Sygn. akt XVII AmC 324/12

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2012r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR (del.) Monika Gajdzińska-Sudomir

Protokolant: Piotr Hołyś

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2012r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa: Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

przeciwko: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania przez Pozwaną w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o następującej treści: „Termin zawarcia umowy przyrzeczonej, o którym mowa w ust. 1 może również ulec przesunięciu, lecz nie dłużej niż o 100 (sto) dni w przypadku: opóźnienia płatności wymaganych niniejszą umową przez stronę zobowiązaną do kupna, innych przyczyn leżących po stronie strony zobowiązanej do kupna uniemożliwiających bądź utrudniających wykonanie robót w przewidzianym terminie";

2. uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania przez Pozwaną w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o następującej treści: „Strony ustalają, iż termin na usunięcie wad podany w protokole nie może być dłuższy, niż (...) b) 90 (dziewięćdziesiąt) dni od przeprowadzenia oględzin i sporządzenia protokołu – w przypadkach gdy usunięcie wad nie będzie zależało jedynie od strony zobowiązanej do sprzedaży, a od osób trzecich, bądź też, gdy wada będzie na tyle skomplikowana, iż nie będzie możliwe usunięcie jej w terminie podanym w wyżej wymienionym punkcie";

3. uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania przez Pozwaną w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o następującej treści: „W przypadku zwłoki w dokonaniu płatności przez stronę zobowiązaną do kupna określonych w niniejszej umowie większej, niż 30 (trzydzieści dni) , strona zobowiązana do sprzedaży zachowując prawo do odstąpienia od umowy oraz do innych przysługujących jej roszczeń z tego tytułu, wynikających z niniejszej umowy może przerwać roboty budowlane dotyczące wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego bez powiadomienia o tym strony zobowiązanej do kupna";

4. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

5. koszty zastępstwa procesowego wzajemnie znosi pomiędzy stronami;

6. nakazuje pobrać od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w K. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 600 zł /sześćset złotych/ tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia Powód był zwolniony z mocy prawa;

7. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym

na koszt Pozwanej.

SSR (del.) Monika Gajdzińska-Sudomir

Sygn. akt XVII AmC 324/12

# UZASADNIENIE

Dnia 9 stycznia 2013r.

Powód Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie z konsumentami następujących postanowień zawartych we wzorcu umowy stosowanym przez Pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółkę komandytową w K.:

1) Termin zawarcia umowy przyrzeczonej, o którym mowa w ust. 1 może również ulec przesunięciu, lecz nie dłużej niż o 100 (sto) dni w przypadku: opóźnienia płatności wymaganych niniejszą umową przez stronę zobowiązaną do kupna, innych przyczyn leżących po stronie strony zobowiązanej do kupna uniemożliwiających bądź utrudniających wykonanie robót w przewidzianym terminie;

2) Strony ustalają, iż termin na usunięcie wad podany w protokole nie może być dłuższy niż (...) b) 90 (dziewięćdziesiąt) dni od przeprowadzenia oględzin i sporządzenie protokołu – w przypadkach gdy usunięcie wad nie będzie zależne jedynie od strony zobowiązanej do sprzedaży, a od osób trzecich bądź też, gdy wada będzie na tyle skomplikowana, iż nie będzie możliwie usunięcie jej w terminie podanym w wyżej wymienionym punkcie;

3) W przypadku zwłoki w dokonaniu płatności przez stronę zobowiązaną do kupna określonych w niniejszej umowie większej, niż 30 (trzydzieści) dni, strona zobowiązana do sprzedaży zachowując prawo do odstąpienia od umowy oraz do innych przysługujących jej roszczeń z tego tytułu wynikających z niniejszej umowy może przerwać roboty budowlane dotyczące wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego bez powiadomienia o tym strony zobowiązanej do kupna;

4) W przypadku nie podpisania przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży w terminie, o którym mowa w par. 4 na skutek nie przystąpienia do umowy przez stronę Rezerwujących, (...) sp. z o.o. (...) spółka komandytowa z siedzibą w K. uprawniona będzie do zatrzymania pobranej kaucji.

Powód wniósł również o zasądzenie na swoją rzecz od Pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania opisanego w pkt. 1 Powód podniósł, iż zakwestionowana klauzula stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. $385^{3}$ pkt. 9 i 10 K.c. oraz art. $385^{1}$ § 1 K.c. Klauzula zawiera nieostre pojęcia i uprawnia developera do dokonywania wiążącej interpretacji umowy w tym zakresie, co może mu umożliwić jednostronną zmianę terminu zakończenia inwestycji i zawarcia umowy przyrzeczonej. Konsumenci zostali pozbawieni wpływu na wprowadzenie takiej zmiany, co zdaniem Powoda narusza dobre obyczaje oraz interesy konsumentów.

Co do klauzuli opisanej w pkt. 2 Powód podniósł, iż stanowi ona niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. $385^{3}$ pkt. 2 K.c. oraz art. $385^{1}$ § 1 K.c. Zdanie Powoda w przypadku opisanym w tym postanowieniu powinien znaleźć zastosowanie przepis art. 474 K.c., w świetle którego dłużnik – a w rozważanym przypadku developer – odpowiedzialny jest jak za własne działania i zaniechania za działania i zaniechania osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Określenie terminu usunięcia wad budynku lub nieruchomości lokalowej jest sprzeczne z zasadami odpowiedzialności przyjętymi w kodeksie cywilnym. Przepis ten rażąco narusza także interesy ekonomiczne konsumentów, albowiem pozbawia ich na bardzo długu termin możliwości korzystania z lokalu. Wyłącza także odpowiedzialność za zbyt długie usuwanie wad.

Co do klauzuli opisanej w pkt. 3 Powód podniósł, iż stanowi ona niedozwolone postanowienie umowne, albowiem przedsiębiorca uzyskuje na jej podstawie prawo do zaprzestania realizacji swojego zobowiązania bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i bez wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty.

Ostatnie z zakwestionowanych postanowień zdaniem Powoda wprowadza nierówność stron. Konsument może bowiem jedynie stracić, natomiast developer przeciwnie – jedynie zyskać. Konsument traci bowiem kaucje na rzecz developera w przypadku nie dojścia do skutku umowy, natomiast developer nie ponosi żadnych dalszych kosztów. Postanowienie to zobowiązuje zatem konsumenta do spełnienia określonego świadczenia pieniężnego, pomimo, że developer nie zrealizował żadnego świadczenia wzajemnego.

Pozwana Sol&Art. sp. z o.o. (...) spółka komandytowa uznała powództwo w całości i wniosła o oddalenie wniosku Powoda o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, iż nie dała powodu do wytoczenia niniejszej sprawy, albowiem niezwłocznie po wszczęciu wobec niej przez Prezesa UOKiK postępowania w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów postanowiła zmienić wszystkie zakwestionowane w tym postępowaniu postanowienia umowne. W dniu wnoszenie pozwu Prezes UOKiK dysponował już stanowiskiem Pozwanej przedstawionym w piśmie z dnia 30 stycznia 2012r., w którym Pozwana zobowiązywała się do dokonania wszelkich zmian stosowanych przez siebie wzorców zgodnie z zaleceniami Prezesa UOKiK. Nie było zatem w ocenie Pozwanej przeszkód, aby Prezes UOKiK pouczył Pozwaną, iż nie tylko klauzule wskazane w postanowieniu o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów są abuzywne, ale także za niedozwolone powinny zostać uznane klauzule objęte pozwem w niniejszej sprawie. Ponadto Pozwana wskazała, iż zaprzestała posługiwania się spornymi klauzulami niezwłocznie po otrzymaniu odpisu pozwu w niniejszej sprawie. Dodatkowo Pozwana wyjaśniła, iż w jej ocenie klauzule opisane w pkt. 2 i 3 nie są klauzulami abuzywnymi. Co do klauzuli opisanej w pkt. 2, Pozwana wskazała na błędne założenie Powoda, iż jej zastosowanie wyklucza zastosowanie przepisu art. 474 K.c. Zdaniem Pozwanej tak nie jest, a zakwestionowana klauzula określa jedynie najdłuższy termin , który strony w protokole mogą ustalić dla dewelopera do wykonania jego zobowiązań. Odnosząc się do klauzuli opisanej w pkt. 3 pozwu, Pozwana wskazała na ocena Powoda jest zbyt rygorystyczna, gdyż sformułowanie o przerwaniu robót nie powinno być utożsamiane z natychmiastowym wypowiedzeniem umowy.

***Sąd Okręgowy – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:***

W postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. $385^1$ K.c. W myśl tego przepisu za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Możliwość uznania wzorca umowy za niedozwolony i wyeliminowania go z praktyki stosowania uzależniona jest od następujących warunków:

1) Postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacjom;

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 być spełnione łącznie, natomiast brak jednej z nich skutkuje tym, że sąd nie dokonuje oceny danego postanowienia pod kątem abuzywności.

Analizując zakwestionowane przez Powoda postanowienia w oparciu o wymienione kryteria należało zważyć, iż konsumenci nie mają wpływu na jego treść, albowiem wzorzec jest przedstawiany przez Pozwaną, a zatem nie jest uzgadniany indywidualnie.

Przedmiotowe postanowienie nie dotyczy również głównych świadczeń stron umowy.

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

Należy wskazać, że 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 działania potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. W stosunkach z konsumentami dobry obyczaj powinien wyrażać się właściwym informowaniem o wynikających z umowy uprawnieniach, niewykorzystywaniem uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty przy zawieraniu i realizacji umowy, rzetelnym traktowaniem równorzędnego partnera jakim jest konsument. Sprzeczne z dobrymi obyczajami są też działania mające na celu ukształtowania stosunku zobowiązaniowego niezgodnie z zasadą równorzędności stron (tak M. Ś. – Wzorce umowne s. 360).

Pojęcie interesów konsumenta należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, mogą tu wejść inne aspekty: zdrowie konsumenta (jego bliskich), czas zbędnie tracony, dezorganizacja toku życia, przykrości, zawód itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Rażące naruszenie interesów konsumenta zachodzi w sytuacji, gdy w sposób rażący naruszona została równowaga interesów stron umowy, przez to że jedna z nich wykorzystała swoją przewagę formułując konkretny wzorzec. Określenie „rażąco" należy stosować do znacznego odchylenia przyjętego uregulowana od zasady uczciwego wyważenia praw i obowiązków. Przepis art. 3 ust. 1 europejskiej dyrektywy 93/13 z dnia 5 kwietnia 1993r. stanowiącej wzorcową regulację dla polskiego ustawodawcy w dziedzinie ochrony interesów konsumenta przewiduje, że dana klauzula jest niedozwolona gdy naruszając zasadę wzajemnego zaufania powoduje istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 sygn. akt I CK 832/04 /Biuletyn SN 2006 nr 2 str. 86/ za sprzeczne z dobrymi obyczajami uznał wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, rażące naruszenie interesów konsumenta polega zaś na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku umownym.

Należy także wskazać, że klauzula generalna wyrażona w art. $385^1$ § 1 k.c. uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych zamieszczoną w art. $385^3$ k.c. Obejmuje ona najczęściej spotykane w praktyce klauzule uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta. Ich wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków lub ryzyka między stronami prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Są to takie klauzule, które jedną ze stron (konsumenta) z góry, w oderwaniu od konkretnych okoliczności, stawiają w gorszym położeniu. Wyliczenie to ma charakter niepełny, przykładowy i pomocniczy. Funkcja jego polega na tym, że zastosowanie we wzorcu umowy postanowień odpowiadających wskazanym w katalogu znacząco ułatwić ma wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. $385^1$ § 1 k c. W razie wątpliwości ciężar dowodu, że dane postanowienia nie spełniają przesłanek klauzuli generalnej spoczywa na przedsiębiorcy – art. $385^1$ § 4 k c . Aby uchylić domniemanie, że klauzula umowna zgodna z którąś z przykładowych klauzul wymienionych w art. $385^3$ k c. jest niedozwolonym postanowieniem umownym należy wykazać, że została ona uzgodniona indywidualnie lub, że nie kształtuje praw i obowiązków konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy mimo swego „niedozwolonego" brzmienia tzn. nie spełnia przesłanek z art. $385^1$ § 1 k c . Dopiero po wykazaniu tej drugiej okoliczności może dojść do uchylenia domniemania abuzywności.

Dokonując oceny zakwestionowanych postanowień z uwzględnieniem powyższych kryteriów, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do żądań opisanych w pkt. 1-3, natomiast co do klauzuli opisanej w pkt. 4 Sąd nie dopatrzył się przesłanek jej abuzywności.

Klauzula opisana w pkt. 1 wypełnia znamiona przepisu art. $385^3$ pkt. 9 K.c., zgodnie z którym w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Tak należy bowiem ocenić zapis zawarty w zakwestionowanej klauzuli, zgodnie z którym termin zawarcia umowy przyrzeczonej, o którym mowa w ust. 1 może również ulec przesunięciu (...) w przypadku innych przyczyn leżących po stronie zobowiązanej do kupna uniemożliwiających bądź utrudniających wykonanie robót w przewidzianym terminie. Klauzula ta ma charakter otwarty i jej interpretacja może być całkowicie dowolna. W całości od oceny przedsiębiorcy zależy bowiem zaliczenie danej okoliczności faktycznej leżącej po stronie kupującego do katalogu tych, które utrudniają wykonanie robót w przewidzianym terminie. W takim wypadku termin zawarcia umowy przyrzeczonej może ulec przesunięciu bez zawarcia aneksu do umowy, na co słusznie wskazuje Powód, nawet o 100 dni. Tymczasem termin zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z zapisem ust. XI wzorca jest jasno i precyzyjnie określony jako nie dłuższy niż, 60 dni od protokolarnego odbioru przedmiotu umowy. Nie sposób nie zauważyć, iż jednostronne przedłużenie tego terminu nawet do 100 dni musi być szczególnie dotkliwe dla konsumenta, skoro termin podstawowy zawarcia umowy ustalono na 60 dni. Okoliczność terminu zawarcia umowy przyrzeczonej musi zostać uznana za istotne postanowienie umowy przedwstępnej. Do czasu nowelizacji Kodeksu cywilnego z dnia 25 września 2003r. /Dz.U.2003.49.408/ ustalenie terminu, w którym umowa przyrzeczona powinna być zawarta było wręcz elementem essentialia negotii tej umowy. Jest zatem regulacją wyłączającą znaczenie rzeczywistej woli konsumenta oraz uprzywilejowuje przedsiębiorcę w stosunku umownym, niwelując ryzyko, jakie ponosi on w związku z ewentualnym nienależytym wykonaniem przez siebie zobowiązania. Jako taka klauzula ta musi zostać uznana za sprzeczną z dobrymi obyczajami rozumianymi jako rzetelność i lojalność w stosunkach kontraktowych. Narusza ona rażąco interesy konsumenta, albowiem może pozbawić go możliwości realizacji jego roszczeń odszkodowawczych wobec przedsiębiorcy w związku z nienależytym wykonaniem przez niego jego zobowiązań.

Odnosząc się do klauzuli opisanej w pkt. 2 pozwu Sąd zważył, iż powinna zostać ona rozpatrzona w kontekście całej regulacji zawartej w pkt. XIV wzorca, w szczególności zaś w kontekście pkt. XIV. 3.a), w którym strony ustaliły podstawowy termin na usunięcie wad podanych w protokole na 21 dni od przeprowadzenia oględzin i sporządzenia protokołu. Wobec powyższego, zaskarżona klauzula w tym fragmencie, w którym przedłuża termin do usunięcia wad do 90 dni m.in., gdy wada będzie na tyle skomplikowana, iż nie będzie możliwe usunięcie jej w terminie 21 dni z pewnością wypełnia znamiona przepisu art. $385^3$ pkt. 2 i 9 K.c., zgodnie z którymi 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 oraz przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Sam przedsiębiorca na podstawie zaskarżonej klauzuli może bowiem zdecydować, iż określona wada jest na tyle skomplikowana, iż nie było możliwe usunięcie jej w podstawowym terminie, przy czym nie podano żadnych kryteriów, na podstawie których określany były ów szczególny stopień skomplikowania danej usterki. Otwiera to drogę do nadużyć i może wyłączyć odpowiedzialność przedsiębiorcy za nienależyte wykonanie umowy w sytuacji, gdy przedsiębiorca nie usunął z przyczyn leżących po jego stronie określonych wad w terminie 21 dni. Zawsze w takiej sytuacji może powołać się na szczególny charakter wad, co uprzywilejowuje go w stosunku kontraktowym i naraża interes majątkowy konsumenta, pozbawiając go uprawnienia do żądania odszkodowania. Ponadto w ocenie Sądu 90 dniowy termin na usunięcie wad jest zbyt długi, a uzasadnianie go koniecznością posłużenia się przy pracach naprawczych podwykonawcami jest bezpodstawne. Słusznie bowiem podnosi Powód, iż dłużnik odpowiada jak za podwykonawców, tak jak za własne działania i zaniechania.

Klauzula opisana w pkt. 3 pozwu niesłusznie została oceniona przez Powoda jako będąca podstawą do rozwiązania umowy przez profesjonalistę z uwagi na zwłokę konsumenta w spełnieniu świadczenia pieniężnego bez wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i bez wyznaczenia dodatkowego terminu. W zaskarżonej klauzuli mowa jest

bowiem jedynie o przerwaniu robót dotyczących lokalu, którego dotyczy umowa. Jest to zatem wstrzymanie się przez dłużnika ze spełnieniem jego świadczenia z uwagi na zwłokę w spełnieniu świadczenia przez konsumenta. Przy umowach wzajemnych Kodeks cywilny wprowadza w przepisie art. 488 § 2 uprawnienie każdej ze stron do powstrzymania się ze spełnieniem świadczeń, które mają być spełnione jednocześnie, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego. Uprawnienie to jest jednak uwarunkowane po pierwsze wzajemnym charakterem świadczeń, po drugie jednoczesnością ich spełnienia. Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną /tak SN w wyroku z dnia 2 kwietnia 2004r. sygn. III CK 537/02 Lex 172786/. Ponadto świadczenia przedsiębiorcy i konsumenta z tej umowy nie są ze sobą sprzężone w taki sposób, iż powinny być spełniane jednocześnie. Stąd w ocenie Sądu brak jest możliwości przeniesienia sytuacji opisanej w przepisie art. 488 § 2 K.c. na kwestionowaną klauzulę. Zastrzeżone w niej uprawnienie przedsiębiorcy do zaprzestania realizacji jego zobowiązania jest jednakże uprzywilejowaniem go w stosunku umownym i narusza dobre obyczaje rozumiane jako rzetelność w obrocie gospodarczym oraz lojalność wobec kontrahenta. Tak należy ocenić brak obowiązku wezwania konsumenta do zapłaty i brak obowiązku powiadomienia konsumenta o możliwości zaprzestania realizacji robót. Przyczyny opóźnień w realizacji płatności mogą być przecież różne i nie zawsze muszą być zawinione przez konsumenta. Może okazać się, iż doszło do pomyłki przy dokonywaniu przelewu lub jego księgowaniu. Brak wezwania do zapłaty uniemożliwia konsumentowi wyjaśnienie sytuacji i naraża do na naruszenie jego interesu, jakim jest terminowe oddanie mu do użytkowania lokalu. Umożliwienie drugiej stronie umowy ustosunkowania się do zarzutów co do braku wykonania zobowiązań umownych jest dobrym obyczajem kupieckim i powinno być stosowane jako standard. Sąd Apelacyjny w Warszawie, wielokrotnie w swoich orzeczeniach wskazywał, iż ocena nieuczciwego charakteru postanowienia wzorca umownego w ramach kontroli abstrakcyjnej, pod kątem przesłanek określonych w art. $385^1$ k.c., wymaga dokonania przez sąd weryfikacji "przyzwoitości" konkretnej klauzuli. Sąd musi zbadać, czy oceniane postanowienie wzorca jest sprzeczne z ogólnym wzorcem zachowań przedsiębiorców wobec konsumentów, jaki należy zrekonstruować w warunkach gospodarki wolnorynkowej. Powinien ustalić, jak wyglądałyby prawa lub obowiązki konsumenta w braku takiej klauzuli. Jeżeli konsument byłby w lepszej sytuacji, gdyby konkretnego postanowienia wzorca nie było, należy przyjąć, że ma ono charakter nieuczciwy. Natomiast w sytuacji, gdy nie jest możliwe stwierdzenie, w jaki sposób zakres praw i obowiązków stron w określonym obszarze normowany jest przez przepisy prawa, które znalazłyby zastosowanie w braku ocenianego postanowienia zaczerpniętego z wzorca, ocena uczciwego charakteru postanowienia wymaga odwołania się do opartego na dobrych obyczajach w gospodarce rynkowej wzorca zachowań przedsiębiorców, zrekonstruowanego z założeniem, że to konsument ma być głównym beneficjentem rywalizacji między przedsiębiorcami (por. wyrok SN z 19 marca 2007 r., sygn. III SK 21/06, LEX nr 396113 oraz wyrok SN z 11 października 2007 r., sygn. III SK 19/07, LEX nr 496411). Z uwzględnieniem powyższych kryteriów ocena klauzuli zakwestionowanej w niniejszej sprawie musi wypaść negatywnie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy uznając, iż kwestionowane postanowienia wzorców umownych stosowanych przez Pozwaną spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej (art. $385^1$ § 1 K.c) zakazał ich wykorzystywania w obrocie (art. $479^{42}$ § 1 K.p.c).

Odnosząc się do klauzuli objętej pkt. 4 pozwu należy wskazać, iż dokonując rezerwacji określonego lokalu na rzecz konsumenta, przedsiębiorca pozbawia się możliwości oferowania go na rynku. Ponosi zatem określone ryzyko, które w razie rezygnacji konsumenta z zawarcia umowy ostatecznej może zrealizować się poprzez przesunięcie terminu zbycia danego lokalu i konieczność ponoszenia przez dłuższy czas kosztów jego utrzymania, brak możliwości zbycia go za tę samą cenę, działanie w warunkach większej konkurencji itp. Dokonując rezerwacji określonego lokalu dla danego konsumenta przedsiębiorca ogranicza zatem zakres swojej działalności gospodarczej poprzez zaprzestanie oferowania danego lokalu. Opłata rezerwacyjna jest zatem zapłatą za owo ryzyko i jej przepadek jest zastrzeżony tylko na wypadek nie przystąpienia do umowy ostatecznej z przyczyn leżących po stronie Rezerwujących. Tak też została zdefiniowana we wzorcu (§ 3). Rozważania Powoda na temat związku owej opłaty rezerwacyjnej z zadatkiem są przy tym bezprzedmiotowe, albowiem we wzorcu zastrzeżono, iż nie stanowi ona zadatku (§ 3 pkt. 4). W razie, gdy umowa doszłaby do skutku, opłata ta miała być zaliczona na poczet ceny. Ponadto z uwagi na fakt, iż we wzorcu brak jest określenia jaka jest wysokość opłaty rezerwacyjnej można domniemywać, iż jest to przedmiotem indywidualnego

uzgodnienia z konsumentem, zatem nie spełnia kryteriów niedozwolonego postanowienia umownego, opisanych w przepisie art. $385^1$ § 1 K.c. Z tych przyczyn powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

O kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie art. 100 K.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty mogą zostać wzajemnie zniesione. Z uwagi na porównywalną wysokość kosztów zastępstwa procesowego przysługującego obu stronom oraz wynik procesu orzeczono, jak w pkt. 5 wyroku.

O obciążeniu Pozwanej stałą opłatą sądową od pozwu orzeczono w pkt. 3 wyroku na podstawie art. 26 ust 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398).

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Pozwanego zarządzono na zasadzie art. $479^{44}$ § 1 K.p.c.