

Sygn. akt XVII AmC 2053/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Wydział XVII Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR /del/ Tomasz Szanciło

Protokolant : Piotr Grzywacz

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2011 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. postanowienia wzorca umowy o treści: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie kupującej, określonych w ust. 2 tego paragrafu, Spółka może żądać zapłaty przez stronę kupującą kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) należności Spółki wymagalnych do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie mniejszej jednak niż 5.000,-zł (pięć tysięcy złotych). Spółka może dokonać potrącenia należnej kary z kwoty zwracanych stronie kupującej zaliczek.”.

II. Zasądza od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz powoda J. K. kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

III. Nakazuje pobrać od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 600,00 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy prawa.

IV. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K..

/-/ SSR /del/ Tomasz Szanciło

Sygn. akt XVII AmC 2053/10

UZASADNIENIE

Powód J. K. wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania postanowienia wzorca umowy stosowanego przez pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (dalej: (...)) o treści: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie kupującej, określonych w ust. 2 tego paragrafu, Spółka może żądać zapłaty przez stronę kupującą kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) należności Spółki wymagalnych do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie mniejszej jednak niż 5.000,-zł (pięć tysięcy złotych). Spółka

może dokonać potrącenia należnej kary z kwoty zwracanych stronie kupującej zaliczek.”, a także o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, że postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i w rażący sposób narusza interesy konsumentów, którzy są stronami umowy. Tego typu karą umowną jest obciążony wyłącznie konsument. W ten sposób naruszona została równowaga stron stosunku zobowiązaniowego. Tym samym sporne postanowienie wyczerpuje dyspozycje art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 16 k.c. Nie sposób też znaleźć uzasadnienia na określenie kary umownej na tak wysokim poziomie, zważywszy w szczególności na fakt, że z tytułu opóźnienia pozwany jest uprawniony do naliczania także odsetek ustawowych. Kumulowanie obciążeń spoczywających na konsumentce w sytuacji, gdyby nie wykonał on umowy, byłoby w tym wypadku bezzasadne. Poza tym pozwany nie ponosi straty, skoro ma możliwość dysponowania przez pewien czas pieniędzmi konsumenta, a lokal może sprzedać innemu klientowi. W ten sposób sporne postanowienie narusza dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 17 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że skorzystanie z uprawnienia do odstąpienia od umowy, o którym mowa w zakwestionowanym zapisie, jest uwarunkowane spełnieniem szeregu dodatkowych wymagań, określonych w umowie i jest traktowane jako ostateczny krok w sytuacji, gdy konsument wbrew umowie nie wywiązuje się z obowiązków finansowych względem przedsiębiorcy. Uprawnienie przedsiębiorcy do odstąpienia od umowy aktualizuje się dopiero po upływie 30 dni od dnia upływu terminu płatności zaliczki przez konsumenta, o terminie której został on zawiadomiony. Umowa wyraźnie określa procedurę, którą pozwany musi wdrożyć, chcąc od umowy z konsumentem odstąpić. Kara umowna nie jest wygórowana, gdyż nie jest liczona od wartości lokalu, ale kwoty wymagalnych zaliczek, które konsument winien uiścić na rzecz przedsiębiorcy. Obowiązek zapłaty kary umownej powinien być traktowany jako kolejny instrument mający na celu mobilizowanie konsumenta do terminowej zapłaty zaliczek. Uregulowanie to nie wyłącza uprawnienia konsumenta do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie przedsiębiorcy.

W piśmie procesowym z dnia 30.11.2010 r. powód wskazał, że okoliczności podnoszone przez pozwanego co do ostatecznego charakteru instytucji odstąpienia od umowy w realiach spornego wzorca są całkowicie bezprzedmiotowe. Punktem badania nie jest bowiem ustalenie, czy i kiedy może dojść do odstąpienia od umowy, a sytuacja prawna konsumenta, jeżeli do odstąpienia od umowy dojdzie. Ponieważ odstępującemu od umowy konsumentowi, gdyby przyczyny odstąpienia leżały po stronie pozwanego, nie przyznano żadnych uprawnień w zakresie możliwości domagania się zapłaty kary umownej, kara umowna jest zastrzeżona na korzyść jednej tylko strony – przedsiębiorcy. Minimalna kwota 5.000 zł jest wygórowana, zwłaszcza jeżeli pozwany nie poniesie żadnej szkody sprzedając lokal innej osobie, tym bardziej, że wzorzec umowny jest umową przedwstępną, w której w normalnym toku sprawy strony mogą domagać się odszkodowania w ramach tzw. ujemnego interesu umownego. Argumentacja o konieczności zapewnienia bezpieczeństwa finansowego inwestycji jest nieprzekonywująca, albowiem pozwany bezpieczeństwo inwestycji powinien zapewnić już na etapie jej planowania, a nie przerzucać ryzyko gospodarcze związane z inwestycją na konsumentów. Pozwany wiąże możliwość potrącenia kary umownej z zapłatą umówionych kwot (zaliczek). W ten sposób pozwany zmierza do obejścia instytucji odsetek karnych.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

(...) jest przedsiębiorcą, prowadzącym działalność gospodarczą, której przedmiotem jest m.in. budownictwo mieszkaniowe. Pozwany posługuje się wzorcem umownym w postaci Przedwstępnej Umowy Sprzedaży (dalej: umowa), który w § 6.3 zawiera zapis o treści: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie kupującej, określonych w ust. 2 tego paragrafu, Spółka może żądać zapłaty przez stronę kupującą kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) należności Spółki wymagalnych do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie mniejszej jednak niż 5.000,-zł (pięć tysięcy złotych). Spółka może dokonać potrącenia należnej kary z kwoty zwracanych stronie kupującej zaliczek.” (umowa, wydruki internetowe k. 6-13).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych odpisów dokumentów. Strony nie kwestionowały autentyczności tych dokumentów, ani ich treści, zaś Sąd również nie miał wątpliwości, co do ich wartości dowodowej, stąd były one przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Stosownie do treści art. 479⁽³⁶⁾ k.p.c. i art. 479⁽³⁸⁾ k.p.c., przedmiotem postępowania prowadzonego przed SOKiK nie jest kontrola i analiza postanowień konkretnej, zawartej przez strony umowy, ale kontrola abstrakcyjna wzorca umowy stosowanego przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami, którego postanowienia mogłyby kształtować treść stosunku prawnego w przypadku zawarcia umowy konsumenckiej (por. wyrok SN z dnia 3.10.2008 r., I CSK 70/08, „Glosa” 2009, Nr 3, s. 8).

Celem instytucji kontroli wzorców umownych jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania mechanizmu podejmowania decyzji przez słabszą stronę umowy (uczestnika obrotu). Cel ten realizowany jest poprzez konkretną i abstrakcyjną kontrolę wzorców umownych. Kontrola incydentalna wzorców polega na kontroli treści umowy zaczerpniętej z wzorca. Natomiast kontrola abstrakcyjna polega na kontroli wzorca jako takiego, w oderwaniu od konkretnej umowy, której wzorzec dotyczy (uchwała SN z dnia 19.12.2003 r., III CZP 95/03, OSNC 2005, Nr 2, poz. 25, wyrok SOKiK z dnia 19.06.2002 r., XVII Amc 34/01, Dz.Urz.UOKiK 2002, Nr 3, poz. 174). Ocenie podlega treść postanowienia wzorca, a nie sposób jego wykorzystania, czy jego powszechność w analogicznych wzorcach umowy firm konkurencyjnych. Ocena znaczenia postanowień wzorca umowy następuje w oderwaniu od warunków ekonomicznych i gospodarczych działalności prowadzonej przez przedsiębiorcę. Nieistotne są również kwestie sposobu organizacji lub specyfiki działalności prowadzonej przez przedsiębiorcę, którego wzorzec podlega kontroli w tym trybie (wyrok SOKiK z dnia 19.06.2002 r., XVII Amc 34/01, Dz.Urz.UOKiK 2002, Nr 3, poz. 174).

Niedozwolone postanowienia umowne to konstrukcja przewidziana w art. 385¹ – 385³ k.c., mająca na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą. W myśl art. 385¹ § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione 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.

Z przytoczonego sformułowania wynika zatem, że możliwość uznania danego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki stosowania zależna jest od spełnienia następujących przesłanek:

- 1) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacom,
- 2) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami,
- 3) ukształtowane we wskazany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta,
- 4) postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia.

Powyższe przesłanki muszą zostać spełnione łącznie, natomiast brak jednej z nich skutkuje, że Sąd nie dokonuje oceny danego postanowienia pod kątem abuzywności.

Przedmiotowe postanowienie nie dotyczy głównych świadczeń stron umowy, gdyż należą do nich tylko takie elementy konstrukcyjne umowy, bez uzgodnienia których nie doszłoby do jej zawarcia (*essentialia negotii*). W niniejszym przypadku jest to przedwstępna umowa sprzedaży, dotycząca zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej, dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży wraz z udziałem we

współwłasności nieruchomości wspólnej. Jednocześnie nie budzi wątpliwości, że konsumenci nie mieli wpływu na treść zakwestionowanej klauzuli, a zatem nie była ona z nimi uzgadniana indywidualnie. Nie uzgodnione indywidualnie są bowiem te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (art. 385¹ § 3 k.c.). Wzorzec umowy zamieszczony jest na stronie internetowej i konsumenci nie mieli wpływu na jego treść.

Do rozstrzygnięcia pozostała więc kwestia, czy zakwestionowane przez powoda postanowienie regulaminu kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

„Dobre obyczaje” to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać także działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, ale mogą tu wejść w grę także inne aspekty: zdrowia konsumenta (i jego bliskich), jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Pełnię treści tych pojęć, w szczególności w stosunkach umownych między profesjonalistą a konsumentem, nadaje judykatura. Przykładowo, w wyroku z dnia 13.07.2005 r. Sąd Najwyższy wskazał, że rażące naruszenie interesów konsumenta istotnie można rozumieć jako nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym. Natomiast działanie wbrew dobrym obyczajom (w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego) oznacza tworzenie przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku. Tak w szczególności kwalifikowane są wszelkie postanowienia, które zmierzają do naruszenia równorzędności stron stosunku, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki między partnerami umowy. Właśnie brak równowagi kontraktowej jest najczęściej wskazywanym przejawem naruszenia dobrych obyczajów drogą zastosowania określonych klauzul umownych (por. wyrok SN z dnia 13.07.2005 r., I CK 832/04, „Prawo Bankowe” 2006, Nr 3, s. 8). Jednocześnie należy uwzględnić nie tylko interesy o wymiarze ekonomicznym, ale inne, zasługujące na ochronę dobra konsumenta, jak jego czas, prywatność, poczucie godności osobistej czy satysfakcja z zawarcia umowy o określonej treści (por. M. Bednarek [w]: System prawa prywatnego, t. 5, Warszawa 2006, s. 663). Sprzeczne z dobrymi obyczajami są zatem, przykładowo, działania wykorzystujące niewiedzę, naiwność czy brak doświadczenia konsumenta, naruszające zasadę równorzędności stron umowy, zmierzające do dezinformacji, wywołujące błędne przekonanie konsumenta. Chodzi więc o działania określane jako nieuczciwe, nierzetelne i odbiegające na niekorzyść konsumenta od przyjętych standardów postępowania.

Obie wskazane w art. 385¹ § 1 k.c. formuły prawne służą ocenie tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają, mówiąc najogólniej, określone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron konsumenckiego stosunku obligacyjnego. Wspomniana rzetelność kontraktowa może być, oczywiście, analizowana w ramach określonego (stypizowanego) stosunku obligacyjnego z konsumentem.

Jednocześnie ustawodawca przesądził, które z postanowień mogą być uznane, w razie wątpliwości, za klauzule niedozwolone, tworząc w art. 385³ k.c. katalog tzw. szarych klauzul stosowanych w obrocie z konsumentem.

Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy należy stwierdzić, że kwestionowane postanowienie wzorca umowy daje (...) uprawnienie do żądania kary umownej w sytuacji, gdy pozwany odstępuje od umowy z przyczyn leżących po stronie kupującego (konsumenta). Trzeba jednak zwrócić uwagę, że tego typu karą umowną jest obciążony wyłącznie konsument. W żadnym zapisie umowy nie przewidziano analogicznego uprawnienia konsumenta do żądania kary umownej w sytuacji, gdyby zdecydował się on odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Jak wynika z treści umowy, uprawnienie do odstąpienia od niej mają obie jej strony, a więc pozwany i konsument.

Konsument może odstąpić od umowy w sytuacji, gdy wybudowany lokal ma większą powierzchnię od umówionej i w związku z tym musiałby dopłacić do pierwotnie ustalonej ceny dodatkową kwotę (§ 5.1 lit. c) w zw. z § 5.1 lit. b), a więc z przyczyn leżących po stronie przedsiębiorcy. Jednak odstępującemu od umowy konsumentowi, z przyczyn leżących po stronie pozwanego, nie przyznano żadnych uprawnień w zakresie możliwości domagania się zapłaty kary umownej na analogicznych zasadach jak pozwanemu. W ten sposób naruszona została równowaga stron stosunku zobowiązaniowego, a niewątpliwie konsument jest słabszym uczestnikiem obrotu niż profesjonalny przedsiębiorca. Tym samym sporne postanowienie wyczerpuje dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c., jak również art. 385³ pkt 16 k.c., jako że nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej w przypadku niewykonania przez niego umowy i odstąpienia przez pozwanego od umowy z tej właśnie przyczyny. W istocie instytucja kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy w tym wzorcu umowy zastrzeżona jest wyłącznie na korzyść jednej tylko strony, tj. przedsiębiorcy (pozwanego).

Nie zmienia tego fakt przyznania konsumentowi uprawnienia do dochodzenia kary umownej w wypadku przewidzianym w § 7.1 umowy, a mianowicie gdyby pozwana spółka dopuszczała się zwłoki (nie tylko więc opóźnienia) w zawarciu umowy przyrzeczonej. W takim wypadku konsument może żądać kary umownej w wysokości 0,01 % wpłaconych zaliczek za każdy dzień zwłoki do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, co stanowi 3,65% w stosunku rocznym. Pozwany zastrzega sobie również możliwość naliczenia kary umownej w razie zwłoki konsumenta, zgodnie z § 7.2 umowy, która wynosi 0,01% ceny lokalu i garażu (lub miejsca postojowego). Są to więc kary w takiej samej wysokości, jako że w § 7.1 mowa jest o sytuacji, w której kupujący zapłaci zaliczki równe całości cen, a kara umowna ma być liczona właśnie od wpłaconych zaliczek, czyli od wartości ceny, tj. tak samo jak w przypadku § 7.2. Jest to jednak kara umowna dotycząca zupełnie innych przyczyn niż przewidziane w kwestionowanym postanowieniu umownym, a więc nie na wypadek odstąpienia od umowy. Dopuszcza się zaś możliwość zastrzegania kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy. Nie łączy się tej możliwości z charakterem świadczeń do jakich zobowiązane są strony umowy, od której się odstępuje. Z chwilą odstąpienia od umowy powstaje bowiem ex lege pomiędzy stronami dotychczasowej umowy zobowiązanie, o którym mowa w art. 494 k.c. (por. wyrok SN z dnia 13.06.2008 r., I CSK 13/08, Lex nr 637699). W odniesieniu do przedmiotowej klauzuli w umowie nie przewidziano analogicznego zastrzeżenia kary umownej przysługującego konsumentowi.

Po drugie, sporna klauzula spełnia również przesłanki przewidziane w art. 385³ pkt 17 k.c., jako że nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej. Nie sposób znaleźć uzasadnienia na określenie kary umownej na tak wysokim poziomie, tj. 5% należności pozwanego wymagalnych do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie mniejszej jednak niż 5.000 zł. Nie znajduje żadnego uzasadnienia argumentacja pozwanego powołana w odpowiedzi na pozew o niewygórowanym charakterze sankcji. Jak wskazuje się w orzecznictwie, możliwość dochodzenia kary umownej nie jest wprawdzie uzależniona od wystąpienia szkody związanej z nienależytym wykonaniem zobowiązania, jednakże ocena zaistniałej z tego powodu szkody może mieć wpływ na ograniczenie wysokości dochodzonej kary umownej. Konstrukcja kary umownej nie wyłącza możliwości jej miarkowania na podstawie art. 484 § 2 k.c. Kryterium oceny rażącego wygórowania takiej kary może być relacja jej wysokości do odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych. W konsekwencji kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem, nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego (por. np. wyrok SA w Katowicach z dnia 17.12.2008 r., V ACa 483/08, Lex nr 491137, wyrok SN z dnia 11.10.2007 r., IV CSK 181/07, OSNC-ZD 2008, Nr 2, poz. 48, wyrok SN z dnia 19.04.2006 r., V CSK 34/06, Lex nr 195426). Również w art. 385³ pkt 17 k.c. mowa jest o rażąco wygórowanej karze umownej, co oznacza, że w obrocie konsumenckim sąd jest zobowiązany brać pod uwagę wysokość kary umownej.

W realiach niniejszej sprawy minimalna kwota 5.000 zł, nie mówiąc już o 5% wymagalnych należności, a więc zaliczek na poczet ceny, o jakich mowa w § 4.1 umowy, jest zdecydowanie wygórowana, zwłaszcza że po odstąpieniu od umowy lokal pozostaje własnością pozwanego, który może nim swobodnie dysponować, a więc sprzedać innej osobie. Nie można wykluczyć sprzedaży nawet po cenie wyższej, a więc nie można tu mówić o żadnej szkodzie po stronie (...).

Nie należy również zapominać, że przedmiotowy wzorzec umowny dotyczy umowy przedwstępnej, w której w normalnym toku sprawy strony mogą domagać się odszkodowania w ramach tzw. ujemnego interesu umownego (art. 390 § 1 k.c.), a zatem jedynie wydatków, jakie poniosły w związku z jej zawarciem, a nie z jej wykonaniem. Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się stan majątku poszkodowanego, powstały na skutek podjęcia procesu kontraktowania (zawarcia umowy przedwstępnej), z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań prowadzących do jej zawarcia (nie wdał się w proces kontraktowania z drugą stroną). Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani korzyści nieosiągniętych wobec jej niewykonania (por. wyrok SN z dnia 5.12.2006 r., II CSK 274/06, Lex nr 238945). Zatem ewentualne obciążanie konsumenta w ramach kary umownej powinno być adekwatne do kosztów ponoszonych przez przedsiębiorcę (w tym przypadku pozwanego) w związku z niedojsiem umowy przyrzeczonej do skutku. O kosztach takich trudno w ogóle mówić, skoro większość istotnych kosztów, przede wszystkim w zakresie opłat notarialnych, ponosi konsument. Poza tym, niezależnie od możliwości sprzedaży lokalu innej osobie, trudno jest mówić o szkodzie pozwanego, skoro miał możliwość dysponowania przez pewien czas pieniędzmi konsumenta, co umożliwia mu np. sfinansowanie większej części inwestycji bez konieczności sięgania po kredyt bankowy.

Nie można również pomijać okoliczności, że z tytułu opóźnienia przez konsumenta w płatnościach ceny pozwany jest uprawniony do naliczania także odsetek ustawowych (§ 6.1 oraz § 6.2 ppkt 3 umowy, jak również art. 481 § 1 k.c.). Odsetki ustawowe są już wystarczającym środkiem do skompensowania i niwelowania skutków opóźnienia ze strony konsumenta, jeżeli pozwany nie ponosi szkody w związku z odstąpieniem konsumenta od umowy. We wzorcu umownym mamy więc do czynienia z kumulacją obciążeń spoczywających na konsumentie w sytuacji, gdy nie wykonał on umowy.

Podnoszone przez pozwanego w odpowiedzi na pozew okoliczności, co do ostatecznego charakteru instytucji odstąpienia od umowy, nie mają tak naprawdę w realiach niniejszej sprawy znaczenia. Badaniu w niniejszym postępowaniu nie podlega bowiem zapis dotyczący, czy i kiedy może dojść do odstąpienia przez stronę od zawartej umowy, a jedynie kwestia dotycząca wysokości kary umownej i jej jednostronnego charakteru. To, czy we wzorcu umownym i w praktyce skorzystanie przez pozwanego z uprawnienia do odstąpienia od umowy, o którym mowa w zakwestionowanym zapisie, jest uwarunkowane spełnieniem szeregu dodatkowych wymagań, określonych w umowie i jest traktowane jako ostateczny krok w sytuacji, gdy konsument wbrew umowie nie wywiązuje się z obowiązków finansowych względem przedsiębiorcy, nie ma żadnego znaczenia dla stwierdzenia abuzywności przedmiotowej klauzuli, która jest klauzulą jednostronną i przewidującą rażąco wygórowaną karę umowną. Oczywistym jest, że konsument (podobnie jak przedsiębiorca) powinien wywiązywać się ze swoich obowiązków umownych, a więc przede wszystkim z obowiązku zapłaty ceny za lokal, ale nie oznacza to, że pozwany może w sposób dowolny, sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszając interesy konsumentów, kształtować wzorzec umowy.

To samo dotyczy argumentacji o konieczności zapewnienia bezpieczeństwa finansowego (a więc jest ona bezprzedmiotowa). Pozwany bezpieczeństwo inwestycji powinien zapewnić już na etapie jej planowania, a nie przerzucać na konsumentów ryzyko gospodarcze związane z inwestycją, a więc z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą. Tymczasem, jak wynika z twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew, inwestycja ma być bezpieczna dopiero w sytuacji zapłaty przez klientów kwot na poczet ceny. W ten sposób pozwany obciąża konsumentów ryzykiem prowadzonej inwestycji, co nie ma żadnego uzasadnienia.

Dodatkowo trzeba zauważyć, że w rejestrze klauzul niedozwolonych, prowadzonym przez Prezesa UOKiK, figuruje klauzula o sensie identycznym z zakwestionowanym postanowieniem, a mianowicie:

- pod poz. 389 : „W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie” (wyrok SOKiK z dnia 2.12.2004 r., XVII Amc 9/04).

Rozszerzona prawomocność wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479⁴³ w zw. z art. 365 k.p.c.) nie wyłącza możliwości wytoczenia powództwa przez tego samego lub innego powoda – w tym także przez organizację społeczną działającą na rzecz ochrony interesów konsumentów – przeciwko innemu przedsiębiorcy, niebiorącemu udziału w postępowaniu, w którym zapadł wyrok, stosującemu takie same lub podobne postanowienia wzorca, jak wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. (por. uchwałę SN z dnia 7.10.2008 r., III CZP 80/08, OSNC 2009, Nr 9, poz. 118).

Możliwe więc było merytoryczne rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, jednak nie może ulegać wątpliwości, że pozwany stosował klauzulę o treści i sensie identycznym, jak klauzule już wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych. Celem prowadzonego rejestru jest wyeliminowanie z obrotu niedozwolonych postanowień umownych. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy, które zostały przez SOKiK uznane za niedozwolone. Obowiązuje w tym zakresie tzw. formalna jawność rejestru, oznaczająca, iż od chwili wpisania do niego postanowienia nikt nie może zasłaniać się niezajomością dokonanych w nim wpisów (zob. art. 479⁴³ k.p.c.). Oznacza to, że postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów, a zakaz stosowania niedozwolonych postanowień odnosi się do wszystkich przedsiębiorców nie tylko do tych, przeciwko którym zapadł wyrok SOKiK. Usunięcie z obrotu prawnego niedozwolonych postanowień wzorców ma nie tylko usunąć z obrotu prawnego takie postanowienia, lecz również uchronić konsumentów przed narażeniami na takie postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. W związku z tym, że przedsiębiorcy stosują postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna czy szyk wyrazów w zdaniu są różne, istotne jest, aby zakaz stosowania niedozwolonych postanowień odnosił się również do postanowień podobnych. Klauzula wpisana do rejestru jest tożsama treściowo z klauzulą objętą niniejszym pozwem, także przy uwzględnieniu innych postanowień wzorca umowy, o czym była mowa powyżej.

Reasumując, kara umowna zastrzeżona w umowie na wypadek odstąpienia od niej jest w istocie karą jednostronnie zastrzeżoną i niezależną od tego, czy pozwany w ogóle poniósł szkodę i w jakiej wysokości. Trudno zresztą wskazywać na możliwość poniesienia jakiegokolwiek szkody, skoro lokal może być sprzedany innej osobie, jak również pozwany ma możliwość dysponowania cudzymi środkami finansowymi. Określenie kary w taki sposób, jak w przedmiotowej klauzuli, w tym w minimalnej wysokości 5.000 zł, czyni w realiach wzorca oraz warunkach obrotu, że mamy do czynienia z karą rażąco wygórowaną.

Powyższe oznacza, że przedmiotowa klauzula kształtuje prawa i obowiązki stron w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumentów, w tym równowagę stron, i stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., jak również art. 385³ pkt 16 i 17 k.c. Pamiętać trzeba, że pozwany jest profesjonalistą, do którego stosuje się podwyższony miernik staranności (art. 355 § 2 k.c.). Z powyższych względów kwestionowane postanowienie o treści: „W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie kupującej, określonych w ust. 2 tego paragrafu, Spółka może żądać zapłaty przez stronę kupującą kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) należności Spółki wymagalnych do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie mniejszej jednak niż 5.000,-zł (pięć tysięcy złotych). Spółka może dokonać potrącenia należnej kary z kwoty zwracanych stronie kupującej zaliczek.” stanowi w obrocie z konsumentami niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., jak również art. 385³ § 10 k.c., w wyniku czego Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał je za takie i zakazał jego stosowania na podstawie art. 479⁴² § 1 k.p.c.

Nie podlegał uwzględnieniu wniosek stron o połączenie spraw. Jak stanowi art. 219 k.p.c., sąd może zarządzić połączenie kilku oddzielnych spraw toczących się przed nim w celu ich łącznego rozpoznania lub także rozstrzygnięcia, jeżeli są one ze sobą w związku lub mogły być objęte jednym pozwem. Spraw wskazanych przez strony, oprócz tego, że dotyczą tego samego wzorca umowy, nic nie łączy przedmiotowo, nie ma między nimi żadnego związku, gdyż dotyczą odrębnych klauzul umownych. Jednocześnie zasadą w postępowaniu cywilnym nie jest kumulacja roszczeń. Poza tym połączenie spraw do łącznego rozpoznania lub także rozstrzygnięcia w trybie art. 219 k.p.c. ma jedynie techniczny charakter, nie oznacza powstania jednej nowej sprawy, a każda z połączonych spraw zachowuje samodzielność,

wymagającą odrębnego rozstrzygnięcia. Połączenie podyktowane względami technicznymi i ekonomią procesową nie pozbawia połączonych spraw ich odrębności i nie zmienia faktu, że łącznie rozpoznawane i rozstrzygane sprawy są nadal dwiema samodzielnymi sprawami. Wprawdzie sąd wydaje jeden wyrok, ale zawierający rozstrzygnięcia co do każdej z połączonych spraw z osobna, a zamieszczenie rozstrzygnięć w jednym wyroku (wyrok łączny) nie niweczy samodzielności połączonych spraw (por. np. postanowienie SN z dnia 2.07.2009 r., III PZ 5/09, Lex nr 551888, postanowienie SN z dnia 15.02.2008 r., I CZ 148/07, Lex nr 465916, wyrok SN z dnia 6.10.2006 r., V CSK 206/06, Lex nr 327891, wyrok SN z dnia 22.09.1967 r., I CR 158/67, OSNC 1968, Nr 6, poz. 1). Zatem sąd tak czy inaczej rozstrzyga każdą sprawę oddzielnie, a więc zarówno co do roszczenia strony powodowej, jak i kosztów procesu, co znajduje wyraz w treści orzeczenia sądu, stanowiącego de facto oddzielne rozstrzygnięcie w zakresie każdej z połączonych spraw.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną, jako przegrywającą sprawę. Na koszty strony powodowej składało się jedynie wynagrodzenia jej pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym, ustalone na podstawie § 14 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.09.2002 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

O wysokości opłaty od pozwu i obciążeniu nią pozwanego, jako stronę przegrywającą sprawę w całości, na rzecz Skarbu Państwa orzeczono na podstawie art. 26 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 i art. 94 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.), przy uwzględnieniu zasady wynikającej z art. 98 k.p.c. Powód nie miał obowiązku uiszczenia opłat sądowych, w związku z treścią art. 96 ust. 1 pkt 3 tej ustawy.

Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanego zarządzono na podstawie art. 479⁴⁴ k.p.c.

/-/ SSR (del) Tomasz Szanciło