



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
MAŁGORZATA KRASNODEBSKA
- TOMKIEL**

RWA-63- /11/DJ

Warszawa, dn. 30 sierpnia 2011 r.

**Do
Sądu Okręgowego
w Warszawie
Sądu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów**

Powód:

Prezes Urzędu Ochrony
Konkurencji i Konsumentów
pl. Powstańców Warszawy 1
00-950 Warszawa

Pozwany:

Fundusz Hipoteczny
Dom Sp. z o.o. S.K.A.
Al. Jana Pawła II 29
00-867 Warszawa

P O Z E W

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

W imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, którego pełnomocnictwo załączam, na podstawie art. 479³⁸ § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, zwanego dalej k.p.c. w związku z art. 385¹ § 1 i 385³ Kodeksu cywilnego, zwanego dalej k.c. – **wnoszę o:**

- I.** Uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania następujących postanowień zawartych we wzorcach umownych stosowanych w obrocie z konsumentami przez Fundusz Hipoteczny Dom Sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Warszawie:
 - A.** „Strony zastrzegają, że Spółce przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy. (...) Spółka może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 31 dni od dnia sporządzenia Raportu (...) najpóźniej do dnia.....2011 r. Strony zastrzegają, że Uprawnionej przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej dożywocia, jeżeli wysokość Renty dożywotniej okaże się niższa niż kwota.....zł brutto miesięcznie (...) Uprawniona może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 7 dni od dnia dostarczenia Raportu (...) najpóźniej do dnia2011 r. (...) Uprawnionej ponadto przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej w każdym innym wypadku, wedle wyboru Uprawnionej,

w terminie do dnia zawarcia przez Strony umowy przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że prawo to można wykonać tylko za zapłatą odstępnego w wysokości 3.000,00 zł (trzy tysiące złotych).” (§ 3 pkt 3, 4 i 6 „Przedwstępnej umowy o dożywocie”), co narusza art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 16 k.c.

- B.** „Strony zobowiązują się, że w przypadku zwłoki Spółki w zapłacie świadczenia pieniężnego (...) przekraczającej 31 dni, na żądanie Uprawnionej przystąpią do zawarcia umowy, mocą której niniejsza Umowa o Dożywocie zostanie rozwiązana. Uprawniona może zgłosić żądanie rozwiązania Umowy o Dożywocie nie później niż w terminie 91 dni od dnia zwłoki. Żądanie rozwiązania umowy winno zostać zgłoszone na piśmie pod rygorem nieważności. Porozumienie w przedmiocie rozwiązania Umowy o Dożywocie zostanie zawarte w formie aktu notarialnego.(...) Koszty tegoż aktu poniesie Uprawniona.” (§ 2 pkt 6 „Umowy o dożywocie”), co narusza art. 385¹ § 1 k.c.,
- C.** „Fundusz może wezwać Uprawnioną do złożenia oświadczenia w przedmiocie zrzeczenia się Służebności Osobistej Mieszkania. W wypadku zrzeczenia się przez Uprawnioną Służebności Osobistej Mieszkania Fundusz wypłaci Uprawnionej odpowiednie wynagrodzenie.” (§ 4 pkt 2 lit. a zd. 3 „Umowy o dożywocie”), co narusza art. 385¹ § 1 k.c.,
- D.** „Przyjęcie na mieszkanie osoby trzeciej może dotyczyć jedynie małżonka lub małoletniego dziecka Uprawnionej. Inna osoba może zostać przyjęta tylko wtedy, gdy jest przez Uprawnioną utrzymywana i zarazem niezbędna dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego. (...) Fundusz może, w przypadku braku zgody na przyjęcie osoby trzeciej, wskazanej przez uprawnioną, a gdy przyjęcie takiej osoby jest konieczne dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego, wyznaczyć odpowiednią osobę, która będzie pomagała Uprawnionej w prowadzeniu tegoż gospodarstwa lub wedle własnego wyboru, pokryć koszty opieki sprawowanej przez inną osobę trzecią (...).” (§ 4 pkt 2 lit. b zd. 3, 4 i 6 „Umowy o dożywocie”), co narusza art. 385¹ § 1 k.c.,
- E.** „W każdym wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z (...) niniejszej umowy, w tym w szczególności zobowiązania wymienionego w (...) Uprawniona zobowiązuje się zapłacić Funduszowi kwotęzł tytułem kary pieniężnej. Kara pieniężna należy się Funduszowi bez względu na wysokość poniesionej przezeń szkody i nie jest karą umowną w rozumieniu art. 483 kodeksu cywilnego. Tym samym obowiązek zapłacenia kary pieniężnej nie jest uzależniony od wykazania istnienia jakiegokolwiek szkody po stronie Funduszu. Żądanie zapłacenia kary pieniężnej wskazanej w niniejszym ustępie jest ponadto całkowicie niezależne od wszelkich innych roszczeń odszkodowawczych, które, mogą być podnoszone przez Fundusz w związku z naruszeniem przez Uprawnioną któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy. (...)” (§ 4 pkt 3 zd. 1-4 „Umowy o dożywocie”), co narusza art. 385¹ § 1 k.c.

II. Zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powoda kosztów procesu, w tym kosztów z tytułu zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

III. Przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność Powoda.

UZASADNIENIE

Pozwana spółka Fundusz Hipoteczny Dom Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Warszawie (dalej: Pozwana lub Spółka), działająca na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000354255, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawiera z konsumentami umowy o dożywocie, na podstawie których w zamian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiązuje się do zapewnienia konsumentowi dożywotniego utrzymania polegającego na dożywotnim spełnianiu comiesięcznych świadczeń w pieniądzu oraz na ustanowieniu na rzecz tego konsumenta na ww. nieruchomości służebności osobistej mieszkania.

W stosunkach z konsumentami Pozwana posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Wzorcem umownym, który wyznacza treść wzajemnych praw i obowiązków stron umowy związanych z zawarciem ww. są m.in. wzorce umowne zatytułowane „*Przedwstępna umowa o dożywocie*” i „*Umowa o dożywocie*”.

Zdaniem Powoda, wskazane wzorce umowne jednostronnie przygotowane przed przystąpieniem przez Spółkę do zawierania umów z konsumentami i przedstawiane konsumentom do akceptacji, ze względu na postanowienia kwestionowane niniejszym pozwem stanowią zagrożenie dla konsumentów będących stroną zawieranych umów. W ocenie Prezesa Urzędu, wskazane w petitum pozwu klauzule wyczerpują znamiona niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 385¹ § 1 k.c., „*Postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne)*”, przy czym w świetle art. 385¹ § 3 k.c. „*nieuzgodnione indywidualnie są 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*”.

Poniżej przedstawiam uzasadnienie stanowiska co do niedozwolonego charakteru kwestionowanych postanowień.

A.

„*Strony zastrzegają, że Spółce przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy. (...) Spółka może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 31 dni od dnia sporządzenia Raportu (...) najpóźniej do dnia.....2011 r. Strony zastrzegają, że Uprawnionej przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej dożywocia, jeżeli wysokość Renty dożywotniej okaże się niższa niż kwota.....zł brutto miesięcznie (...) Uprawniona może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 7 dni od dnia dostarczenia Raportu (...) najpóźniej do dnia2011 r. (...) Uprawnionej ponadto przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy przedwstępnej w każdym innym wypadku, wedle wyboru Uprawnionej, w terminie do dnia zawarcia przez Strony umowy przyrzeczonej, z tym zastrzeżeniem, że prawo to można wykonać tylko za zapłatą odstępnego w wysokości 3.000,00 zł (trzy tysiące złotych)*”(§ 3 pkt 3, 4 i 6 „*Przedwstępnej umowy o dożywocie*”)

Zdaniem Powoda, przedmiotowe postanowienia narusza dyspozycję przepisu art. 385¹ § 1 k.c., jak również przepisu art. 385³ pkt 16 k.c., zgodnie z którym za niedozwolone postanowienia umowne uważa się w szczególności postanowienia, które nakładają wyłącznie

na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy.

Stosownie do przytoczonej treści postanowienia, Spółka może odstąpić od zawartej umowy z konsumentem z jakichkolwiek przyczyn i bez obowiązku zapłaty na rzecz konsumenta jakiegokolwiek sumy pieniężnej z tytułu odstąpienia od umowy w terminie 31 dni od daty sporządzenia Raportu opisującego stan prawny i techniczny nieruchomości, której własność mocą umowy o dożywocie ma być przeniesiona na Spółkę. Warunki odstąpienia od umowy konsumenta znacznie odbiegają od warunków przewidzianych dla Spółki. Konsument może bez jakichkolwiek konsekwencji finansowych odstąpić od zawartej umowy jedynie w przypadku, gdy zaoferowana mu wysokość renty dożywotniej okaże się niższa niż kwota wskazana w umowie przedwstępnej. W takiej sytuacji konsument może wykonać swoje uprawnienie jedynie w terminie 7 dni od dnia dostarczenia mu Raportu. Odstąpienie konsumenta od umowy z jakichkolwiek innych przyczyn wiąże się z koniecznością zapłaty na rzecz Spółki odstępnego w wysokości 3.000 zł.

Z powyższego jednoznacznie wynika, iż umowa określa uprawnienia stron w zakresie możliwości odstąpienia od zawartej umowy w sposób nieproporcjonalny, z rażącym pokrzywdzeniem interesów konsumenta.

Po pierwsze, Spółce przyznane zostało generalne prawo odstąpienia od umowy bez obowiązku zapłaty odstępnego, konsument odstępując od umowy co do zasady zobowiązany jest natomiast do zapłaty określonej sumy pieniężnej z tego tytułu. Umowa przewiduje wyłącznie jeden przypadek, kiedy konsument może wycofać się z zawartej umowy bez uiszczania odstępnego, faktycznie jednak sytuacja ta dotyczy zaoferowania konsumentowi renty w wysokości niższej niż uprzednio ustalona przez strony.

Druga dysproporcja w zakresie określenia praw stron umowy dotyczy terminów, jakie w kwestionowanym postanowieniu umownym wyznaczono stronom dla wypowiedzenia umowy. Spółka może skorzystać z umownego prawa odstąpienia w terminie 31 dni od dnia sporządzenia raportu, konsument zaś, w celu realizacji prawa odstąpienia, o którym mowa w § 3 pkt 4, musi doręczyć Spółce stosowne zawiadomienie w terminie 7 dni od dnia dostarczenia mu raportu.

Obarczenie konsumenta odstępującego od umowy obowiązkiem zapłaty kwoty 3.000 zł tytułem odstępnego i jednocześnie zwolnienie Spółki z jakiegokolwiek odpowiedzialności finansowej w przypadku jej odstąpienia od umowy kłóci się z zasadą równego traktowania stron umowy. Zdaniem Prezesa Urzędu, niniejsze postanowienie wzorca w związku z tym, że nakłada wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z wykonania umowy, wyczerpuje dyspozycję przepisu art. 385³ pkt 16 k.c.

Również zobowiązanie konsumenta do dokonania odstąpienia od umowy w krótkim siedmiodniowym terminie, podczas gdy w analogicznej sytuacji Spółka zastrzega dla siebie termin trzydziestu jeden dni, kłóci się z dobrymi obyczajami. Świadczy to bowiem o ukształtowaniu warunków umowy w sposób nierównomierny. Opisane powyżej zróżnicowane traktowanie stron umowy jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i w sposób istotny godzi w interesy konsumentów, co wskazuje na naruszenie dyspozycji przepisu art. 385¹ § 1 k.c.

W ocenie Powoda, o niedozwolonym charakterze przedmiotowego postanowienia świadczy już samo nałożenie na konsumenta obowiązku zapłaty ustalonej sumy na wypadek odstąpienia od umowy (odstępnego). W tym miejscu należy podkreślić, że kontrahentami Spółki w zakresie umów o dożywocie są osoby, które ukończyły 65 lat i z reguły znajdują się w trudnej, przymusowej sytuacji finansowej. Osoby takie niejednokrotnie mogą mieć problem ze zrozumieniem i przyswojeniem sensu zawieranych transakcji. Zważywszy zatem na charakter zawieranej umowy, jej wagę i ekonomiczne znaczenie dla interesów konsumentów, a z drugiej strony na korzyści finansowe płynące dla przedsiębiorcy z faktu jej zawarcia,

pozbawienie konsumentów prawa do odstąpienia od tej umowy bez obowiązku poniesienia dodatkowych kosztów z tym związanych istotnie godzi w interesy konsumentów. Nałożenie na konsumentów będących kontrahentami Spółki obowiązku zapłaty odstępnego w kwocie 3.000 zł nierzadko bowiem zamyka im drogę do wycofania się z umowy dotyczącej dorobku ich życia. Z uwagi na powyższe, a w szczególności mając na względzie konsekwencje, jakie z zawarcia przedmiotowej umowy wynikają dla konsumentów, w ocenie Prezesa UOKiK, uzależnianie skuteczności odstąpienia konsumenta od umowy od zapłaty odstępnego uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów, a zatem wyczerpujące dyspozycję przepisu art. 385¹ § 1 k.c.

B.

„Strony zobowiązują się, że w przypadku zwłoki Spółki w zapłacie świadczenia pieniężnego (...) przekraczającej 31 dni, na żądanie Uprawnionej przystąpią do zawarcia umowy, mocą której niniejsza Umowa o Dożywocie zostanie rozwiązana. Uprawniona może zgłosić żądanie rozwiązania Umowy o Dożywocie nie później niż w terminie 91 dni od dnia zwłoki. Żądanie rozwiązania umowy winno zostać zgłoszone na piśmie pod rygorem nieważności. Porozumienie w przedmiocie rozwiązania Umowy o Dożywocie zostanie zawarte w formie aktu notarialnego.(...) Koszty tegoż aktu poniesie Uprawniona.” (§ 2 pkt 6 „Umowy o dożywocie)

Przedmiotowe postanowienie wskazuje, iż w przypadku zwłoki Spółki w spełnieniu świadczenia pieniężnego konsument może żądać rozwiązania zawartej umowy o dożywocie. Klauzula ta jest jedynym postanowieniem wzorca umowy określającym sankcję za nieterminowe spełnienie świadczenia przez Spółkę. Zdaniem Prezesa UOKiK, postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco godzi w interesy konsumentów, bo choć to Spółka dopuszcza się nienależytego wykonania umowy, to postanowienie niniejsze określone ograniczenia i powinności nakłada na konsumenta. Stosownie do treści postanowienia, konsument może żądać rozwiązania umowy jedynie w okresie w tym postanowieniu wskazanym tj. pomiędzy trzydziestym drugim a pięćdziesiątym pierwszym dniem od dnia zwłoki. Postanowienie nie tylko nie przewiduje dla Spółki jakiegokolwiek sankcji z tytułu nienależytego wykonania umowy, ale zwalnia ją także od jakichkolwiek kosztów związanych z ewentualnym rozwiązaniem umowy o dożywocie. W przypadku zawarcia porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy, koszty stosownego aktu notarialnego ponieść ma bowiem konsument. Taki układ praw i obowiązków stron nierównomiernie określa ryzyko transakcji i sprawia, że konsument w przypadku niewywiązywania się Spółki z zawartej umowy znajduje się w wyjątkowo niekorzystnej sytuacji. W ocenie Powoda, zarówno czasowe ograniczenie prawa konsumenta do wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy, jak i przerzucenie na niego kosztów związanych z rozwiązaniem umowy, są niczym nieuzasadnione, wyjątkowo krzywdzące dla konsumenta i – jak się wydaje – mają na celu zniechęcenie konsumenta do podejmowania działań zmierzających do rozwiązania zawartej umowy.

W analizowanym postanowieniu wzorca rozwiązanie umowy jest rezultatem opóźnienia Spółki w wykonaniu zobowiązania. Stroną pokrzywdzoną jest zatem konsument. Nakładanie w takim przypadku na konsumenta dodatkowych obciążeń finansowych, jak i ograniczenie mu uprawnienia do rozwiązania umowy ze Spółką do ściśle ograniczonego terminu, jest rażąco niesprawiedliwe. Zadaniem Powoda, uznać zatem należy, że postanowienie to wyczerpuje dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c.

C.

„Fundusz może wezwać Uprawnioną do złożenia oświadczenia w przedmiocie zrzeczenia się Służebności Osobistej Mieszkania. W wypadku zrzeczenia się przez Uprawnioną Służebności Osobistej Mieszkania Fundusz wypłaci Uprawnionej odpowiednie wynagrodzenie.” (§ 4 pkt 2 lit. a zd. 3 „Umowy o dożywocie”)

Postanowieniem tym Pozwana zastrzega dla siebie uprawnienie do wezwania konsumenta, na rzecz którego ustanowiona została służebność mieszkania, do zrzeczenia się tej służebności.

W tym miejscu należy podnieść, iż w prawie rzeczowym obowiązuje zasada zamkniętej listy uregulowanych tam praw, która oznacza, że zainteresowani mogą ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie są przewidziane w ustawie, przy uwzględnieniu, iż każde z tych praw ma zdefiniowane ustawowe cechy, niepodlegające modyfikacji (por. postanowienie SN z dnia 12 listopada 1997 r. I CKN 321/97, Lex nr 50520).

Kodeks cywilny wyraźnie wskazuje, w jakich sytuacjach właściciel nieruchomości obciążonej może żądać wprowadzenia zmian do treści prawa służebności mieszkania. Stanowi o tym art. 303 k.c., który, przewiduje, iż jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę oraz stosowane na mocy art. 297 k.c. odpowiednio do służebności osobistych: art. 291 k.c., na podstawie którego właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zmiany treści służebności osobistej mieszkania w razie powstania ważnej potrzeby gospodarczej oraz art. 295 k.c. dający właścicielowi nieruchomości obciążonej prawo żądania zniesienia służebności bez wynagrodzenia, w przypadku gdy służebność ta utraciła dla uprawnionego podmiotu wszelkie znaczenie. Żaden przepis k.c. nie daje właścicielowi nieruchomości obciążonej służebnością mieszkania prawa do wezwania uprawnionego do zrzeczenia się służebności. Tym samym uznać należy, że uprawnienie, które zastrzega dla siebie Pozwana, nie znajduje podstawy prawnej.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że analizowane postanowienie nie określa żadnych okoliczności czy przesłanek warunkujących możliwość wystąpienia przez Spółkę z wezwaniem do zrzeczenia się służebności. Oznacza to, że skorzystanie z takiej możliwości uzależnione jest tylko od arbitralnej decyzji Pozwanej oraz, że konsumenci mogą w każdej chwili zostać zaskoczeni wezwaniem do złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności mieszkania. Podkreślenia wymaga fakt, że analizowane postanowienie nie wskazuje na możliwość odmowy przez konsumenta złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się służebności, a – zdaniem Powoda – zostało sformułowane w taki sposób, że może w kontrahentach Spółki wywołać poczucie przymusu podporządkowania się wezwaniu Spółki. Należy również wskazać, że postanowienie to w żaden nie odnosi się chociażby do sposobu wyliczenia „odpowiedniego wynagrodzenia” wypłacanego w zamian za zrzeczenie się służebności.

W ocenie Powoda, Pozwana zamieściła w treści stosowanego wzorca umowy ww. postanowienie, licząc na to, że jej kontrahenci nieświadomi obowiązujących przepisów prawnych, w przypadku wezwania do zrzeczenia się służebności zastosują się do woli Spółki. Na skutek zastosowania przez Spółkę ww. postanowienia konsumenci mogą zatem zostać pozbawieni swojego miejsca zamieszkania, którego zapewnienie stanowiło podstawowy obowiązek Spółki i warunek zawarcia umowy o dożywocie ze Spółką.

Postanowienie to rażąco narusza uprawnienia konsumentów będących stroną zawieranych umów o dożywocie i godzi w ich poczucie bezpieczeństwa, co – zdaniem Powoda – uzasadnia stanowisko o jego niedozwolonym charakterze w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

D.

„Przyjęcie na mieszkanie osoby trzeciej może dotyczyć jedynie małżonka lub małoletniego dziecka Uprawnionej. Inna osoba może zostać przyjęta tylko wtedy, gdy jest przez Uprawnioną utrzymywana i zarazem niezbędna dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego. (...) Fundusz może, w przypadku braku zgody na przyjęcie osoby trzeciej, wskazanej przez uprawnioną, a gdy przyjęcie takiej osoby jest konieczne dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego, wyznaczyć odpowiednią osobę, która będzie pomagała Uprawnionej w prowadzeniu tegoż gospodarstwa lub wedle własnego wyboru, pokryć koszty opieki sprawowanej przez inną osobę trzecią (...)” (§ 4 pkt 2 lit. b zd. 3, 4 i 6 „Umowy o dożywocie”).

Postanowienie to określa warunki przyjmowania innych osób na mieszkanie przez konsumenta, na rzecz którego mocą umowy o dożywocie ustanowiona została służebność mieszkania.

Wymaga podkreślenia, że kodeksową cechą służebności mieszkania jest złagodzenie wyrażonego w art. 300 zd. 2 k.c. zakazu przeniesienia na inne osoby uprawnienia do wykonywania służebności. Stosownie bowiem do przepisu art. 301 § 1 k.c., osoba, której przysługuje służebność mieszkania, może przekazać część przysługujących jej uprawnień podmiotom wskazanym w treści tego przepisu, tj. małżonkowi, dzieciom i innym osobom przez to, że przyjmie je na mieszkanie. Oznacza to, że osoby przyjęte na mieszkanie są w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej współuprawnione. Mający służebność mieszkania może zawsze przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie, przy czym dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Analizowane postanowienie umowne ogranicza w stosunku do regulacji kodeksowej zakres uprawnień osoby, której przysługuje służebność mieszkania. W szczególności postanowienie stosowane przez Spółkę uzależnia możliwość przyjęcia przez tę osobę na mieszkanie osoby trzeciej innej niż małżonek czy jej małoletnie dziecko od spełnienia łącznie dwóch warunków: osoba ta musi być przez uprawnioną utrzymywana i zarazem niezbędna dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego. Wskazany powyżej przepis k.c. odnosząc się do możliwości przyjęcia przez uprawnionego osób trzecich na mieszkanie posługuje się alternatywą rozłączną („albo”), co daje podstawę do takiej interpretacji przepisu, że osoba przyjmowana na mieszkanie musi spełniać chociażby jeden z warunków: pozostawać na utrzymaniu uprawnionego w znaczeniu zaspokajania jej potrzeb życiowych albo być potrzebną przy prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Wyrażony w analizowanym postanowieniu umowy wymóg łącznego spełnienia tych warunków oznacza, że Spółka ograniczyła konsumentom uprawnionym z tytułu służebności mieszkania możliwość przekazywania części przysługujących im uprawnień innym osobom. Co więcej, przedmiotowe postanowienie przewiduje, że dla przyjęcia osoby trzeciej na mieszkanie uprawniony musi każdorazowo uzyskać zgodę Spółki. Postanowienie nie precyzuje, w jakich sytuacjach, Spółka może owej zgody nie udzielić. Z treści postanowienia jednoznacznie wynika jednak, że brak zgody ze strony Spółki może mieć miejsce również w sytuacji, gdy pomoc osoby trzeciej, w ocenie Spółki, jest konieczna dla właściwego prowadzenia gospodarstwa domowego bądź dla opieki nad uprawnionym. Spółka odmawiając osobie wskazanej przez uprawnionego zgody na zamieszkanie z uprawnionym, jednocześnie zastrzega sobie możliwość wskazania innej osoby, która choć nie zamieszka z uprawnionym, będzie mu pomagać. Takie rozwiązanie krzywdzi konsumentów. Osoby starsze, z reguły nieufne wobec obcych, mają prawo oczekiwać, że konieczną pomoc z uwagi na podeszły wiek i związane z tym ograniczenia otrzymają od osób im bliskim. Tymczasem przedmiotowe postanowienie, kumulując warunki konieczne dla uzyskania prawa do zamieszkania

z uprawnionym, niejednokrotnie uniemożliwia mu otrzymanie podstawowej pomocy od najbliższych.

Reasumując, przedmiotowe postanowienie umowne z nieuzasadnionych przyczyn ogranicza konsumentom, którym przysługuje służebność mieszkania, korzystanie z praw związanych z tą służebnością. Dla przyjęcia na mieszkanie osób trzecich postanowienie to stawia uprawnionym wymagania dalej idące niż przewidują to powszechnie obowiązujące przepisy prawne, co pozwala Spółce na bezpodstawne odmawianie zgody na zamieszkanie z uprawnionym innych osób.

W ocenie Powoda, takie uszczuplanie praw konsumentów jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. Tym samym analizowane postanowienie narusza dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c., a zatem stanowi niedozwolone postanowienie umowne.

E.

„W każdym wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z (...) niniejszej umowy, w tym w szczególności zobowiązania wymienionego w (...) Uprawniona zobowiązuje się zapłacić Funduszowi kwotęzł tytułem kary pieniężnej. Kara pieniężna należy się Funduszowi bez względu na wysokość poniesionej przezeń szkody i nie jest karą umowną w rozumieniu art. 483 kodeksu cywilnego. Tym samym obowiązek zapłacenia kary pieniężnej nie jest uzależniony od wykazania istnienia jakiegokolwiek szkody po stronie Funduszu. Żądanie zapłacenia kary pieniężnej wskazanej w niniejszym ustępie jest ponadto całkowicie niezależne od wszelkich innych roszczeń odszkodowawczych, które, mogą być podnoszone przez Fundusz w związku z naruszeniem przez Uprawnioną któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy. (...)” (§ 4 pkt 3 „Umowy o dożywocie”).

Wskazany zapis wzorca nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty Spółce kary pieniężnej w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta. W ocenie Powoda, sprzeczne z dobrymi obyczajami są zarówno sam fakt nałożenia na konsumenta obowiązku zapłaty kary pieniężnej we wskazanych okolicznościach, jak i charakter prawny tej kary.

Należy zauważyć, że w przedmiotowym postanowieniu nałożono na konsumenta sankcję za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy o dożywocie. Umowa nie zawiera analogicznego postanowienia odnoszącego się do Spółki. Stosownie do treści analizowanego wzorca umowy, niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie zobowiązań przez Spółkę (określonych w § 2.2 wzorca) nie wiąże się z jakimikolwiek dolegliwościami dla Spółki. Zwłoka Spółki w zapłacie powtarzających się świadczeń pieniężnych może doprowadzić do rozwiązania zawartej umowy o dożywocie, nawet jednak w takiej sytuacji nie przewidziano jakiegokolwiek pieniężnej rekompensaty dla konsumenta, wręcz przeciwnie obarczono go kosztami aktu notarialnego porozumienia w sprawie rozwiązania umowy (por. uzasadnienie do pkt. B). Nałożenie na konsumenta kary pieniężnej z tytułu naruszenia któregośkolwiek z elementów zobowiązania wynikającego z zawartej umowy i jednocześnie pominięcie w treści umowy kwestii związanych z ewentualną odpowiedzialnością odszkodowawczą Spółki świadczy o nierówno prawnym potraktowaniu stron umowy. Niewątpliwie godzi to w dobre obyczaje takie jak: uczciwość kupiecka czy zasada rzetelnego traktowania kontrahenta.

Analizowane postanowienie nie tylko narusza zasadę równości stron umowy, ale – z uwagi na określony przez Spółkę charakter prawny przewidzianej kary pieniężnej – prowadzi wręcz do nieuzasadnionych korzyści po stronie Spółki. W przedmiotowym postanowieniu wzorca wprost wskazano, że płacona przez konsumenta kara pieniężna nie jest

kara umowną w rozumieniu art. 483 k.c., jest niezależna od wystąpienia jakiejkolwiek szkody po stronie Spółki i nie ma wpływu na dochodzenie przez Spółkę innych roszczeń odszkodowawczych w związku z naruszeniem przez konsumenta któregośkolwiek z postanowień umowy. Oznacza to, że kara, o której mowa w niniejszym postanowieniu wzorca, należy się Spółce za sam fakt naruszenia zobowiązania przez konsumenta i *de facto* stanowi dodatkowy obok świadczenia odszkodowawczego przychód Spółki.

W tym miejscu należy podkreślić, że w orzecznictwie wykształconym na tle instytucji kary umownej ugruntował się pogląd, iż w umowach z konsumentami zawieranych z użyciem wzorca umowy wysokość kary umownej musi pozostawać we współmiernej wysokości do ponoszonej zwykle szkody (por. wyrok SOKiK z dnia 13 czerwca 2005 r., sygn. akt XVII AmC 20/04), gdyż w umowach takich, odmiennie niż np. w obrocie gospodarczym, kara umowna nie może stanowić dodatkowej dolegliwości za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (por. wyrok SOKiK z dnia 10 marca 2004 r. sygn. akt XVII Amc 34/03). Zważywszy na powyższe, zdaniem Powoda, należy uznać, że kara pieniężna przewidziana w analizowanym postanowieniu umownym ma charakter niedozwolony. Zastosowana przez Spółkę konstrukcja kary pieniężnej prowadzi do nieuzasadnionego wzbogacenia Spółki kosztem konsumenta.

W ocenie Prezesa Urzędu, ukształtowanie niniejszego postanowienia świadczy o wykorzystywaniu przez Spółkę jej przewagi kontraktowej w celu znacznego uprzywilejowania jej w stosunku do konsumenta. Postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, co wskazuje na naruszenie dyspozycji art. 385¹ § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak w petitum pozwu.

Załączniki:

1. pełnomocnictwo,
2. wzorce umowne stosowane przez Pozwaną:
 - a) „Przedwstępna umowa o dożywocie”,
 - b) „Umowa o dożywocie”,
3. odpis pozwu z załącznikami dla Pozwanej.