

Sygn. akt XVII AmC 9088/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Sajur-Kordula

Protokolant: Katarzyna Kanduła- Gładecka

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2012 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) w P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

**I.** oddala powództwo;

**II.** zasądza od Stowarzyszenia (...) w P. na rzecz

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. 647 (sześćset czterdzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu

**XVII AmC 9088/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 lipca 2010 roku powód – Stowarzyszenie (...) z siedzibą w P. wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania przez pozwanego – Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w K. w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o nazwie „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” o następującej treści:

„Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.”.

Powód wniósł ponadto o wydanie wyroku zaocznego zaopatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności w przypadkach prawem przewidzianych, wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w całości na posiedzeniu niejawnym, rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda, bądź jego pełnomocnika oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej do dnia 30 czerwca 2010 roku posługiwał się w obrocie z konsumentami m.in. wyżej wskazanym postanowieniem umownym.

W ocenie powoda, przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę abuzywną. Zdaniem powoda, wzorzec umowy stosowany przez pozwanego, który jest oferowany konsumentom, jest rażąco sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza uzasadnione interesy konsumentów (pozew k.2-3).

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 złotych opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powód nie wykazał bezprawnego działania pozwanej Spółdzielni naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W uzasadnieniu pozwany wskazał dalej, że budowa lokali dla członków spółdzielni mieszkaniowej, prowadzona przez pozwaną spółdzielnię jest budową własną jej członków. Stąd też, członkowie spółdzielni pokrywają koszty tego zadania inwestycyjnego zgodnie z art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Natomiast poszczególne warunki jakie powinna zawierać umowa z członkami finansującymi budowę konkretnego lokalu, zostały określone między innymi w Statucie i wydanym na jego podstawie regulaminie. Dalej pozwana podnosi, że kwestionowany zapis ma celu wyłącznie ochronę pozostałych członków finansujących, a nie spółdzielni, stąd też zawarto zapis w oparciu o który można wypowiedzieć umowę, przy zwłoce w płatności raty. Brak tego uregulowania prowadził w ocenie pozwanej do zachwiania terminowości uiszczania wynagrodzenia wykonawcy (brak wystarczających środków) i w konsekwencji obciążenia odsetkami, powstałymi na skutek opóźnień w płatnościach przy realizowaniu inwestycji, pozostałych członków spółdzielni, nie wykluczając przestojów w budowie a nawet odstąpienia przez wykonawcę od budowy. Te konsekwencje dotyczą wszystkich finansujących członków pozwanej spółdzielni, a szczególnie tych którzy dokonują płatności zgodnie z przewidzianym harmonogramem (odpowiedź na pozew k.16-24).

Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 14 listopada 2011r. oddalił powództwo, uznając że po stronie pozwanej brak jest legitymacji biernej do występowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (wyrok k.59)

Na skutek apelacji powoda, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2012r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania (wyrok k.106), polecając temu Sądowi dokonanie oceny żądania powoda w oparciu o statut i wzorzec umowy, czy osoby zawierające ze spółdzielnią umowy można traktować, jako konsumentów, co ewentualnie umożliwi abstrakcyjną kontrolę kwestionowanego wzorca pod kątem abuzywności zawartych w nim postanowień (uzasadnienie k.107-112).

### ***Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:***

Pozwana – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w K. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w interesie swoich członków (dowód: wyciąg z rejestru przedsiębiorców okoliczność bezsporna k. 26-28).

Spółdzielnia realizuje cel swojej działalności w oparciu o statut (dowód: k. 126-150).

Celem działalności Spółdzielni, zgodnie z § 4 statutu, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię. W oparciu o § 2 pkt 6 statutu za definicję członka przyjęto treść: należy rozumieć członka Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Przedmiotem działalności Spółdzielni jest: obsługa nieruchomości na własny rachunek, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami na zlecenie, wynajem nieruchomości na własny rachunek, kupno, sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, prowadzenie agencji obsługi nieruchomości, prowadzenie działalności związanej z kulturą rekreacją i sportem ( § 5 ust. 1 Statutu). Przedmiot swojej działalności pozwana Spółdzielnia realizuje m.in. przez nabywanie terenów na własność lub użytkowanie wieczyste, w tym przez budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (§ 5 ust. 2 lit. b i h Statutu). Spółdzielnia w oparciu o § 5 ust. 2 lit. d realizuje przedmiot swej działalności również przez budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (dowód: Statut k.126-150v).

Pozwana posługiwała się przygotowanym przez siebie wzorcem umownym – „Umową o budowę lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w garażu halowym wielostanowiskowym”. Stroną umowy wskazana jest Spółdzielnia oraz jej członek. Przedmiotem tej umowy jest zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego dla samochodów osobowych stanowiącego udział w podziemnym garażu halowym wielostanowiskowym, a następnie ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustanowienie i przeniesienie udziału w podziemnym garażu halowym (§ 1 ust. 1 w zw. z § 3 ust. 1 Umowy). W § 7 ust. 1 przedmiotowej Umowy zawarte było postanowienie o następującej treści: **„Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, po wcześniejszym bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego terminu stanowi będzie dla spółdzielni podstawę do odstąpienia od umowy.”** (dowód: wzorzec umowny k.151-155)

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

W pierwszej kolejności należało ustalić, czy pozwany jest legitymowany do występowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w charakterze pozwanego.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone przede wszystkim w wyroku z dnia 12 marca 2004r. II CK 53/03, LEX nr 172796, z którego wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy. Zgodnie bowiem z treścią art. 1 ust. 6 ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze, spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

W statucie pozwanej spółdzielni w § 5 ust. 2 pkt b, określono, jako jeden ze sposobów realizacji działalności spółdzielni: budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych. Natomiast § 3 wzorca („Umowa o budowę lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w garażu halowym wielostanowiskowym”), zawiera zobowiązanie spółdzielni do wybudowania lokalu mieszkalnego, a następnie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Analiza treści statutu oraz wzorca, prowadzi do wniosku, że w istocie przedmiotowy wzorzec dotyczy innej działalności spółdzielni, niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków. Jest to typowa działalność deweloperska, gdzie uzyskanie członkostwa spółdzielni jest tylko jednym z etapów w celu uzyskania własności lokalu wybudowanego przez spółdzielnię. Stąd stroną umowy może być każdy konsument, nie jest to oferta skierowana jedynie do członków spółdzielni.

Kwestionowane postanowienie wzorca może w takiej sytuacji zostać poddane ocenie pod kątem abuzywności.

Wykonując wytyczne Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy zobowiązał pozwanego do przedłożenia statutu spółdzielni oraz wzorca pod nazwą „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” stosowanego przez pozwanego w okresie 6 miesięcy przed dniem wniesienia pozwu t.j. przed dniem 30 lipca 2010r. oraz statutu spółdzielni w brzmieniu obowiązującym na dzień 30 lipca 2010r.

Pozwany wykonał zobowiązanie. Sąd przeprowadził dowód na okoliczność treści wzorca i ustalił, że kwestionowany § 7 ust. 1 posiada następujące brzmienie: **„Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, po wcześniejszym bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego terminu stanowi będzie dla spółdzielni podstawę do odstąpienia od umowy.”** (k.154).

Treść wzorca jest odmienna od treści postanowienia, przytoczonego w pozwie („Nie wywiązywanie się przez Członka z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a zwłaszcza zwłoka w płatności rat powyżej 14 dni w stosunku do terminów określonych w załączniku nr 2, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.”).

W sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na powódzie ciąży obowiązek udowodnienia, że kwestionowane postanowienie pochodzi z wzorca oraz, że jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i narusza interes konsumentów w sposób rażący.

Powód w sprawie niniejszej nie przedstawił wzorca, którym posługiwał się pozwany, lecz odwołał się do decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 7 maja 2010r., na mocy której organ ten, nałożył na Spółdzielnię Mieszkaniową (...) obowiązek zaniechania naruszania zbiorowych interesów konsumentów poprzez dokonanie zmian powołanych postanowień wzorców umów m.in. „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego”. Z uzasadnienia decyzji wynika, że pismem 16 marca 2010r. Spółdzielnia zobowiązała się do podjęcia przedmiotowych działań poprzez m.in. aneksowanie wcześniej zawartych umów. Brak jest dowodów na okoliczność kiedy zostało wszczęte postępowanie administracyjne, dotyczące kwestionowanych klauzul, w decyzji brak jest danych odnośnie daty zaprzestania stosowania przez pozwanego klauzuli, będącej przedmiotem niniejszej sprawy. Uznać więc należy, że posiłkując się wyłącznie samą treścią decyzji Prezesa UOKiK w sprawie, gdzie z sentencji wynika, że praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów zostały jedynie uprawdopodobnione poprzez m.in. stosowanie postanowienia przytoczonego w pozwie, przy uwzględnieniu okoliczności, że ustawa okik uznaje za zaprzestanie stosowania praktyki inne okoliczności, niż wynikające z art. 479<sup>39</sup> k.p.c., uznać należy, że powód nie udowodnił stosowania przez pozwanego postanowienia o treści przytoczonej w pozwie. Pozwany z kolei wykazał stosowanie postanowienia o treści odmiennej.

Biorąc powyższe pod uwagę na mocy art. 384<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 6 k.c. powództwo należało oddalić.

Na marginesie wskazać należy, że postanowienie stosowane przez pozwanego, zawarte we wzorcu umowy (k.154) nie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i nie narusza interesów konsumenta, stanowi w istocie przytoczenie treści art. 491 § 1 k.c., regulującego skutki zwłoki w wykonaniu zobowiązania.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na kwotę 647 zł składa się wynagrodzenie pełnomocnika za I instancję (360 zł), za II instancję (270 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.

SSO Magdalena Sajur-Kordula