

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów**  
w składzie:

Przewodniczący –	<b><i>SSO Anna Maria Kowalik</i></b>
Protokolant –	Sekr. sąd. Wioleta Donoch

po rozpoznaniu 10 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. M.**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej z siedzibą we W.**

### **o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone**

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej z siedzibą we W. wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

1) „Strony oświadczają, że wobec zawarcia niniejszej umowy - przewidziane w Umowie Deweloperskiej prawa odstąpienia wygasają, a także nie przysługują im względem siebie żadne roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w płatnościach lub kar umownych, a w razie istnienia takich roszczeń, zrzekają się ich dochodzenia.”,

2) „Właściciele nieruchomości lokalowej objętej tym aktem ponoszą koszty zarządu nieruchomości wspólnej i jej utrzymania proporcjonalnie do nabytego udziału w tej nieruchomości od dnia wydania Lokalu.”,

3) „Nabywca zobowiązuje się (...) do ponoszenia proporcjonalnego (do pow. użytkowej) kosztów związanych z nieruchomością nie będącą Nieruchomością Wspólną w części przypadającej na Budynek (...), tj. koszty oświetlenia ulicznego oraz utrzymania dróg wewnętrznych, koszty automatycznych bram wjazdowych i furtek wejściowych na teren osiedla, koszty eksploatacji i konserwacji zbiornika retencyjnego oraz separatora, koszty utrzymania bramy wjazdowej oraz furtek, koszty utrzymania chodnika oraz zieleni od strony ulicy (...), koszty utrzymania placu zabaw znajdującego się na działce (...), koszty eksploatacji i utrzymania agregatu prądotwórczego (zlokalizowanego na działce (...)), koszty utrzymania, napraw, remontów, ulepszeń, eksploatacji śmietnika (zlokalizowanego na działce (...)).”,

4) „Ponadto Nabywca:

a) przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów - na co Nabywca wyraża zgodę oraz wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców budynków, wznoszonych w ramach wyżej opisanego

przedsięwzięcia deweloperskiego dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynków,

b) przyjmuje do wiadomości możliwość zabudowania przez Dewelopera lub inny podmiot przez niego wskazany działek o obecnych numerach ewidencyjnych (...) położonych w obrębie (...), jednostka ewidencyjna Ś. lub którejkolwiek z nich, a także innych działek położonych w obrębie (...), jedn. ewid. (...), do których prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udziały w prawie własności lub udziały w prawie użytkowania wieczystego nabędzie Deweloper lub inny podmiot powiązany z nim kapitałowo - budynkami mieszkalnymi wielomieszkaniowymi wraz z garażami podziemnymi i konieczną infrastrukturą zgodnie z obowiązującym prawem, przy czym na działce nr (...) - konieczną infrastrukturą,

c) przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji Budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji Budynku, a w przypadku podjęcia takich działań zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu przywrócenie elewacji do stanu zgodnego z projektem architektonicznym,

d) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), Nieruchomość może zostać nieodpłatnie udostępniona dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci, konserwacji i remontów sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej oraz sieci energetycznej NN i SN i ciepłowniczej C.O. (centralnego ogrzewania) i C.W.U. (cieplej wody użytkowej), sieci i przyłączy Internet/Telefon/Telewizja -na co Nabywca dodatkowo wyraża zgodę,

e) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), istnieje konieczność wykonywania przez Wspólnotę Mieszkaniową i jej członków wszelkich zobowiązań wynikających z warunków technicznych i umów o przyłączenie zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów, w szczególności nieodpłatnego udostępnienia dostawcom mediów i osobom przez nich wskazanym terenu i pomieszczeń, przez które przebiegają sieci i przyłącza mediów, a także miejsc w pomieszczeniach w celu zainstalowania niezbędnych urządzeń, w tym pomiarowych, regulacyjnych oraz stanowiących elementy przyłączy, ich rozbudowy, remontu, konserwacji i modernizacji, a także pokrywania przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów związanych z utrzymaniem terenu, pomieszczeń i miejsc zainstalowania urządzeń pomiarowych -na co Nabywca dodatkowo wyraża zgodę.”,

4) „Nabywca zobowiązuje się do przejęcia praw i obowiązków Dewelopera wynikających z odpowiednich umów zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów.”,

5) „Nabywca oświadcza, że udziela (1) (...) (2) (...) - członkom Zarządu spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. (Regon: (...)) oraz (3) każdoczesnemu Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji (...) - przy czym każdy z pełnomocników może działać samodzielnie pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw) do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr (...) obr. (...) Ś., przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne.”,

6) „Nabywca zobowiązuje się (...) do ponoszenia proporcjonalnego (do pow. Użytkowej Lokalu) przypadających na każdy Budynek kosztów związanych z nieruchomością nie będącą Nieruchomością Wspólną w części przypadającej na IV etap inwestycji (budynki (...)) tj. koszty oświetlenia ulicznego oraz utrzymania dróg wewnętrznych, koszty eksploatacji i konserwacji zbiornika retencyjnego oraz separatora, koszty automatycznych bram wjazdowych i furtek wejściowych na teren osiedla, koszty utrzymania chodnika oraz zieleni od strony ulicy (...).”,

7) „Ponadto Nabywca:

a) przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów; wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców Osiedla dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla,

b) przyjmuje do wiadomości możliwość zabudowania przez Dewelopera lub inny podmiot przez niego wskazany działek o obecnych numerach ewidencyjnych (...), położonych w obrębie (...) Ś. lub którejkolwiek z nich, do których prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udziały w prawie własności lub udziały w prawie użytkowania wieczystego nabędzie Deweloper lub inny podmiot powiązany z nim kapitałowo - budynkami mieszkalnymi wielomieszkaniowymi wraz z garażami podziemnymi i konieczną infrastrukturą, (...)

g) w Umowie Przeniesienia udzieli on Deweloperowi oraz każdoczesnemu zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji "Osiedle (...)" w K. - każdemu z pełnomocników z osobna - nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr (...), położonych w obrębie (...) Ś. przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne."

9) „Do dnia faktycznego przekazania Lokalu wyznaczonego na zasadach określonych w § 9 i § 10 jako Termin Przekazania Lokalu, przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy bez podania przyczyny za zapłatą odstępnego w wysokości 4% (cztery procent) Ceny wpłaconej na dzień doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu, jednak nie mniej niż (...) zł. Strony postanawiają, że skuteczne złożenie przez Kupującego powyższego oświadczenia możliwe będzie jedynie przy jednoczesnej zapłacie odstępnego w wyżej wskazanej wysokości na rachunek bankowy Dewelopera nr (...). Zwrot wszystkich wpłaconych przez Kupującego do dnia odstąpienia kwot (ewentualnie pomniejszonych o odstępną), na warunkach określonych niniejszą umową, nastąpi w ciągu 21 dni od dnia doręczenia tego oświadczenia.”,

10) „Nabywca zobowiązuje się do indywidualnego wykończenia Lokalu. Za szkody powstałe w toku indywidualnych prac wykończeniowych odpowiada Kupujący.”,

11) „Zakres prac wykończeniowych nie powinien naruszać konstrukcji Budynku oraz części wspólnych, a także zmieniać sposobu użytkowania Lokalu, nie powinien również naruszać instalacji i urządzeń z nimi związanych, a w szczególności instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, instalacji wodnych i wentylacji, a ponadto musi być wykonany zgodnie z właściwymi przepisami prawa, wymaganą przepisami dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną.”,

12) „W przypadku dokonania przez Nabywcę lub osobę trzecią jakichkolwiek prac dodatkowych, zamiennych w Lokalu, Nabywca traci uprawnienia z rękojmi w zakresie elementów objętych wykonanymi pracami, jak i wywołanych nimi następstw i modyfikacji Lokalu. Nabywca odpowiada za szkodę wywołaną w majątku Dewelopera oraz pozostałych właścicieli lokali w Budynku tak przeprowadzonymi pracami.”,

13) „Obydwie Strony zachowają w tajemnicy warunki ekonomiczne niniejszej umowy, chyba że ujawnienie tych informacji będzie wymagane na podstawie przepisów lub na żądanie właściwych władz oraz z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym. Strona naruszająca ten obowiązek zobowiązana będzie do wyrównania szkody poniesionej przez drugą stronę w związku z takim naruszeniem.”,

2. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą we W. na rzecz A. M. kwotę 137,00 zł (sto trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. umarza postępowanie co do klauzuli o treści „Zakres prac wykończeniowych (...) musi być wykonany zgodnie z właściwymi przepisami prawa, wymaganą przepisami dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną”;
4. oddala powództwo w pozostałej części;
5. nakazuje pobrać (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą we W. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony z mocy prawa;
6. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej z siedzibą we W..

SSO Anna Maria Kowalik

Sygn. akt XVII AmC 678/16

## UZASADNIENIE

Powód A. M. wniósł o uznanie za niedozwolone postanowień zawartych we wzorcu umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz umowie deweloperskiej, stosowanym przez pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółkę komandytową we W. o następującej treści:

1) § 7 pkt 4 „Strony oświadczają, że wobec zawarcia niniejszej umowy - przewidziane w Umowie Deweloperskiej prawa odstąpienia wygasają, a także nie przysługują im względem siebie żadne roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w płatnościach lub kar umownych, a w razie istnienia takich roszczeń, zrzekają się ich dochodzenia.”

2) § 10 pkt 1 „Nabywca oświadcza, że znany jest mu fakt zawarcia umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony i powierzającej ten zarząd (...). Stosownie do treści art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną, ustalony w powołanej wyżej umowie, wiąże każdego kolejnego nabywcę lokalu. Właściciele nieruchomości lokalowej objętej tym aktem ponoszą koszty zarządu nieruchomości wspólnej i jej utrzymania proporcjonalnie do nabytego udziału w tej nieruchomości od dnia wydania Lokalu.”

3) § 10 pkt b) „Nabywca zobowiązuje się (...) do ponoszenia proporcjonalnego (do pow. użytkowej) kosztów związanych z nieruchomością nie będącą Nieruchomością Wspólną w części przypadającej na Budynek (...), tj. koszty oświetlenia ulicznego oraz utrzymania dróg wewnętrznych, koszty automatycznych bram wjazdowych i furtek wejściowych na teren osiedla, koszty eksploatacji i konserwacji zbiornika retencyjnego oraz separatora, koszty utrzymania bramy wjazdowej oraz furtek, koszty utrzymania chodnika oraz zieleni od strony ulicy (...), koszty utrzymania placu zabaw znajdującego się na działce (...), koszty eksploatacji i utrzymania agregatu prądotwórczego (zlokalizowanego na działce (...)), koszty utrzymania, napraw, remontów, ulepszeń, eksploatacji śmietnika (zlokalizowanego na działce (...)).”

4) § 10 pkt 3 „Ponadto Nabywca:

a) przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów - na co Nabywca wyraża zgodę oraz wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców budynków, wznoszonych w ramach wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynków,

b) przyjmuje do wiadomości możliwość zabudowania przez Dewelopera lub inny podmiot przez niego wskazany działek o obecnych numerach ewidencyjnych (...) położonych w obrębie (...), jednostka ewidencyjna Ś. lub którejkolwiek z nich, a także innych działek położonych w obrębie (...), jedn. ewid. Ś., do których prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udziały w prawie własności lub udziały w prawie użytkowania wieczystego nabędzie Deweloper lub inny podmiot powiązany z nim kapitałowo - budynkami mieszkalnymi wielomieszkaniowymi wraz z garażami podziemnymi i konieczną infrastrukturą zgodnie z obowiązującym prawem, przy czym na działce nr (...) - konieczną infrastrukturą,

c) przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji Budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji Budynku, a w przypadku podjęcia takich działań zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu przywrócenie elewacji do stanu zgodnego z projektem architektonicznym,

d) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), Nieruchomość może zostać nieodpłatnie udostępniona dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci, konserwacji i remontów sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej oraz sieci energetycznej NN i SN i ciepłowniczej C.O. (centralnego ogrzewania) i C.W.U. (cieplej wody użytkowej), sieci i przyłączy Internet/Telefon/Telewizja -na co Nabywca dodatkowo wyraża zgodę,

e) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), istnieje konieczność wykonywania przez Wspólnotę Mieszkaniową i jej członków wszelkich zobowiązań wynikających z warunków technicznych i umów o przyłączenie zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów, w szczególności nieodpłatnego udostępnienia dostawcom mediów i osobom przez nich wskazanym terenu i pomieszczeń, przez które przebiegają sieci i przyłącza mediów, a także miejsc w pomieszczeniach w celu zainstalowania niezbędnych urządzeń, w tym pomiarowych, regulacyjnych oraz stanowiących elementy przyłączy, ich rozbudowy, remontu, konserwacji i modernizacji, a także pokrywania przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów związanych z utrzymaniem terenu, pomieszczeń i miejsc zainstalowania urządzeń pomiarowych -na co Nabywca dodatkowo wyraża zgodę."

5) § 10 pkt 4 „Nabywca zobowiązuje się do przejęcia praw i obowiązków Dewelopera wynikających z odpowiednich umów zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów.”

6) § 11 „Nabywca oświadcza, że udziela (1) (...) (2) (...) - członkom Zarządu spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. (Regon: (...)) oraz (3) każdoczesnemu Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji (...) - przy czym każdy z pełnomocników może działać samodzielnie pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw) do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr (...) obr. (...) Ś., przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne.”

#### W umowie deweloperskiej.

7) § 5 pkt 2 d) „Nabywca zobowiązuje się (...) do ponoszenia proporcjonalnego (do pow. Użytkowej Lokalu) przypadających na każdy Budynek kosztów związanych z nieruchomością nie będącą Nieruchomością Wspólną w części przypadającej na IV etap inwestycji (budynki (...)) tj. koszty oświetlenia ulicznego oraz utrzymania dróg wewnętrznych, koszty eksploatacji i konserwacji zbiornika retencyjnego oraz separatora, koszty automatycznych bram wjazdowych i furtek wejściowych na teren osiedla, koszty utrzymania chodnika oraz zieleni od strony ulicy (...).”

8) § 5 pkt 5, „Ponadto Nabywca:

a) przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów; wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców Osiedla dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla,

b) przyjmuje do wiadomości możliwość zabudowania przez Dewelopera lub inny podmiot przez niego wskazany działek o obecnych numerach ewidencyjnych (...), położonych w obrębie (...) Ś. lub którejkolwiek z nich, do których prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udziały w prawie własności lub udziały w prawie użytkowania wieczystego nabędzie Deweloper lub inny podmiot powiązany z nim kapitałowo - budynkami mieszkalnymi wielomieszkaniowymi wraz z garażami podziemnymi i konieczną infrastrukturą,

c) przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji Budynków, a w przypadku podjęcia takich działań zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu przywrócenie elewacji do stanu zgodnego z projektem architektonicznym,

d) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...) - Nieruchomość Wspólna może zostać nieodpłatnie udostępniona dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci, konserwacji i remontów sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej oraz sieci energetycznej NN i SN i ciepłowniczej C.O. (centralnego ogrzewania) i C.W.U. (cieplej wody użytkowej), sieci i przyłączy Internet/Telefon/Telewizja,

e) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), istnieje konieczność wykonywania przez Wspólnotę Mieszkaniową i jej członków wszelkich zobowiązań wynikających z odpowiednich warunków technicznych i umów o przyłączenie zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów, w szczególności na nieodpłatne udostępnienie dostawcom mediów i osobom przez nich wskazanym terenu i pomieszczeń, przez które przebiegają sieci i przyłącza mediów, a także miejsc w pomieszczeniach w celu zainstalowania niezbędnych urządzeń, w tym pomiarowych, regulacyjnych oraz stanowiących elementy przyłączy, ich rozbudowy, remontu, konserwacji i modernizacji, a także na pokrywanie przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów związanych z utrzymaniem terenu, pomieszczeń i miejsc zainstalowania urządzeń pomiarowych (...)

g) w Umowie Przeniesienia udzieli on Deweloperowi oraz każdoczesnemu zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji "Osiedle (...)" w K. - każdemu z pełnomocników z osobna - nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr (...), położonych w obrębie (...) Ś. przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne."

9) § 11 pkt 8 „Do dnia faktycznego przekazania Lokalu wyznaczonego na zasadach określonych w § 9 i § 10 jako Termin Przekazania Lokalu, przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy bez podania przyczyny za zapłatą odstępnego w wysokości 4% (cztery procent) Ceny wpłaconej na dzień doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu, jednak nie mniej niż (...) zł. Strony postanawiają, że skuteczne złożenie przez Kupującego powyższego oświadczenia możliwe będzie jedynie przy jednoczesnej zapłacie odstępnego w wyżej wskazanej wysokości na rachunek bankowy Dewelopera nr (...). Zwrot wszystkich wpłaconych

przez Kupującego do dnia odstąpienia kwot (ewentualnie pomniejszych o odstępnę), na warunkach określonych niniejszą umową, nastąpi w ciągu 21 dni od dnia doręczenia tego oświadczenia.”

10) § 15 pkt 1 „Nabywca zobowiązuje się do indywidualnego wykończenia Lokalu. Za szkody powstałe w toku indywidualnych prac wykończeniowych odpowiada Kupujący.”

11) § 15 pkt 2 „Zakres prac wykończeniowych nie powinien naruszać konstrukcji Budynku oraz części wspólnych, a także zmieniać sposobu użytkowania Lokalu, nie powinien również naruszać instalacji i urządzeń z nimi związanych, a w szczególności instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, instalacji wodnych i wentylacji, a ponadto musi być wykonany zgodnie z właściwymi przepisami prawa, wymaganą przepisami dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną.”

12) § 15 pkt 3 „W przypadku dokonania przez Nabywcę lub osobę trzecią jakichkolwiek prac dodatkowych, zamiennych w Lokalu, Nabywca traci uprawnienia z rękopisem w zakresie elementów objętych wykonanymi pracami, jak i wywołanych nimi następstw i modyfikacji Lokalu. Nabywca odpowiada za szkodę wywołaną w majątku Dewelopera oraz pozostałych właścicieli lokali w Budynku tak przeprowadzonymi pracami.”

13) § 19 pkt 7 „Obydwie Strony zachowują w tajemnicy warunki ekonomiczne niniejszej umowy, chyba że ujawnienie tych informacji będzie wymagane na podstawie przepisów lub na żądanie właściwych władz oraz z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym. Strona naruszająca ten obowiązek zobowiązana będzie do wyrównania szkody poniesionej przez drugą stronę w związku z takim naruszeniem.”

Uzasadniając swoje zarzuty do poszczególnych postanowień wzorca, powód wskazał, że:

1) odnośnie klauzuli pierwszej – z góry wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za roszczenia jakie mogłyby powstać na podstawie umowy deweloperskiej,

2) odnośnie klauzuli drugiej – w sposób nieuzasadniony ogranicza prawo konsumenta do określenia sposobu zarządu i zarządcy; w zakresie zdania drugiego rozszerza obowiązki konsumenta na ponoszenie kosztów zarządu od wydania lokalu,

3) odnośnie trzeciej – obciąża konsumenta obowiązkiem ponoszenia kosztów, które nie mają swojej podstawy prawnej,

4) odnośnie czwartej – wprowadza całkowitą arbitralność pozwanej w decydowaniu o obciążeniu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, umożliwia realizację dowolnej inwestycji także na nieruchomości, na której będzie znajdować się lokal mieszkalny; wymaga zgody dewelopera na zmiany elewacji budynku niezależnie od tego, czy deweloperowi będą przysługiwać autorskie prawa majątkowe w w/w zakresie i zobowiązuje do niedokonywania zmian elewacji – także tych jej części, które nie są objęte przepisami prawa autorskiego (tj. w zakresie elementów nietwórczych),

5) odnośnie klauzuli piątej – przewiduje obowiązek wstąpienia w umowy, z których treścią konsument nie mógł się zapoznać przed podpisaniem umowy,

6) odnośnie klauzuli szóstej – wyłącza prawa konsumenta do działania w postępowaniach, które dotyczą jego najbardziej istotnych interesów związanych z otoczeniem lokalu,

7) odnośnie klauzuli siódmej – obciąża konsumenta obowiązkiem ponoszenia kosztów, które nie mają swojej podstawy prawnej,

8) odnośnie klauzuli ósmej – powód zawarł to samo uzasadnienie, co odnośnie abuzywności klauzul czwartej i szóstej,

9) odnośnie klauzuli dziewiątej –przewiduje rażąco wygórowane odstępnę oraz budzi wątpliwości interpretacyjne co do skuteczności złożenia oświadczenia o odstąpieniu;

10) odnośnie klauzuli dziesiątej –nakłada na konsumenta obowiązek wykończenia lokalu, a zdanie drugie - wprowadza nieuzasadnione rozszerzenie odpowiedzialności konsumenta za prowadzenie prac wykończeniowych;

11) odnośnie klauzuli jedenastej – wprowadza nieuzasadnione ograniczenia konsumenta w zakresie dysponowania przedmiotem własności;

12) odnośnie klauzuli dwunastej – w pierwszym - zdaniu ogranicza bezzasadnie prawo konsumenta do wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi, a w zdaniu drugim niezasadnie rozszerza odpowiedzialność konsumenta za prowadzenie prac wykończeniowych;

13) odnośnie klauzuli trzynastej– narusza prawo konsumenta do nieskrępowanej wymiany informacji dotyczącej towarów dostępnych na rynku ponadto uniemożliwia konsumentowi przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej na osoby trzecie.

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółkę komandytową we W. wniosła o oddalenie powództwa.

Wskazała, że w jej ocenie wymienione w pozwie postanowienia nie kształtowały praw i obowiązków stron w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumentów, szczegółowo uzasadniając swoje stanowisko w odniesieniu do poszczególnych klauzul.

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

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa we W. jest przedsiębiorcą zajmującym się m.in. budownictwem mieszkaniowym (dowód: odpis aktualny z KRS k.113-115). We własnym zakresie opracowała wzorzec umowny w postaci umowy deweloperskiej i umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności (sprzedaży) lokalu mieszkalnego, aktu ustanowienia hipoteki i pełnomocnictwa. Wzorce te były przedstawiane wszystkim klientom zamierzającym zakupić mieszkanie na osiedlu znajdującym się przy ulicy (...) w K.. Wzorce umowy zawierały postanowienia szczegółowo wymienione w pozwie (dowód: wzór aktu notarialnego umowy deweloperskiej k.6-16, wzór umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego (...) k.18-25).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powyżej przywołanych dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które w całości należy uznać za wiarygodne jako niekwestionowane przez strony postępowania.

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

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 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). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Z cytowanego przepisu wynika, że aby można było stwierdzić, że dane postanowienie umowy stanowi niedozwolone postanowienie umowne (klauzulę abuzywną), muszą zostać łącznie spełnione następujące warunki:

- 1) postanowienie zostało umieszczone we wzorcu umowy
- 2) postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami
- 3) postanowienie rażąco narusza interesy konsumenta



4) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem

5) postanowienie nie określa głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia, chyba że nie zostały one sformułowane w sposób jednoznaczny.

W sprawie niniejszej należało przede wszystkim ustalić, czy kwestionowane w pozwie postanowienia pochodziły z wzorca umowy.

Zgodnie z art. 384 § 1 k.c. ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Pojęcie wzorca umownego nie zostało w przepisach prawa polskiego zdefiniowane. Wg poglądów doktryny wzorzec umowny to jednostronnie i uprzednio przygotowane zestawienie klauzul umownych, ujętych w sposób generalny i abstrakcyjny, z przeznaczeniem do wykorzystania w nieograniczonej liczbie przypadków (M. Bednarek „Wzorce umów w prawie polskim” C.H. Beck 2005). Kwestią istotną jest to, aby zbiór postanowień powstał przed zawarciem umowy i służył stronie, która go ustaliła (proponentowi) do ukształtowania treści stosunku obligacyjnego, jako instrument prawny do związania adherentów postanowieniami, które im chce narzucić. Cechą wzorca jest również możliwość posłużenia się nim wielokrotnie, gdyż nie zawiera on oznaczeń indywidualizujących drugą stronę umowy, lecz powtarzalne klauzule, które będą uzupełniać treść zobowiązań powstałych z umów (Adam Olejniczak komentarz do art. 384 k.c. LEX 2010).

Postępowanie dowodowe wykazało, że powód wprowadził do obrotu wzorzec, co oznacza że przygotował jego treść i wzorzec istniał wcześniej niż dany konsument podjął decyzję o zawarciu umowy. Kwestia negocjacji przez niektórych konsumentów części zapisów wzorca, nie ma w tym świetle znaczenia. Ogólnie można bowiem stwierdzić, że najpierw pozwany ustalił wzorzec, wprowadził go do obrotu, później zaś konsument podjął decyzję o zawarciu umowy i woli negocjowania jej zapisów. Należy mieć na względzie treść art. 3 ust. 2 Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. U. UE.L.93.95.29) stanowiącego, że „warunki umowy zawsze zostaną uznane za niewynegocjowane indywidualnie, jeżeli zostały sporządzone wcześniej i konsument nie miał w związku z tym wpływu na ich treść, zwłaszcza jeśli zostały przedstawione konsumentowi w formie uprzednio sformułowanej umowy standardowej. Fakt, że niektóre aspekty warunku lub jeden szczególny warunek były negocjowane indywidualnie, nie wyłącza stosowania niniejszego artykułu do pozostałej części umowy, jeżeli ogólna ocena umowy wskazuje na to, że została ona sporządzona w formie uprzednio sformułowanej umowy standardowej. Jeżeli sprzedawca lub dostawca twierdzi, że standardowe warunki umowne zostały wyne negocjowane indywidualnie, ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na nim”. Podobny obowiązek wynika z art. 385<sup>1</sup> § 4 kc.

Kolejną kwestią jest, czy przedmiotowe postanowienia dotyczyły głównych świadczeń stron. Należą do nich tylko takie elementy konstrukcyjne umowy, bez których uzgodnienia nie doszłoby do jej zawarcia (*essentialia negotii*). W niniejszym przypadku chodzi o umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (UMOWĘ DEWELOPERSKĄ) a zatem świadczeniem głównym jest w tym wypadku zobowiązanie się stron do zawarcia w przyszłości umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, a w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - świadczeniem głównym jest ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaż. Zatem żadne z kwestionowanych w pozwie postanowień nie dotyczy głównych świadczeń stron.

Kolejną przesłanką uznania danego postanowienia za niedozwolone jest kształtowanie przez nie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. „Dobre obyczaje” to reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Jako sprzeczne z dobrymi obyczajami należy rozumieć działania, które zmierzają do dezinformacji lub wywołania błędnego mniemania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, ukształtowania stosunku zobowiązaniowego, niezgodnie z zasadą równorzędności stron (W. Popiołek Komentarz KC t. I 2005).

Rażące naruszenie interesów konsumenta zachodzi wówczas, gdy w sposób znaczący zostaną naruszone jego interesy ekonomiczne, ale również zostanie spowodowany jego dyskomfort, wynikający z naruszenia jego prywatności,

doznania zawodu, niedogodności organizacyjnych, straty czasu, wprowadzenie w błąd i.t.p., czyli dojdzie do istotnej i nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta.

Przenosząc powyższe na okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, co następuje:

### **Klauzula pierwsza.**

„Strony oświadczają, że wobec zawarcia niniejszej umowy - przewidziane w Umowie Deweloperskiej prawa odstąpienia wygasają, a także nie przysługują im względem siebie żadne roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w płatnościach lub kar umownych, a w razie istnienia takich roszczeń, zrzekają się ich dochodzenia.” (§ 7 pkt 4).

Powyższa klauzula spełnia przesłanki do uznania jej za niedozwoloną, ponieważ wyłącza odpowiedzialność względem konsumenta za nienależyte wykonanie umowy deweloperskiej (art. 385<sup>2</sup> pkt 2 k.c.). Sąd w pełni zgadza się z argumentacją przedstawioną przez powoda, że powyższe postanowienie wyłącza roszczenia konsumenta względem przedsiębiorcy jakie mogłyby powstać na podstawie umowy deweloperskiej np.: z tytułu należnych konsumentowi od przedsiębiorcy kar umownych. Ponadto gdyby zapisu o omawianej treści nie było w umowie, wówczas sytuacja konsumenta byłaby korzystniejsza, gdyż obowiązujące przepisy nie przewidują regulacji o treści tożsamej lub zbliżonej do zakwestionowanej klauzuli. Nie ma również racjonalnego uzasadnienia dla umieszczania tego typu postanowień w umowie przenoszącej własność lokalu.

Nie można zgodzić się z twierdzeniami pozwanej zawartymi w odpowiedzi na pozew, że w praktyce jedynym podmiotem, który istotnie w związku z kwestionowanym zapisem zrzekał się jakichkolwiek istniejących roszczeń była pozwana, co niewątpliwie leżało w interesie jej klientów. Należy bowiem zauważyć (na co wskazywała sama pozwana), że konsument był uprawniony do domagania się od przedsiębiorcy kar umownych w następujących przypadkach:

- a) w razie nie wyznaczenia terminu odbioru nabywanego przez danego nabywcę lokalu we wskazanym w umowie terminie;
- b) nie podpisania przez pozwaną umowy przeniesienia własności lokalu w terminie wskazanym w umowie.

Zatem w sytuacji nie wywiązania się przez pozwaną z powyższych obowiązków konsumentowi na podstawie kwestionowanej klauzuli nie przysługiwałoby prawo domagania się od pozwanej kary umownej, co niewątpliwie godzi w interesy ekonomiczne konsumenta, a jednocześnie zwalania pozwaną od odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy deweloperskiej. Podobne postanowienie zostało wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem 5128 i 1504.

Podnoszona przez pozwaną okoliczność, że terminy określone w umowie zawartej z powodem i innymi klientami na tej inwestycji zostały dochowane nie ma znaczenia w przypadku abstrakcyjnej kontroli wzorca umowy.

### **Klauzula druga.**

„Nabywca oświadcza, że znany jest mu fakt zawarcia umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony i powierzającej ten zarząd (...). Stosownie do treści art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną, ustalony w powołanej wyżej umowie, wiąże każdego kolejnego nabywcę lokalu. Właściciele nieruchomości lokalowej objętej tym aktem ponoszą koszty zarządu nieruchomością wspólną i jej utrzymania proporcjonalnie do nabytego udziału w tej nieruchomości od dnia wydania Lokalu.”

Odnosząc się do tej klauzuli należy stwierdzić, że jej pierwsza część o treści „Nabywca oświadcza, że znany jest mu fakt zawarcia umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną jako zarząd powierzony i powierzającej ten zarząd (...). Stosownie do treści art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali zarząd nieruchomością wspólną, ustalony w powołanej wyżej umowie, wiąże każdego kolejnego nabywcę lokalu.” jest zgodna z przepisami prawa i Sąd nie dopatrywał się w niej ukształtowania praw i obowiązków stron w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Przed

wszystkim nie kształtuje ona praw i obowiązków stron odmiennie od przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2018.716 t.j.)

Zgodnie bowiem z przepisem art. 18 „1. Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. 2. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. 2a. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.”.

Wbrew twierdzeniom powoda powyższy zapis nie uniemożliwia przyszłym właścicielom lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową zmiany sposobu i podmiotu wykonującego zarząd.

Odmienne należy ocenić ostatnie zdanie wspomnianego zapisu o treści „Właściciele nieruchomości lokalowej objętej tym aktem ponoszą koszty zarządu nieruchomością wspólną i jej utrzymania proporcjonalnie do nabytego udziału w tej nieruchomości od dnia wydania Lokalu.”. Powyższy zapis bowiem nakłada na konsumenta obowiązek pokrywania w/w kosztów począwszy od dnia wydania lokalu. Tymczasem zgodnie z przepisem art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali „Właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.”.

Zatem zgodnie ze wspomnianym przepisem wydatki związane z utrzymaniem lokalu ponosi tylko i wyłącznie właściciel lokalu, a nie jego posiadacz. Nie można zatem uznać za zgodne z zasadami współżycia społecznego przerzucenie tych kosztów na osobę, która nie jest właścicielem lokalu, a tym samym członkiem wspólnoty mieszkaniowej, ma obowiązek pokrywania wydatków związanych z lokalem ale nie ma prawa np.: głosowania w sprawach związanych z ustalaniem przez wspólnotę wysokości tych wydatków. Ponadto, gdyby wspomnianego zapisu w umowie nie było, wówczas sytuacja konsumenta byłaby dużo korzystniejsza, gdyż ponosiłby wydatki dopiero od momentu stania się właścicielem lokalu.

Dodatkowo, takie rozwiązanie może skutkować tym, iż pozwany mając świadomość, że konsument ponosi koszty utrzymania lokalu od chwili jego wydania może nie mieć dostatecznie dobrego argumentu ekonomicznego do szybkiego przeniesienia własności lokalu.

Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami, narusza równowagę stron na niekorzyść konsumenta i narusza również rażąco jego interesy, w tym wypadku głównie ekonomiczne.

Konsument, na podstawie powyższej klauzuli jest bowiem zobowiązany ponieść koszty, których nie musiałby uiszczać na podstawie przepisów prawa, w ten sposób uszczuplony zostaje jego majątek.

Takie samo stanowisko zajął Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w raporcie ze stycznia 2014 roku „Konsument na rynku deweloperskim” (str. 73-74).

Z tych względów na mocy art. 385<sup>1</sup> § 1 w zw. z art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. uznano powyższe postanowienie za niedozwolone postanowienie umowne.

### **Klauzula trzecia i siódma.**

„Nabywca zobowiązuje się (...) do ponoszenia proporcjonalnego (do pow. użytkowej) kosztów związanych z nieruchomością nie będącą Nieruchomością Wspólną w części przypadającej na Budynek (...), tj. koszty oświetlenia ulicznego oraz utrzymania dróg wewnętrznych, koszty automatycznych bram wjazdowych i furtek wejściowych na

teren osiedla, koszty eksploatacji i konserwacji zbiornika retencyjnego oraz separatora, koszty utrzymania bramy wjazdowej oraz furtek, koszty utrzymania chodnika oraz zieleni od strony ulicy (...), koszty utrzymania placu zabaw znajdującego się na działce (...), koszty eksploatacji i utrzymania agregatu prądowórczego (zlokalizowanego na działce (...)), koszty utrzymania, napraw, remontów, ulepszeń, eksploatacji śmietnika (zlokalizowanego na działce (...)).” (§10 pkt 2b).

„Nabywca zobowiązuje się (...) do ponoszenia proporcjonalnego (do pow. Użytkowej Lokalu) przypadających na każdy Budynek kosztów związanych z nieruchomością nie będącą Nieruchomością Wspólną w części przypadającej na IV etap inwestycji (budynki (...)) tj. koszty oświetlenia ulicznego oraz utrzymania dróg wewnętrznych, koszty eksploatacji i konserwacji zbiornika retencyjnego oraz separatora, koszty automatycznych bram wjazdowych i furtek wejściowych na teren osiedla, koszty utrzymania chodnika oraz zieleni od strony ulicy (...)” (§ 5 pkt 2 d umowy deweloperskiej)

W ocenie Sądu sama możliwość obciążenia właściciela lokalu kosztami związanymi z nieruchomością nie będącą nieruchomością wspólną w znaczeniu określonym przez przepisy ustawy o własności lokali, a dotyczącą części osiedla z których będą mogli korzystać wszyscy mieszkańcy, nie może być uznana za sprzeczną z prawem czy zasadami współżycia społecznego. Natomiast to, co może wywołać wątpliwości to nieprecyzyjne określenie „do ponoszenia proporcjonalnego (do pow. użytkowej)”. W tym postanowieniu pozwany nie określił w sposób precyzyjny na czym będzie polegało proporcjonalne ponoszenie kosztów. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na sposób ustalenia zasad ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w ustawie o własności lokali.

Zgodnie z art. 3 „ 1. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. (...)

3. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

3a. Na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

4. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

5. Jeżeli nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

6. W wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele.

7. W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu zdania poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonają w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.”

Lektura powyższego przepisu wskazuje jak skomplikowane jest właściwe określenie udziałów w nieruchomości wspólnej a jednocześnie jak ważne dla określenia praw w obowiązków właścicieli lokali. Tymczasem sposób ustalania wysokości udziału w kosztach utrzymania nieruchomości nie będącej nieruchomością wspólną umieszczony we wzorcu jest bardzo ogólny i nie można na jego podstawie ustalić w jakich proporcjach właściciel będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów. Tym samym konsument nie wie dokładnie w jaki sposób zostanie ustalona owa proporcjonalność, a to z kolei wiąże się z nałożeniem na niego obowiązków o charakterze finansowym, które w chwili podpisania umowy powinny być określone.

Powyższe okoliczności przemawiają za uznaniem omawianego postanowienia za klauzulę abuzywną.

### **Klauzula czwarta i ósma.**

#### ***W zakresie litery a.***

„Ponadto Nabywca:

a) przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów - na co Nabywca wyraża zgodę oraz wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców budynków, wznoszonych w ramach wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynków, (...)" (§ 10 pkt 3 a).

„Ponadto Nabywca:

a) przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość oraz garaż wielostanowiskowy mogą zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, a w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów; wyraża zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców Osiedla dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...)" (§ 5 pkt 5 a umowy deweloperskiej).

Na podstawie powyższego postanowienia konsument z góry tj. już w momencie podpisania umowy sprzedaży musi wyrazić zgodę na obciążenie Nieruchomości oraz garażu wielostanowiskowego ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności bezpłatnymi i bezterminowymi służebnościami przesyłu lub prawami użytkowania na rzecz zakładów i podmiotów dostarczających wszelkie media, a także służebnościami i prawami użytkowania na rzecz Dewelopera oraz innych podmiotów, jak również zgodę na ustanowienie na rzecz i dla dobra ogółu mieszkańców budynków, wznoszonych w ramach wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego dalszych służebności lub praw użytkowania, jakie okażą się konieczne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynków.

Konsument musi zatem wyrazić zgodę na postanowienia, z którymi nie miał możliwości zapoznać się przed podpisaniem umowy (art. 385<sup>3</sup>pkt 4 k.c.). Powyższy zapis jest bardzo ogólny i szeroki, co pozwala Deweloperowi i innym podmiotom na ustanowienie dowolnych służebności bez możliwości zakwestionowania ich zasadności przez konsumenta. Z drugiej strony powyższy zapis nie jest niezbędny do prawidłowego prowadzenia i zakończenia inwestycji przez Dewelopera. Ponadto z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej to jej będą przysługiwało prawo do wyrażania bądź nie zgody na ustanowienie służebności (art. 6 ustawy o własności lokali). Tym samym omawiana klauzula pozbawia przyszłych właścicieli lokali prawa do decydowania o losach nieruchomości wspólnej, co należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i rażąco narusza interes konsumenta.

#### ***W zakresie litery b.***

„b) przyjmuje do wiadomości możliwość zabudowania przez Dewelopera lub inny podmiot przez niego wskazany działek o obecnych numerach ewidencyjnych (...) położonych w obrębie (...), jednostka ewidencyjna Ś. lub którejkolwiek z nich, a także innych działek położonych w obrębie (...), jedn. ewid. (...), do których prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udziały w prawie własności lub udziały w prawie użytkowania wieczystego nabędzie Deweloper lub inny podmiot powiązany z nim kapitałowo - budynkami mieszkalnymi wielomieszkaniowymi wraz z garażami podziemnymi i konieczną infrastrukturą zgodnie z obowiązującym prawem, przy czym na działce nr (...) - konieczną infrastrukturą, (...).

b) przyjmuje do wiadomości możliwość zabudowania przez Dewelopera lub inny podmiot przez niego wskazany działek o obecnych numerach ewidencyjnych (...), położonych w obrębie (...) Ś. lub którejkolwiek z nich, do których prawo własności, prawo użytkowania wieczystego, udziały w prawie własności lub udziały w prawie użytkowania wieczystego nabędzie Deweloper lub inny podmiot powiązany z nim kapitałowo - budynkami mieszkalnymi wielomieszkaniowymi wraz z garażami podziemnymi i konieczną infrastrukturą (...).

Wprowadzając powyższą klauzulę do umowy deweloper zapewnia sobie w ten sposób możliwość sprawnego kontynuowania inwestycji, w tym wznoszenia innych budynków, realizuje więc swój cel, również finansowy. Budowa innych budynków może jednak zagrażać interesom konsumentów, którzy zobowiązali się zakupić mieszkanie w inwestycji pozwanej. Zagrożenie to może wynikać z naruszenia np. norm bezpieczeństwa, prawa budowlanego, praw konsumenta związanych z nieruchomością wspólną, przykładowo wynikających z art. 144 k.c., 147 k.c., 151 k.c. Pozbawienie konsumentów prawa kwestionowania wydanych decyzji (które mogą być wadliwe) rażąco narusza równowagę stron stosunku zobowiązaniowego jak również w sposób rażący narusza interesy konsumenta – może spowodować jego dyskomfort, rozczarowanie zakupionym mieszkaniem, wprowadzenie w błąd. Niedogodność otoczenia będzie miała również wpływ na wartość mieszkania, co naruszy interes ekonomiczny konsumenta.

#### ***W zakresie litery c.***

„c) przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji Budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji Budynku, a w przypadku podjęcia takich działań zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu przywrócenie elewacji do stanu zgodnego z projektem architektonicznym, (...).

„c) przyjmuje do wiadomości, że wygląd elewacji budynku objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego i zobowiązuje się nie podejmować bez zgody Dewelopera oraz autora projektu architektonicznego żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji Budynków, a w przypadku podjęcia takich działań zobowiązuje się do podjęcia wszelkich działań mających na celu przywrócenie elewacji do stanu zgodnego z projektem architektonicznym (...).”

W niniejszym postanowieniu pozwany nakłada na konsumenta obowiązki w sytuacji w której nie miał on możliwości zapoznania się z umową łączącą dewelopera i autora projektu, w związku z tym konsument nie wie, co konkretnie mieści się w pojęciu „wygląd elewacji Budynku” jakie elementy strony umowy uznały za części elewacji. Ponadto w chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej to jej a nie deweloperowi będzie przysługiwało prawo do ochrony elewacji budynku i wyrażania zgody na jej ewentualne zmiany.

W ocenie Sąd sprzeczne z zasadą uczciwości i lojalności jest nakładanie na konsumenta ogólnych obowiązków i przyznawanie sobie prawa do wypełniania ich konkretną treścią.

#### ***W zakresie litery d.***

„d) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), Nieruchomość może zostać nieodpłatnie udostępniona dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci, konserwacji i remontów sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, deszczowej,

wodociągowej oraz sieci energetycznej NN i SN i ciepłowniczej C.O. (centralnego ogrzewania) i C.W.U. (cieplej wody użytkowej), sieci i przyłączy Internet/Telefon/Telewizja - na co Nabywca dodatkowo wyraża zgodę,”

„d) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...) - Nieruchomość Wspólna może zostać nieodpłatnie udostępniona dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci, konserwacji i remontów sieci i przyłączy: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej oraz sieci energetycznej NN i SN i ciepłowniczej C.O. (centralnego ogrzewania) i C.W.U. (cieplej wody użytkowej), sieci i przyłączy Internet/Telefon/Telewizja (...)”.

Odnośnie powyższego postanowienia Sąd podtrzymuje argumenty wyrażone w uzasadnieniu uznania za niedozwolone postanowienia z pkt a.

### ***W zakresie litery e.***

„e) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), istnieje konieczność wykonywania przez Wspólnotę Mieszkaniową i jej członków wszelkich zobowiązań wynikających z warunków technicznych i umów o przyłączenie zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów, w szczególności nieodpłatnego udostępnienia dostawcom mediów i osobom przez nich wskazanym terenu i pomieszczeń, przez które przebiegają sieci i przyłącza mediów, a także miejsc w pomieszczeniach w celu zainstalowania niezbędnych urządzeń, w tym pomiarowych, regulacyjnych oraz stanowiących elementy przyłączy, ich rozbudowy, remontu, konserwacji i modernizacji, a także pokrywania przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów związanych z utrzymaniem terenu, pomieszczeń i miejsc zainstalowania urządzeń pomiarowych -na co Nabywca dodatkowo wyraża zgodę.(...)”.

„e) przyjmuje do wiadomości, że dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania całego Osiedla (...), istnieje konieczność wykonywania przez Wspólnotę Mieszkaniową i jej członków wszelkich zobowiązań wynikających z odpowiednich warunków technicznych i umów o przyłączenie zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów, w szczególności na nieodpłatne udostępnienie dostawcom mediów i osobom przez nich wskazanym terenu i pomieszczeń, przez które przebiegają sieci i przyłącza mediów, a także miejsc w pomieszczeniach w celu zainstalowania niezbędnych urządzeń, w tym pomiarowych, regulacyjnych oraz stanowiących elementy przyłączy, ich rozbudowy, remontu, konserwacji i modernizacji, a także na pokrywanie przez Wspólnotę Mieszkaniową kosztów związanych z utrzymaniem terenu, pomieszczeń i miejsc zainstalowania urządzeń pomiarowych (...)”.

Na podstawie powyższego postanowienia pozwana nakłada na konsumenta zobowiązania, z których treścią nie mógł zapoznać się przed podpisaniem umowy (art. 385<sup>3</sup>pkt 4 k.c.), a które mogą okazać się niekorzystne zarówno dla konsumenta jak i dla wspólnoty mieszkaniowej, której będzie członkiem. W chwili podpisywania umowy konsument nie wie i może także nie posiadać odpowiedniej wiedzy technicznej, czy „zobowiązania wynikające z warunków technicznych i umów o przyłączenie zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów” będą dla niego korzystne, czy są zgodne z wymaganiami stawianymi przez prawo.

W ocenie Sądu powyższe postanowienie nie powinno się znaleźć w umowie także dlatego, że jest bardzo ogólne, zawiera określenie „w szczególności”, co oznacza, że konsument wyraża zgodę również na inne nie wymienione w tym postanowieniu działania dostawców mediów, a to z kolei wiąże się z przyznaniem Deweloperowi prawa do interpretacji umowy. Tymczasem od chwili nabycia prawa własności do lokalu i powstania wspólnoty mieszkaniowej to konsumentowi zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali i ustawy kodeks cywilny przysługuje prawo do decydowania o warunkach i sposobie udostępniania nieruchomości wspólnej dostawcom mediów. Nie można nakładać na konsumenta obowiązku wyrażania zgody na wszelkie działania dostawców mediów, bowiem w przyszłości może się okazać, że nie są one potrzebne dla właściwego funkcjonowania urządzeń posadowionych na terenie nieruchomości wspólnej.

Ponadto kwestie związane z ustanawianiem służebności, utrzymywaniem urządzeń pomiarowych i dostępem do nich w celu ich wymiany lub konserwacji w sposób kompleksowy regulują powszechnie obowiązujące przepisy, nie ma

zatem potrzeby odrębnego regulowania tych kwestii w umowie dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

### **Klauzula piąta.**

„Nabywca zobowiązuje się do przejęcia praw i obowiązków Dewelopera wynikających z odpowiednich umów zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów.” (§ 10 pkt 4).

Na podstawie powyższego postanowienia pozwana nakłada na konsumenta zobowiązania z których treścią nie mógł zapoznać się przed podpisaniem umowy (art. 385<sup>3</sup>pkt 4 k.c.), a które mogą okazać się dla konsumenta niekorzystne np.: z powodu długiego okresu na jaki umowa została zawarta, braku możliwości jej rozwiązania lub zmiany jej treści. Konsument nie ma możliwości zapoznania się z warunkami takiej umowy lub może nie posiadać potrzebnej wiedzy do oceny przyszłych jej skutków. Konsekwencją z kolei jest związanie długotrwale konsumenta z dostawcą na warunkach określonych w umowie, której nie zawierał, nawet gdy znajdzie alternatywne źródło energii lub innego dostawcę. Zatem postanowienie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

Klauzula o podobnym brzmieniu została wpisana do rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem 3532.

### **Klauzula szósta i ósma.**

„Nabywca oświadcza, że udziela (1) (...) (2) (...) - członkom Zarządu spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. (Regon: (...)) oraz (3) każdoczesnemu Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji (...) - przy czym każdy z pełnomocników może działać samodzielnie pełnomocnictwa (z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw) do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr (...) obr. (...) Ś., przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne.” (§ 11).

„g) w Umowie Przeniesienia udzieli on Deweloperowi oraz każdoczesnemu zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej budynków w ramach inwestycji "Osiedle (...)" w K. - każdemu z pełnomocników z osobna - nieodwołalnego i niewygasającego z chwilą śmierci pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszelkich sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na działkach nr (...), położonych w obrębie (...) Ś. przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne.” (§ 5 pkt 5 g umowy deweloperskiej).

Dzięki omawianej klauzuli pozwany zapewnił sobie kosztem konsumenta, sprawny i niezakłócony przez nabywców proces budowy kolejnych budynków na sąsiednich działkach. W ocenie Sądu samo już ustanowienie we wzorcu pełnomocnictwa dla sprzedawcy jest daleko idącym uszczupleniem uprawnień drugiej strony,

Dodatkowo pełnomocnikiem tym ma być zarząd wspólnoty, co wiązać się będzie z konfliktem interesów w przypadku głosowania nad absolutorium dla tego zarządu oraz innymi uchwałami dotyczącymi jego działalności.

Pełnomocnikami mają być również członkowie zarządu spółki powiązanej kapitałowo z pozwaną i spółki, która będzie realizować inwestycję na sąsiednich działkach, a zatem wystąpienie konfliktu interesów jest w tym przypadku szczególnie widoczne. Pełnomocnicy bowiem będą działać na korzyść spółki, którą reprezentują a nie w interesie konsumenta, w szczególności, gdy interesy inwestora i konsumenta będą sprzeczne. Wrażenie to umacnia



nieograniczony zakres pełnomocnictwa oraz fakt, że w umowie deweloperskiej przewidziano, iż pełnomocnictwo jest nieodwołalne i nie wygasa z chwilą śmierci konsumenta.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów również uznał powyższe postanowienia za niedozwolone. Wskazał, że umieszczanie tego typu zapisów w umowach należy uznać za niekorzystne z punktu widzenia interesu konsumenta. Pełnomocnictwo, co do zasady, powinno zostać wyodrębnione z treści wzorca umowy, tak aby konsument mógł złożyć odrębny podpis pod udzielanym przez siebie deweloperowi pełnomocnictwem. Ponadto zasadniczą kwestią jest zakres udzielanego deweloperowi pełnomocnictwa oraz sposób jego sformułowania. Skutkiem udzielenia przez konsumenta pełnomocnictwa o niesprecyzowanym zakresie może być późniejszy brak możliwości podjęcia przez niego jakiegokolwiek decyzji dotyczącej zarówno jego lokalu, nieruchomości wspólnej, jak i otoczenia budynku, brak możliwości podjęcia przez niego środków sprzeciwu, tym bardziej że pełnomocnictwa mają charakter nieodwołalny.

Zdaniem Prezesa „Nieprecyzyjnie określony zakres, otwarty katalog czynności, do których zostało udzielone pełnomocnictwo, możliwość stosowania wykładni rozszerzającej co do jego zakresu, niewyodrębnienie z pozostałych postanowień wzorca, to powody kwestionowania postanowień stosowanych przez deweloperów. Z analizy wzorców umów wynika, iż pełnomocnictwa (albo zobowiązania konsumentów do ich udzielenia) nie spełniają powyższych wymogów, a przez to narażają konsumentów na negatywne skutki udzielenia tego pełnomocnictwa. Tym samym tego rodzaju postanowienia uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające interesy konsumenta, czyli za klauzulę abuzywną w rozumieniu art. 3851 § 1 k.c.” (Raport ze stycznia 2014 roku „Konsument na rynku deweloperskim” str. 80-81).

#### **Klauzula dziewiąta.**

„Do dnia faktycznego przekazania Lokalu wyznaczonego na zasadach określonych w § 9 i § 10 jako Termin Przekazania Lokalu, przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2016 roku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy bez podania przyczyny za zapłatą odstępnego w wysokości 4% (cztery procent) Ceny wpłaconej na dzień doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu, jednak nie mniej niż (...) zł. Strony postanawiają, że skuteczne złożenie przez Kupującego powyższego oświadczenia możliwe będzie jedynie przy jednoczesnej zapłacie odstępnego w wyżej wskazanej wysokości na rachunek bankowy Dewelopera nr (...). Zwrot wszystkich wpłaconych przez Kupującego do dnia odstąpienia kwot (ewentualnie pomniejszonych o odstępne), na warunkach określonych niniejszą umową, nastąpi w ciągu 21 dni od dnia doręczenia tego oświadczenia.” (§ 11pkt 8).

Zgodnie z przepisem art. 385<sup>(3)</sup> pkt 17 k.c. w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te które nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego.

Na taką właśnie okoliczność powołał się powód w uzasadnieniu żądania uznania omawianej klauzuli za niedozwoloną.

Należy zgodzić się z tym stanowiskiem, bowiem 4 % ceny wpłaconej na dzień doręczenia deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu w zależności od daty złożenia oświadczenia może być uznane za rażąco wygórowane odstępne. Nie może bowiem ująć uwadze, że przedmiotem świadczenia konsumenta jest wartość lokalu, która może wynosić kilkaset tysięcy złotych. Przy mieszkaniach mniejszych i tańszych wartość odstępnego będzie oscylować w granicach kilku tysięcy złotych, ale przy mieszkaniach większych i droższych położonych w dużych miastach, gdzie buduje i sprzedaje się najwięcej mieszkań – kilkanaście tysięcy złotych (np. cena średnia metra kwadratowego mieszkania w IV kwartale 2017 roku zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego wynosiła 4 154,00 zł, jednocześnie faktem powszechnie wiadomym, że w dużych miastach takich jak W., G., K. średnia cena metra kwadratowego wynosi 6 000 zł, a zatem odstępne w przypadku mieszkania o powierzchni 50 m.kw. wynosiłaby w pierwszym przypadku 8 290, 00 zł a w drugim 12 000,00 zł.).

W ocenie Sądu powyższe wartości świadczą o tym, że powyższe postanowienie nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanego odstępnego.

Warto w tym miejscu powołać się na stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrażone w Raporcie (j.w.), w którym stwierdził, że „Prawidłowo skonstruowana umowa powinna wyważać interesy obu jej stron w sposób symetryczny regulując ich prawa i obowiązki. Cechą charakterystyczną stosowania wzorców umów jest często brak tej symetrii. Wynika to z faktu, iż wzorzec umowny zostaje przygotowany jednostronnie przez przedsiębiorcę przed zawarciem umowy z konkretnym konsumentem. O treści poszczególnych postanowień, a więc uregulowaniu praw i obowiązków stron, decyduje autorytarnie przedsiębiorca, wykorzystując swoją przewagę kontraktową i czyni to w taki sposób, że pozycja prawna konsumenta jest gorsza od pozycji prawnej przedsiębiorcy. Postanowienia zawarte we wzorcach umów, które w uprzywilejowany sposób traktują przedsiębiorcę należy uznać za niedopuszczalne z punktu widzenia ochrony interesów konsumenta. Stwierdzone w trakcie niniejszego badania kwestie, jakie zostały uregulowane w asymetryczny sposób dotyczą najczęściej obciążenia konsumenta obowiązkiem zapłaty kary umownej za niewykonanie zobowiązania umownego (np. nieodebranie lokalu, niestawienie się w kancelarii notarialnej celem podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości) lub w przypadku rezygnacji konsumenta z zawarcia umowy, nałożeniem jednostronnych obowiązków na konsumenta. Postanowienia takie są sprzeczne z dobrymi obyczajami ponieważ naruszają w sposób rażący interesy konsumentów. Tym samym spełniają przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 3851 § 1 k.c.” (str. 91).

Z powyższym stanowiskiem Sąd zgadza się w całości i przyjmuje je za własne.

Ponadto z zakwestionowanego postanowienia wynika, że skuteczne złożenie przez Kupującego oświadczenia o odstąpieniu od umowy możliwe będzie jedynie przy jednoczesnej zapłacie odstępnego w wyżej wskazanej wysokości na rachunek bankowy Dewelopera nr (...). Zwrot wszystkich wpłaconych przez Kupującego do dnia odstąpienia kwot (ewentualnie pomniejszych o odstępnę), na warunkach określonych niniejszą umową, nastąpi w ciągu 21 dni od dnia doręczenia tego oświadczenia. Wprowadza niepewność po stronie konsumenta, który nie wie, czy wystarczające jest złożenie oświadczenia o odstąpieniu i prośba o potrącenie odstępnego z wpłaconych już środków, na co wskazuje ostatnie zdanie, czy też konieczna jest wpłata odstępnego na rachunek Dewelopera, co sugeruje pierwsza część postanowienia. W tej sytuacji konsument może pozostawać w niepewności co do tego, czy skutecznie odstąpił od umowy, czy też nie. Ponadto takie sformułowanie postanowienia przyznaje deweloperowi prawo do wiążącej interpretacji umowy (art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c.).

Również określenie terminu zwrotu środków na 21 dni od dnia doręczenia oświadczenia w dobie przelewów elektronicznych należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes ekonomiczny konsumenta.

Wobec powyższego postanowienie to należy uznać za niedozwolone gdyż nie tylko nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanego odstępnego, ale uzależnia skuteczność złożenia oświadczenia o odstąpieniu od spełnienia nieprecyzyjnie określonych warunków.

### **Klauzula dziesiąta.**

„Nabywca zobowiązuje się do indywidualnego wykończenia Lokalu. Za szkody powstałe w toku indywidualnych prac wykończeniowych odpowiada Kupujący.” (§ 15 pkt 1).

Uzasadniając wniosek o uznanie powyższej klauzuli za niedozwoloną powód wskazał, że nakłada ona na konsumenta nieuzasadniony okolicznościami obowiązek wykończenia nabytego lokalu.

Podobnego zdania jest Prezes Urzędu Ochrony konkurencji i Konsumentów, który w Raporcie (j.w.) stwierdził, że „z uwagi na fakt, iż do zasadniczych obowiązków konsumenta należą dokonanie zapłaty ceny w terminach określonych w umowie, odbiór przedmiotu umowy oraz podpisanie umowy przenoszącej własność, wszystkie pozostałe obowiązki nakładane przez dewelopera mają charakter uboczny i powinny mieć uzasadnienie w przepisach prawa albo chociażby

w dobrych obyczajach. Obowiązki nałożone przez deweloperów w zakwestionowanych postanowieniach nie znajdują takiego uzasadnienia.” (str.88).

Sąd w pełni podziela powyższe stanowisko i również nie znajduje uzasadnienia do zobowiązania konsumenta do wykończenia lokalu. Ta bowiem kwestia powinna być pozostawiona konsumentowi, który ma prawo zarówno lokal wykończyć jak i pozostawić go w stanie surowym.

Wbrew twierdzeniom pozwanej nie można uznać powyższego zapisu za mający jedynie charakter informacyjny, bowiem znajduje się w nim stwierdzenie „zobowiązuje się” czyli konsument może odnieść uzasadnione wrażenie, że jest zobowiązany do wykończenia lokalu. W ocenie Sądu, gdyby rzeczywistą wolą pozwanej było poinformowanie konsumenta, iż nie jest zobowiązany do wykończenia lokalu to kwestionowany zapis mógłby brzmieć „Deweloper nie jest zobowiązany do wykończenia lokalu” bądź „Przedmiotem sprzedaży jest niewykończony lokal”.

Sformułowanie zawarte w postanowieniu może po jego stronie wywołać przeświadczenie, iż nie tylko jest uprawniony ale i zobowiązany do wykończenia lokalu, co z kolei należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumenta w postaci pewności co do obowiązków wynikających dla niego z umowy.

Z kolei zdanie drugie postanowienia „Za szkody powstałe w toku indywidualnych prac wykończeniowych odpowiada Kupujący.” jest w ocenie zbyt ogólne by mogło rodzić po stronie konsumenta jakąkolwiek odpowiedzialność. Pozwana nie określiła, bowiem o jakie szkody chodzi, czy wyrządzone w lokalu, czy też w częściach wspólnych, czy również osobom trzecim. Tymczasem przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali kwestie te regulują kompleksowo nie ma zatem konieczności wprowadzania do umowy w/w postanowienia, które w praktyce będzie budzić poważne wątpliwości interpretacyjne i wywoływać pod stronie konsumenta mylne wyobrażenie o jego obowiązkach.

#### **Klauzula jedenasta.**

„Zakres prac wykończeniowych nie powinien naruszać konstrukcji Budynku oraz części wspólnych, a także zmieniać sposobu użytkowania Lokalu, nie powinien również naruszać instalacji i urządzeń z nimi związanych, a w szczególności instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, instalacji wodnych i wentylacji, a ponadto musi być wykonany zgodnie z właściwymi przepisami prawa, wymaganą przepisami dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną.” (§ 15 pkt 2).

W części dotyczącej zapisu „a ponadto musi być wykonany zgodnie z właściwymi przepisami prawa, wymaganą przepisami dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną.” powód cofnął powództwo uznając, że rację ma pozwana, iż prace wykończeniowe powinny być wykonane zgodnie z przepisami prawa, dokumentacja techniczną i sztuką budowlaną.

Sąd uznał, że powyższe stanowisko jest prawidłowe i w tym zakresie umorzył postępowanie w sprawie.

Odnośnie pozostałej części postanowienia to powód wskazał, że ingeruje ono w sposób znaczący w prawo własności lokalu.

Natomiast w ocenie Sądu powyższe postanowienie powinno być uznane za niedozwolone, ponieważ w sposób nieprecyzyjny określa jakich prac nie wolno konsumentowi przeprowadzać oraz jakich czynności nie dokonywać. Nie wiadomo, co pozwana ma na myśli proponując zapis „zmieniać sposobu użytkowania Lokalu”. Pod tym sformułowaniem może się bowiem kryć kwestia związana ze zmianą sposobu użytkowania całego lokalu, ale i jego poszczególnych części. Tymczasem zgodnie z przepisami prawa właściciel lokalu może swobodnie dysponować swoją własnością w granicach, w jakich nie narusza prawa własności innych właścicieli np.: zmienić przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń.

W ocenie Sądu również zwrot „nie powinien również naruszać instalacji i urządzeń z nimi związanych, a w szczególności instalacji elektrycznych, centralnego ogrzewania, instalacji wodnych i wentylacji” należy uznać za niedozwolony, gdyż w sposób nieuprawniony i nieuzasadniony okolicznościami ogranicza prawo konsumenta do

rozprowadzenia w/w mediów we własnym lokalu i w sposób istotny ogranicza prawo własności. Natomiast, gdyby wołą pozwanej było ograniczenie w/w postanowienia do części wspólnych nieruchomości to powinna to wyraźnie zaznaczyć, a tak się nie stało i omawiany zapis jest nieprecyzyjny i w obecnym kształcie w sposób rażąco ingeruje w uprawnienia konsumenta wynikające z prawa własności.

#### **Klauzula dwunasta.**

„W przypadku dokonania przez Nabywcę lub osobę trzecią jakichkolwiek prac dodatkowych, zamiennych w Lokalu, Nabywca traci uprawnienia z rękojmi w zakresie elementów objętych wykonanymi pracami, jak i wywołanych nimi następstw i modyfikacji Lokalu. Nabywca odpowiada za szkodę wywołaną w majątku Dewelopera oraz pozostałych właścicieli lokali w Budynku tak przeprowadzonymi pracami.” (§ 15 pkt 3).

Sąd w pełni zgadza się z powodem, że powyższa klauzula wprowadza mechanizm utraty uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi w razie prowadzenia prac dotyczących danego elementu lokalu niezależnie od tego, czy wada danego elementu była wynikiem wykonywania w nim prac dodatkowych, czy też powstała niezależnie od tych prac. Tym samym w sposób nieuzasadniony ogranicza odpowiedzialność pozwanej z tytułu rękojmi.

Podobnie jak w przypadku klauzuli jedenastej w zdaniu drugim odpowiedzialność konsumenta za szkody wyrządzone w majątku Dewelopera oraz pozostałych właścicieli lokali w Budynku na skutek prowadzenia prac w lokalu określono nieprecyzyjnie, co może powodować błędne przekonanie konsumenta, że odpowiada za szkody powstałe na skutek niezawinionego działania. Tymczasem przepisy kodeksu cywilnego precyzyjnie określają, kto i na jakiej zasadzie odpowiada za szkodę wyrządzoną osobie trzeciej. Nie ma zatem żadnego uzasadnienia dla umieszczenia klauzuli o takiej treści w umowie dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokali i jego sprzedaży.

#### **Klauzula trzynasta.**

„Obydwie Strony zachowają w tajemnicy warunki ekonomiczne niniejszej umowy, chyba że ujawnienie tych informacji będzie wymagane na podstawie przepisów lub na żądanie właściwych władz oraz z zastrzeżeniem możliwości ujawnienia tych informacji pracownikom, doradcom podatkowym i prawnym oraz podmiotom finansującym. Strona naruszająca ten obowiązek zobowiązana będzie do wyrównania szkody poniesionej przez drugą stronę w związku z takim naruszeniem.” (§ 19 pkt 7).

Należy zgodzić się z powodem, że powyższa klauzula posługuje się pojęciem niedookreślonym „warunki ekonomiczne umowy”, co w praktyce pozwala pozwanej na dowolną interpretację tej części umowy, a tym samym jest sprzeczne z przepisem art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c.

Wprowadzając to sformułowanie do umowy pozwana zdaje się sugerować, że nie chodzi tylko o cenę lokalu, ale także o inne elementy umowy. W tej sytuacji należy uznać postanowienie za niedopuszczalne, gdyż wywołuje niepewność konsumenta co do nałożonych na niego obowiązków a w dalszej kolejności narusza jego interes ekonomiczny i wewnętrzny spokój, gdyż nie wie, ujawnienie jakich danych zawartych w umowie będzie rodziło po jego stronie obowiązek naprawienia szkody.

Ponadto nie ma uzasadnienia dla zobowiązania konsumenta do zachowania w tajemnicy np.: ceny za jaką nabył lokal w sytuacji, gdy dane te nie są objęte tajemnicą przedsiębiorstwa (art. 11 ust. 4 ustawy z 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Dz.U.2018.419.t.j.) i są powszechnie dostępne w materiałach reklamowych udostępnianych przez pozwaną nieograniczonej liczbie osób. Tymczasem zgodnie z w/w przepisem przez tajemnicę przedsiębiorstwa rozumie się nieujawnione do wiadomości publicznej informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, co do których przedsiębiorca podjął niezbędne działania w celu zachowania ich poufności.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i obciążył nimi w całości pozwaną jako stronę, która przegrała proces. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 14 ust.2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015. poz.1800).

Zgodnie z treścią przepisu art. 26 ust 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz 96 ust.1 pkt 3 i art. 96 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167 poz. 1398) rozstrzygnięto odnośnie wysokości opłaty sądowej i obciążeniu pozwanego obowiązkiem jej uiszczenia.

Publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym zarządzono na podstawie art.479<sup>44</sup> k.p.c.

SSO Anna Maria Kowalik