obowiązującego w dniu podpisania umowy, do wpłat o których mowa w ust. 3 stosuje się kurs dolara z dnia podpisania umowy.”

d. „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”

e. „W przypadku nie wykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może od umowy odstąpić poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie, Przez niewykonanie umowy przez Sprzedającego należy rozumieć ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 i 3. W takiej sytuacji Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone w zł kwoty wraz z odsetkami w wysokości 50% stawki kredytu lombardowego NBP, liczonymi od daty wpłat, w terminie 4 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy”

f. „W przypadku gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złote, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonaniu przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu jeżeli

nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu kolejnych 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy."

g. „Wpłaty dokonane przez Kupującego z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w § 7 ust. 3 powiększone będą o odsetki ustawowe. Kupujący jest zobowiązany do zapłacenia Sprzedającemu odsetek ustawowych od zaległych kwot naliczanych od dnia powstania opóźnienia do dnia faktycznej zapłaty, a w przypadkach określonych w § 9 ust. 2 - do dnia znalezienia nowego nabywcy na dany lokal mieszkalny. Naliczone w ten sposób odsetki mogą być potrącane przez Sprzedającego z kwot wpłaconych wcześniej przez kupującego na poczet ceny za lokal mieszkalny. Opóźnienie płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez Kupującego, ze skutkami wynikającymi z ust. 2." "

h. „Niezależnie od innych postanowień niniejszej umowy, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takiej sytuacji Sprzedający będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Kupującego odstępnego w wysokości 3 % ceny określonej w § 7 ust. 1 n/n umowy. Zwrot wpłaconych w złotych kwot wraz z odsetkami w wysokości jak dla lokaty terminowej w PKO BP, liczonymi

od daty wpłat, nastąpi w terminie 3 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu."

„Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust. 1 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z nie wykonania umowy przez Sprzedającego."

„W przypadku zamiany przez Kupującego na jego życzenie lokalu objętego n/n umową Kupujący ponosi koszt dokonania zamiany w wysokości 3% wartości ogólnej pierwotnego lokalu." . „Niezależnie od jakichkolwiek innych postanowień zawartych w niniejszej umowie Sprzedający nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Kupującego za utratę zysków, umów lub inną pośrednią szkodę wynikającą z realizacji niniejszej Umowy."

„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez (...) mieszkań w trybie wynikającym z stawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U . Nr 85, poz- 388)"

m. „Kupujący oświadcza, że przed przejęciem lokalu na cele zagospodarowania zobowiązuje się wpłacić na konto Sprzedającego kaucję depozytowo czynszową w wysokości 3-miesięcznego czynszu. Kaucja powyższa jest rozliczana w okresie 3-ch ostatnich miesięcy administrowania osiedlem przez Sprzedającego."

2. Oddala powództwo w pozostałej części

3. zasądza od (...) (...) S.A. w Z. na rzecz Skarbu Państwa - Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 624 zł (sześćset dwadzieścia cztery zł) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

4. Wpis tymczasowy uznaje za ostateczny i nakazuje pobranie kasie Sądu Okręgowego w Warszawie od (...) (...) S.A. w Z. kwotę 434 zł (czteryście trzydzieści cztery zł) tytułem kosztów sądowych, obciążając Skarb Państwa kosztami postępowania w pozostałej części.

5. zarządza publikację prawomocnego Wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego

XVII Amc 86/03

UZASADNIENIE

Powód- Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o uznanie za niedozwolone postanowienia wzorca umowy stosownego przez (...) (...) S.A. w Z., w umowach z konsumentami o treści:

A. „Warunki zakupu miejsca parkingowego w garażu podziemnym określone

zostaną odrębnym aneksem do niniejszej umowy"- jako naruszające art.385 pkt 7 i 9 k.c.

B. „ Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów, powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód spowoduje odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu Umowy Kupującemu. Sprzedający jednocześnie oświadcza, że z najwyższą starannością będzie dążył do dochowania terminu określonego w ust. 1." Jako naruszające art. 385³ pkt 2 i 8 k.c.

C. „ W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni

C, ulewne deszcze trwające, przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące." - jako naruszające art. 385³ pkt 2 i 8k.c.

D. „Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich według średniego kursu dolara amerykańskiego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia dokonania każdej wpłaty, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy średni kurs dolara jest niższy od obowiązującego w dniu podpisania umowy, do wpłat, o których mowa w ust. 3 stosuje się kurs dolara z dnia podpisania umowy." - jako naruszające art. 385¹ § 1 k.c.

E. „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny." – jako naruszające art.385 § 1 k.c. i art. 385 pkt 20 k.c.

F. „Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu i udziału we współużytkowaniu wieczystym działki, określonym w § 3 ust. 3 n/n Umowy nastąpi na podstawie właściwej Umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Sprzedającym i Kupującym w formie aktu notarialnego, w terminie 30 dni po wezwaniu Kupującego na akt, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy od upływu określonego terminu w § 6 umowy, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych zgodnie z postanowieniami n/n Umowy." - jako naruszające art. 385 § 1 k.c. i art. 385 pkt 3 k.c.

G. „ W przypadku nie wykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może od umowy odstąpić poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie. Przez niewykonanie umowy przez Sprzedającego należy rozumieć ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 i 3. W takiej sytuacji Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone w zł kwoty wraz z odsetkami w wysokości 50% stawki kredytu lombardowego NBP, liczonymi od daty wpłat, w terminie 4 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy" - jako naruszające art. 385 pkt 2 k.c.

H. „W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty zlotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są

oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonaniu przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości

nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu kolejnych 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy." - jako naruszające art. 385¹ § 1 k.c, art. 385³ pkt 2 i 17 k.c.

I. „Wpłaty dokonane przez Kupującego z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w § 7 ust. 3 powiększone będą o odsetki ustawowe. Kupujący jest zobowiązany do zapłacenia Sprzedającemu odsetek ustawowych od zaległych kwot naliczanych od dnia powstania opóźnienia do dnia faktycznej zapłaty, a w przypadkach określonych w § 9 ust. 2 - do dnia znalezienia nowego nabywcy na dany lokal mieszkalny. Naliczone w ten sposób odsetki mogą być potrącane przez Sprzedającego z kwot wpłaconych wcześniej przez kupującego na poczet ceny za lokal mieszkalny. Opóźnienie płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni upoważnia Sprzedającego do odstąpienia od umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez Kupującego, ze skutkami wynikającymi z ust. 2." - jako naruszające art. 385¹ § 1 k.c.

J. „Niezależnie od innych postanowień niniejszej umowy, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy. W takiej sytuacji Sprzedający będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Kupującego odstepnego w wysokości 3 % ceny określonej w § 7 ust. 1 n/n umowy. Zwrot wpłaconych w złotych kwot wraz z odsetkami w wysokości jak dla lokaty terminowej w (...), liczonymi od daty wpłat, nastąpi w terminie 3 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu." - jako naruszające art. 385¹ § 1 k.c.

K. „Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust. 1 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z nie wykonania umowy przez Sprzedającego." - jako naruszające art. 385 pkt 2 k.c.

L. „W przypadku zamiany przez Kupującego na jego życzenie lokalu objętego n/n umową Kupujący ponosi koszt dokonania zamiany w wysokości 3% wartości ogólnej pierwotnego lokalu." - jako naruszające art. 385¹ § 1 k.c. M. „Niezależnie od jakichkolwiek innych postanowień zawartych w niniejszej umowie Sprzedający nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Kupującego za utratę zysków, umów lub inną pośrednią szkodę wynikająca z realizacji niniejszej Umowy." - jako naruszające art. 385 pkt 2 k.c. N. „ Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez (...) mieszkań w trybie wynikającym z stawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U . Nr 85, poz. 388)" - jako naruszające art. 385¹ § 1 k.c.

O. „Kupujący oświadcza, że przed przejęciem lokalu na cele zagospodarowania zobowiązuje się wpłacić na konto Sprzedającego kaucję depozytowo czynszową w wysokości 3-miesięcznego czynszu. Kaucja powyższa jest rozliczana w okresie 3-ch ostatnich miesięcy administrowania osiedlem przez Sprzedającego." - jako naruszające art. 385¹ § 1 k.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje: Pozwany przyznał, że w zawieraniu umów z konsumentami pozwany wykorzystuje formularz umowy zawierający kwestionowane przez powoda postanowienia. Sporny pozostaje jedynie charakter stosowanego wzorca, a w szczególności, czy mają one charakter postanowień, które nie są indywidualnie uzgadniane z konsumentem, a więc stanowią wzorzec w rozumieniu art. 479 k.p.c.

Ponieważ zgodnie z art. 385¹ § 3 k.p.c., nie uzgodnione indywidualnie, są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, ustalenia wymaga, czy konsumenci (również potencjalni, a więc tacy, z którymi pozwany według swojej oferty mógłby zawrzeć z nim umowę zawierającą postanowienie) mieli realny wpływ na treść objętych pozwem klauzul.

Z zeznań świadków N. K. i M. O. (k-350-352) wynika, że sprzedaż mieszkań konsumentom prowadzą handlowcy. Oni udzielają informacji o lokalu i cenie, a także przedstawiają formularz umowy, który po podpisaniu przekazywany jest do pełnomocnika zarządu pozwanej spółki świadka. Jeśli jednak konsument ma zastrzeżenia do treści umowy, to jego propozycje przekazywane są do świadka M. O., która część z takich propozycji przekazuje tzw. „komisji zgód”. Dotyczy to propozycji, które w oparciu o rozeznanie świadka mają szansę zostać zaakceptowane przez „komisję zgód”.

Decyzję o przyjęciu odmiennych, od przedstawionego wzoru, zapisu umowy podejmuje „komisja zgód”, działająca na podstawie zarządzeń zarządu pozwanej spółki. Struktura ta, posiadając uprawnienia decyzyjne, nie posiada pełnomocnictwa do zawierania umów. Pełnomocnictwo posiada świadek, który jednak pozbawiony jest uprawnień decyzyjnych.

W ocenie Sądu, zeznania świadka M. O., że przypuszcza, iż handlowcy zawsze informują o możliwości negocjowania warunków, są niemiarodajne. Po pierwsze świadek ten nie uczestniczy we wszystkich rokowaniach, które prowadzi handlowcy, co prowadzi do wniosku, że przekonanie świadka nie wynika w całości z jej własnych obserwacji. W swoim zeznaniu świadek zaznaczyła, że jest to tylko jej przypuszczenie.

Po drugie, z zeznań świadków J. D., P. Ł., A. J., P. H. i M. T. wynika, że o możliwości podjęcia negocjacji nie byli powiadomieni, a handlowcy stawiali ich przed wyborem pomiędzy podpisaniem umowy w przedstawionym brzmieniu, lub niepodpisywaniem jej wcale.

Opierając się na życiowym doświadczeniu, Sąd przyjął, że handlowcy generalnie nie informują konsumentów o możliwości negocjowania warunków umowy, (choć, być może robią to wbrew dyspozycjom nadzorującej ich św. M. O.), gdyż stanowi to dodatkowe utrudnienie. Handlowiec, którego praca oceniania jest na podstawie rezultatów (zawartych umów), a często w oparciu o te rezultaty wynagradzana, są zainteresowani możliwie szybkim zawarciem umowy. Powszechne informowanie konsumentów o możliwości negocjacji zwiększałoby ilość postulatów, które musiałyby przejść przedstawioną wyżej procedurę akceptacji, wydłużało znacznie czas osiągnięcia przez handlowca rezultatu. Realnie, procedura negocjacyjna uruchamiana jest, zatem jedynie w części przypadków.

W ocenie Sądu, stworzona przez pozwaną Spółkę procedura negocjacyjna charakteryzuje się brakiem bezpośredniego kontaktu z osobą która posiada stosowne upoważnienia i pełnomocnictwa do negocjowania. Konsument może, więc tylko oczekiwać na zgodę (lub jej brak) na proponowane zapisy, nie mając możliwości modyfikowania swojej propozycji, przedstawiania kolejnych ustępstw itp. Niezależnie od tego, należy podkreślić, że konsument pozostaje pod presją upływającego czasu, ryzykując, że wybrany lokal zostanie sprzedany innej osobie.

W ocenie Sądu, konsument nie ma realnego wpływu na treść zawieranych umów. Oceny tej nie zmienia fakt zawarcia szeregu umów na zmienionych warunkach, gdyż nie można przypisać temu zjawiska powszechności odnoszącej się do wszystkich konsumentów. Pozwany stosuje, zatem wzorce umowy w rozumieniu art. 479 k.p.c.

W tym stanie faktycznym, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

A. Zapis wzorca umowy o treści: „Warunki zakupu miejsca parkingowego w garażu podziemnym określone zostaną odrębnym aneksem do niniejszej umowy”, nie narusza art.385³ pkt 7 i 9 k.c. Wskazane przez powoda przepisy stanowią że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności uzależniają zawarcie, treść lub wykonanie umowy od zawarcia innej umowy, nie mającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie (pkt 7) lub przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy (pkt 9). Przedmiotowy zapis, w ocenie Sądu, wbrew stanowisku powoda, nie daje pozwanemu uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy, pozostawiając warunki zakupu miejsca parkingowego kwestią otwartą. Konsument nie jest, z mocy powyższego zapisu, zobowiązany do przyjęcia tych warunków. Postanowienie to należy odnieść do charakteru całej umowy. Skoro, bowiem, wzorzec służy zawarciu umowy przedwstępnej, to zgodnie z art.389 § 1 k.c, umowa przedwstępna powinna określać istotne

postanowienia umowy przyrzeczonej. Brak istotnych elementów w odniesieniu do garaży podziemnego czyni umowę bezskuteczną.

Zdaniem Sądu, z przedstawionych wyżej powodów, przedmiotowe postanowienie nie uzależnia wykonania umowy od przyjęcia aneksu regulującego warunki zakupu garażu.

B i C. Postanowienia wzorca umowy o treści: „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisowi powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód spowoduje odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu Umowy Kupującemu. Sprzedający jednocześnie oświadcza, że z najwyższą starannością będzie dążył do dochowania terminu określonego w ust. 1.” i „W przypadku wystąpienia W trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające, przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.”

Naruszają w ocenie Sądu, art. 385³ pkt 2 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. Obydwa przytoczone wyżej zapisy wyłączają odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Obydwa zapisy stanowią zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Sąd nie podziela natomiast zarzutu, że zapisy te naruszają art.385³ pkt 8 k.c, gdyż nie uzależniają one spełnienia świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli kontrahenta konsumenta. Obydwa warunki odnoszą się jedynie do terminu spełnienia świadczenia a nie do obowiązku spełnienia świadczenia w ogóle.

Ponadto, jeśli nawet zgodzić się z twierdzeniem powoda, że pozwany jako profesjonalista powinien wiedzieć jak uzyskać odpowiednie decyzje administracyjne i powinien też umieć oszacować warunki powodowe, to jednak trudno uznać, że czynnikiem decydującym jest wyłącznie jego wola.

D. Zapis wzorca umowy o treści: „Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich według średniego kursu dolara amerykańskiego ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia dokonania każdej wpłaty, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy średni kurs dolara jest niższy od obowiązującego w dniu podpisania umowy, do wpłat, o których mowa w ust. 3 stosuje się kurs dolara z dnia podpisania umowy.”, w ocenie Sądu narusza art. 385¹ § 1 k.c. Należy wprawdzie uznać za dopuszczalne, klauzule waloryzacyjne, waloryzujące cenę w oparciu o czynnik obiektywny i niezależny, za jaki należy uznać kurs USD ogłoszony przez NBP. Sprzeczne jednak z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumenta, jest jednak stosowanie klauzuli waloryzacyjnej wyłącznie na niekorzyść konsumenta. Jeśli bowiem strony uznają że zachodzi podstawa do odejścia od zasady nominalizmu i waloryzowania świadczenia w określony sposób, to jest dobrym obyczajem równomierne rozkładanie ryzyka zmiany czynnika waloryzacyjnego na obie strony umowy. Powyższy zapis ten dobry obyczaj narusza w sposób rażący na niekorzyść konsumenta.

E. W ocenie sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, klauzula o treści: „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.” narusza art.385 § 1 k.c. i art. 385 kpt. 20 k.c, gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu Wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest,

zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385 pkt 20 k.c, prawo do odstąpienia od umowy.

F. Zapis wzorca umowy o treści: „Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności lokalu i udziału we współużytkowaniu wieczystym działki, określonym w § 3 ust. 3 n/n Umowy nastąpi na podstawie właściwej Umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Sprzedającym i Kupującym w formie aktu notarialnego, w terminie 30 dni po wezwaniu Kupującego na akt, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy od upływu określonego terminu w § 6 umowy, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych zgodnie z postanowieniami n/n Umowy.”, w ocenie Sądu nie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 3 k.c. Przepis art. 385³ pkt 3 k.c. stanowi, że w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają potrącenie wierzytelności konsumenta z wierzytelnością drugiej strony. Przytoczony wyżej zapis jednoznacznie nie wyłącza możliwości dokonania zapłaty zobowiązań finansowych wynikających z umowy także w drodze potrącenia.

Sąd podziela stanowisko ozwanego, że termin dokonania przeniesienia własności lokalu i udziału we współużytkowaniu wieczystym działki został wyznaczony sposób mieszczący się w granicach dobrego obyczaju, tzn. dostatecznie precyzyjny i nie nadmiernie odległy. Zważyć przy tym należy, że powód nie wskazuje w tym zakresie żadnej normy „dobrego obyczaju”, która pozwalałaby na odmienną ocenę zapisu.

G. Klauzula o treści: „ W przypadku nie wykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może od umowy odstąpić poprzez złożenie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie. Przez niewykonanie umowy przez Sprzedającego należy rozumieć ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2 i 3. W takiej sytuacji Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone w zł kwoty wraz z odsetkami w wysokości 50% stawki kredytu lombardowego NBP, liczonymi od daty wpłat, w terminie 4 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy”, jest w ocenie sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, sprzeczna z art. 385 pkt 2 k.c. Przedmiotowy zapis dotyczy sytuacji, kiedy pozwany pozostaje wobec konsumenta w ponad 3 miesięcznej zwłoce z wykonaniem umowy, a więc kiedy nie wykonuje od swojej umowy w sposób należyty.

Określone w przedmiotowym zapisie odsetki umowne pozostają na poziomie rażąco niższym od odsetek ustawowych. W dacie zamknięcia rozprawy oprocentowanie kredytu lombardowego wynosi 7% (a więc odsetki należne konsumentowi 3,5%), zaś odsetki ustawowe 13,5%. W istotny sposób, przedmiotowy zapis ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

H. Postanowienie wzorca umowy o treści: „W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonaniu przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony W terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu kolejnych 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy.”, jest w ocenie Sądu sprzeczny z art. 385¹ § 1 k.c, art. 385³ pkt 12 i 17 k.c. Zapis ten wyłącza obowiązek zwrotu konsumentowi uiszczonej zapłaty za świadczenie (5 lub nawet 10% łącznej ceny kupna) nie spełnione w całości lub części, jeżeli konsument zrezygnuje z zawarcia umowy lub jej wykonania, co narusza art.

385³ pkt 12 k.c. Niezależnie od tego, utrata 5% jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy jest całkowicie niezależna od konsumenta. Znalezienie nowego nabywcy nie jest zadaniem konsumenta, które nie dysponuje w tym zakresie odpowiednią wiedzą ani umocowaniem, ani też nie ma wpływu na zawarcie umowy przez pozwanego, który może odmówić zawarcia umowy z

przedstawionym przez odstępującego konsumenta następcą. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta. W ocenie Sądu, brak jest podstaw do uznania, że kwota ta stanowi karę umowną lub odstępne, gdyż wzorzec nie definiuje żadnej z tych instytucji. Nawet gdyby uznać, że przewidziane w tym zapisie kwoty miały charakter odstepnego, to należy mieć na względzie, że pozwany nie wskazał, że odstąpienie od umowy

przez konsumenta wiąże się z ujemnym interesem w takim zakresie, a więc, że odstępne (lub kara umowne) są współmierne.

I. Klauzula o treści: „Wpłaty dokonane przez Kupującego z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w § 7 ust. 3 powiększone będą o odsetki ustawowe. Kupujący jest zobowiązany do zapłacenia Sprzedającemu odsetek ustawowych od zaległych kwot naliczanych od dnia powstania opóźnienia do dnia faktycznej zapłaty, a w przypadkach określonych w § 9 ust. 2 - do dnia znalezienia nowego nabywcy na dany lokal mieszkalny. Naliczone w ten sposób odsetki mogą być potrącane przez Sprzedającego z kwot wpłaconych wcześniej przez kupującego na poczet ceny za lokal mieszkalny. Opóźnienie płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni upoważnia Sprzedającego do odstąpieniu od umowy z powodu nienależytego jej wykonania przez Kupującego, ze skutkami wynikającymi z ust. 2." i „Niezależnie od innych postanowień niniejszej umowy, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, W takiej sytuacji Sprzedający będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Kupującego odstepnego w wysokości 3 % ceny określonej w § 7 ust. 1 n/n umowy. Zwrot wpłaconych w złotych kwot wraz z odsetkami w wysokości jak dla lokaty terminowej w (...), liczonymi od daty wpłat, nastąpi w terminie 3 tygodni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu." naruszają, w ocenie Sądu, art. 385¹ § 1 k.c. W obydwu przypadkach, zapisy te przewidują skutek prawny zależny od okoliczności na które konsument niema wpływu. W pierwszym przypadku skutek odstąpienia, a co za tym idzie obowiązek dokonywania wpłat i bieżące opóźnienie, uzależnione jest od znalezienia nowego nabywcy na dany lokal mieszkalny. Powyższy zapis ten dobry obyczaj narusza w sposób rażący na niekorzyść konsumenta.

W drugim przypadku, pozwany, wbrew dobrym obyczajom i naruszając rażąco interes konsumenta, ogranicza swój obowiązek zapłaty odsetek, wprowadzając odsetki umowne znacząco niższe od odsetek ustawowych. Takie rozwiązanie pozwala pozyskać środki finansowe po kosztach znacznie niższych niż kredyt bankowy. Pozwany może bowiem zawrzeć umowy z konsumentami, a następnie w stosownym czasie odstąpić płacąc niższe odsetki niż od kredytu komercyjnego.

K. Także zapis wzorca umowy o treści: „Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust. 1 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z nie wykonania umowy przez Sprzedającego." narusza art. 385* pkt 2 k.c. Zapis ten wprost ogranicza wysokość ewentualnych roszczeń wobec pozwanego do odsetek w wysokości jak dla lokaty terminowej w (...) i 3% odstepnego.

L. Klauzula o treści: „W przypadku zamiany przez Kupującego na jego życzenie lokalu objętego n/n umową Kupujący ponosi koszt dokonania zamiany w wysokości 3% wartości ogólnej pierwotnego lokalu.", jest zdaniem Sądu, sprzeczna z art. 385¹ § 1 k.c. Zamiana lokalu nie wiąże, się sama przez się, / uszczerbkiem w majątku pozwanego. Ewentualna strata występować może wyłącznie w przypadku zamiany droższego lokalu na tańszy i to przy założeniu, że tańszy lokal nie zostanie w krótkim czasie nabyty przez innego konsumenta. Oplata w wysokości 3% wartości ogólnej pierwotnego lokalu pobierana jest zatem bez ekwiwalentnego świadczenia na rzecz konsumenta, ze strony pozwanego. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

M. Postanowienie wzorca umowy o treści: „Niezależnie od jakichkolwiek innych postanowień zawartych w niniejszej umowie Sprzedający nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Kupującego za utratę zysków, umów lub inną pośrednią szkodę wynikająca z realizacji niniejszej Umowy.", wyłącza odpowiedzialność za szkodę wynikającą z realizacji umowy (niewykonanie lub nienależyte wykonanie), polegająca na za utracie zysków, umów lub innej pośredniej szkodzie. Narusza to art. 385 pkt 2 k.c.

N. i O. Klauzule o treści: „ Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji.

Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez (...) mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)" i „Kupujący oświadcza, że przed przejęciem lokalu na cele zagospodarowania zobowiązuje się wpłacić na konto Sprzedającego kaucję depozytowo czynszową w wysokości 3-miesięcznego czynszu. Kaucja powyższa jest rozliczana w okresie 3-ch ostatnich miesięcy administrowania osiedlem przez Sprzedającego." Są zdaniem Sądu ochrony Konkurencji i Konsumentów, sprzeczne art. 385¹ § 1 k.c. Obydwa zapisy zmuszają nabywcę lokalu do zgody na administrowanie nieruchomością przez okres 3 lat i przed przejęciem lokalu do wpłacenia kaucji depozytowo -czynszową w wysokości 3-miesięcznego czynszu. Otrzymanie świadczenia wynikającego z umowy kupna lokalu związane jest zatem z zawarciem umowy

o administrowanie nieruchomością przez 3 lata. Pozbawia to konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. W konsekwencji konsument zmuszony jest do korzystania z usług pozwanego w tym zakresie nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania, co do rzetelności pozwanego lub, gdy żądane wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sporu (art. 98 k.p.c.).

Publikację prawomocnego Wyroku na koszt pozwanego zarządził na podstawie art.479⁴⁴ § 1 k.p.c.