

## UZASADNIENIE

Powód – Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w dniu 15 grudnia 2009 roku wniósł pozew, w którym domagał się uznania za niedozwolone i zakazania stosowania przez pozwanego – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., następujących postanowień zawartych w stosowanych przez pozwanego wzorcach umownych:

1. „(...) Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości postanowienia umowy o zarządzanie nieruchomościami z dnia (...) i zobowiązuje się przestrzegać jej postanowień. Nabywca zobowiązuje się potwierdzić w Umowie Sprzedaży w/ w oświadczenia. (...)”

2. „Nabywca ponosi wszystkie koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, w tym jednego wypisu aktu notarialnego dla Spółki, koszty odrębnych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw Nabywcy”

3. „Strony zgodnie postanawiają, iż to Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem.”

4. „Spółka ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz za niezgodność towaru z umową na zasadach ogólnych określonych w obowiązujących przepisach prawa, i tak: 1) okres trwania rękojmi za wady fizyczne konstrukcji Mieszkania wynosi 3 lata od daty wydania, 2) okres odpowiedzialności za niezgodność z umową osprzętu, urządzeń, instalacji, tynków, wypraw malarskich, podłogi i posadzek, okien i drzwi, oraz innych przynależności wynosi 2 lata od dnia wydania.”

5. „Niezależnie od kosztów określonych w ust. 4 powyżej, od dnia wydania Mieszkania Nabywca ponosi koszty opłat związanych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i jest zobowiązany zwrócić Spółce wszelkie poniesione z tego tytułu opłaty. Za rok, w którym nastąpiło wydanie, Nabywca zostanie obciążony kosztami opłat poniesionymi przez Spółkę proporcjonalnie za okres od wydania Mieszkania do końca roku.”

6. „Spółka zobowiązała się do pobierania ciepła od (...) Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. dla Budynku, przez okres minimum 3 lat. Wskazane zobowiązanie zostanie przejęte przez wspólnotę mieszkaniową, na co Nabywca wyrazi zgodę w Umowie Sprzedaży i udzieli w tym celu stosownego pełnomocnictwa.”

7. „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.”

8. „Pełnomocnik Spółki oświadcza ponadto, że do księgi wieczystej KW Nr (...) złożone zostały następujące wnioski: (...) kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego oznaczonego literą A przysługuje:

- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, obejmującej elewację części biurowej przedmiotowego budynku,

- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej elewację części biurowej przedmiotowego budynku,

- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej dach części biurowej przedmiotowego budynku,

- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej część dachu budynku w części mieszkalnej, na d klatką A1 (Jeden), która została wskazana na załączniku do aktu notarialnego sporządzonego w dniu (...), dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, pełnomocnictwa oraz umowę o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, gdzie będzie znajdował się ruszt stalowy w celu zamieszczenia reklamy Sprzedającej Spółki lub innych podmiotów prawa, a także innych podmiotów korzystających z lokalu niemieszkalnego,

- każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego oznaczonego literą B przysługuje nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej część elewacji, która została wskazana w załączniku powołanego wyżej aktu notarialnego z dnia (...), stanowiącego podstawę wpisu.”

9. „Pełnomocnik spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz Strona Kupująca niniejszym oświadczają i akceptują że: Sprzedająca Spółka może zgłosić w dowolnym czasie żądanie przeprowadzenia podziału opisanych w § 1 tego aktu - budynku oraz gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym i zniesienia współwłasności budynku oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego gruntu”;

10. „Zniesienie współwłasności Budynku i Nieruchomości nastąpi bez spłat i dopłat na rzecz Spółki oraz Nabywcy”;

11. „Strony zgodnie oświadczają oraz akceptują że: Spółka może zgłosić w dowolnym czasie żądanie przeprowadzenia podziału Budynku i Nieruchomości oraz zniesienia ich współwłasności, w wyniku czego Budynek zostanie podzielony na budynek I i Budynek II, natomiast Nieruchomość zostanie podzielona na dwie działki znajdujące się pod tymi budynkami.”

12. „Strona Kupująca wyraża zgodę oraz udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa na zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy zniesienia współwłasności oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w § 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży opisanych w niniejszym akcie notarialnym.”

13. „Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy zniesienia współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w § 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa.”

14. „W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, strona kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami.”

Odnośnie pierwszego postanowienia Prezes UOKiK wskazał, iż uniemożliwia ono, a przynajmniej poważnie ogranicza wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), albowiem, jak podał powód, zgodnie z postanowieniami ww. ustawy to od wolnej woli właścicieli zależy komu i na jakich warunkach powierzą zarząd nieruchomością.

Prezes UOKIK zwrócił uwagę, iż w niniejszym przypadku umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z podmiotem, który będzie wykonywał usługi zarządzania zawiera pozwany, przy czym to pozwany ustala warunki tej umowy i wykorzystując swoją przewagę kontraktową narzuca konsumentowi jej postanowienia. Konsument nie ma bowiem żadnego wpływu na treść przedmiotowej umowy. Jednakże na podstawie przedmiotowego postanowienia konsument zobowiązuje się do wyrażenia akceptacji treści umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Prezes UOKIK stwierdził, iż skutkiem tego postanowienia może być związanie konsumenta umową, na treść której nie miał żadnego wpływu, a która może zawierać rozwiązania niekorzystne dla konsumenta (np. narzucenie konsumentom wybranego jednostronnie przez pozwanego zarządcy nieruchomości wspólnej, który ma pełnić tą funkcję przez długi czas, co nota bene stanowi klauzulę abuzywną).

Odnośnie drugiego postanowienia Prezes UOKIK wskazał, iż zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2008r., Nr 189, poz. 1158) notariuszowi za dokonanie czynności notarialnych (np. wypis z aktu notarialnego) przysługuje prawo do wynagrodzenia. Opłaty te ponoszą podmioty, na rzecz których notariusz dokonuje takiej czynności. Tymczasem pozwany w przedmiotowym postanowieniu przerzuca na konsumenta obowiązek poniesienia kosztów sporządzenia wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Spółki, zatem kwestionowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Odnośnie trzeciego postanowienia Prezes UOKIK wskazał, iż pozwany wykorzystując swoją przewagę kontraktową z góry narzucił nim konsumentowi wybraną przez siebie kancelarię notarialną, nie pozostawiając mu możliwości swobodnego wyboru. Prezes UOKIK wyraził przy tym pogląd, iż konsument powinien mieć natomiast prawo dokonania swobodnego wyboru kancelarii notarialnej, w której zostanie zawarta umowa sprzedaży dotycząca nabywanej przez niego nieruchomości. Może bowiem się zdarzyć, iż konsument ma zaprzyjaźnionego notariusza, któremu ufa, który dokona czynności notarialnych taniej niż wskazany przez pozwanego lub zupełnie zrezygnuje ze swojego wynagrodzenia. Zgodnie bowiem z uchwałą SN notariusz może zrezygnować z wynagrodzenia za dokonane przez niego czynności notarialne (sygn. akt I KZP 7/09). Tym samym według powoda przedmiotowe postanowienie ograniczające konsumentowi możliwość dokonania wyboru miejsca podpisania umowy sprzedaży stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż kształtuje jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Co do czwartego postanowienia Prezes UOKIK wskazał, iż nosi ono znamiona niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż wyłącza lub istotnie ogranicza odpowiedzialność pozwanego względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 385<sup>3</sup> pkt 2) oraz przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy (art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c.).

Prezes UOKIK podniósł, iż zgodnie z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie trzech lat od dnia kiedy został on wydany kupującemu. Powód stwierdził, iż roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne części składowych budynku mają taki sam termin przedawnienia jak w przypadku wad samego budynku (3 lata od dnia wydania budynku, lokalu) i podkreślił, że pozwany w niniejszym postanowieniu uznaje za przynależności rzeczy, które de facto stanowią części składowe budynku (nieruchomości) - posadzki, okna, tynki, wyprawy malarskie, instalacje, w odniesieniu do których przewiduje krótszy (2 letni) okres przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Prezes UOKIK zaznaczył, że przedmiotowe postanowienie może umożliwiać pozwanemu interpretację jego treści na korzyść Spółki, a przez to skracać okres w jakim pozwany powinna ponosić odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady budynku, co narusza w rażący sposób interesy konsumentów.

Co do piątego postanowienia Prezes UOKIK powołał się na art. 237 k.c. i art. 238 k.c. oraz art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 124, póź. 1361 ze zm.), wyrażając pogląd, iż wysokość opłaty obciążającej poszczególnych konsumentów powinna wynikać z wielkości udziału w użytkowaniu wieczystym działki gruntu, przynależnego do lokalu mieszkalnego i powinna być proporcjonalna do czasookresu pozostałego

od dnia podpisania umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego do końca roku kalendarzowego. Natomiast, jak podał powód, zgodnie z tym postanowieniem pozwany przenosi na konsumenta obowiązek ponoszenia opłat z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego począwszy już od chwili wydania konsumentowi lokalu mieszkalnego, podczas gdy prawo własności lokalu mieszkalnego oraz odpowiedni udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu zostaje przeniesione na konsumenta w terminie późniejszym, a w praktyce może się okazać, iż będzie to nawet kilka miesięcy później. Tymczasem konsument na podstawie przedmiotowego postanowienia zostaje zobowiązany przez pozwaną Spółkę, która wykorzystuje swoją przewagę kontraktową, do ponoszenia opłat z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego również za okres kiedy Spółka jako właściciel lokalu jest zobowiązana do ponoszenia tej opłaty. Dodatkowo, według powoda, takie rozwiązanie może skutkować tym, iż pozwany mając świadomość, że konsument ponosi koszty udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu od chwili wydania mu lokalu, może nie mieć dostatecznie dobrego argumentu ekonomicznego do szybkiego przeniesienia własności lokalu, a co z tym się wiąże udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu na konsumenta. Stąd, jak podniósł powód, przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Jeśli chodzi o szóste postanowienie Prezes UOKIK wywiódł, iż co prawda przyszła eksploatacja budynku mieszkalnego związana jest koniecznością zaopatrzenia w media (prąd, gaz, woda, ścieki, telekomunikacja, telewizja) i w tym celu deweloper zawiera zazwyczaj z dostawcami tych usług właściwe umowy przyłączeniowe, a nawet umowy o świadczenie usług, jednakże postanowienia tych umów mogą okazać się dla konsumentów niekorzystne np. z powodu długiego okresu na jaki umowa została zawarta, braku możliwości jej rozwiązania lub zmiany jej treści. Prezes UOKIK podkreślił, że konsument nie ma możliwości zapoznania się z warunkami takiej umowy lub nie posiada wiedzy potrzebnej do oceny przyszłych jej skutków, np. cen energii, bilansu cieplnego. Konsekwencją takich postanowień jest natomiast długotrwałe związanie konsumenta z dostawcą na warunkach określonych w umowie, której nie zawierał, nawet gdy okaże się, że wielkość dostarczanego ciepła przewyższa zapotrzebowanie odbiorcy lub gdy najdzie ona alternatywne źródło energii bądź innego dostawcę. Postanowienie to według powoda w sposób ewidentny jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

W opinii powoda konstrukcja siódmego postanowienia uniemożliwia konsumentowi korzystanie z ustawowych uprawnień, określonych w art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Prezes UOKIK wskazał, iż każdy właściciel lokalu ma prawo współkorzystać z nieruchomości wspólnej, jak również ma prawo do korzystania z części pożytków i innych przychodów przekraczającej wydatki związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wspólnej w wysokości proporcjonalnej do jego udziału w tejże nieruchomości. Podniósł, iż konstrukcja przepisów prawnych daje każdemu właścicielowi lokalu prawo udziału w podziale „zysków” pochodzących z eksploatacji nieruchomości wspólnej, jeżeli takowe powstaną. Ponadto, jak podał, zgodnie z ustępem 3 art. 12 ww. ustawy właściciele lokali podejmując odpowiednią uchwałę, mogą nałożyć na właścicieli lokali użytkowych większe obciążenia z tytułu korzystania przez tych ostatnich z nieruchomości wspólnej.

Powód zwrócił uwagę, że dzięki treści tego postanowienia pozwanemu będzie przysługiwało „nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego”, co w praktyce oznacza, że wszelkie pożytki z tego tytułu będą przypadać pozwanemu przy jednoczesnym nieponoszeniu przez niego żadnych obciążeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Dodatkowo pozwany będzie mógł przekazać tą część nieruchomości wspólnej do korzystania innemu podmiotowi, od którego będzie mógł zażądać opłaty z tego tytułu.

Prezes UOKIK stwierdził, iż z uwagi na powyższe zakwestionowane postanowienie nosi znamiona niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., gdyż kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Jeśli chodzi o ósme postanowienie Prezes UOKIK wskazał, iż kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, powołując się na rozważania dotyczące postanowienia siódmego.

Przy rozważaniach na temat postanowienia dziewiątego, dziesiątego i jedenastego Prezes UOKIK wskazał, iż postanowienia o treści „Pełnomocnik spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz Strona Kupująca niniejszym oświadczają i akceptują, że: Sprzedająca Spółka może zgłosić w dowolnym czasie żądanie przeprowadzenia podziału opisanych w § 1 tego aktu - budynku oraz gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym i zniesienia współwłasności budynku oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego gruntu” w związku z postanowieniem „Wskutek zniesienia współwłasności odpowiedniej zmianie ulegną udziały Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej.” oraz w związku z postanowieniem „Zniesienie współwłasności Budynku i Nieruchomości nastąpi bez spłat i dopłat na rzecz Spółki oraz Nabywcy.” noszą znamiona niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., bowiem kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Prezes UOKIK podniósł, iż przedmiotowym postanowieniem pozwany z góry wymaga od konsumentów wyrażenia zgody na dokonanie podziału nieruchomości wspólnej i może w ten sposób ograniczać konsumentom (właścicielom lokali) wykonywanie przysługujących im uprawnień wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Przedmiotowe postanowienie z góry narzuca konsumentowi wyrażenie zgody na podział nieruchomości, uniemożliwiając mu podjęcie swobodnej decyzji w tym zakresie. Nadto podniósł, iż na podstawie przedmiotowego postanowienia konsumenci jednocześnie akceptują skutki tego podziału, w tym w szczególności zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej oraz brak ewentualnych rozliczeń z tego tytułu („Strony zgodnie oświadczają oraz akceptują”, że „Wskutek zniesienia współwłasności odpowiedniej zmianie ulegną udziały Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej” oraz „Zniesienie współwłasności Budynku i Nieruchomości nastąpi bez spłat i dopłat na rzecz Spółki oraz Nabywcy”).

Jeśli chodzi o dwunaste postanowienie Prezes UOKIK wskazał, iż na jego podstawie konsument z góry (już w momencie podpisywania umowy sprzedaży) musi wyrazić zgodę na przeprowadzenie przez pozwanego zniesienia współwłasności nieruchomości oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego w sposób przez niego wskazany („Zniesienie współwłasności Budynku i Nieruchomości nastąpi bez spłat i dopłat na rzecz Spółki oraz Nabywcy”). Konsument musi jednocześnie udzielić Pozwanej pełnomocnictwa do przeprowadzenia przez nią przedmiotowych działań. Prezes UOKIK wyraził pogląd, iż postanowienie to może ograniczać uprawnienia konsumentów wynikające z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) w zakresie wyrażenia przez nich zgody w formie uchwały na dokonanie czynności podziału. Jednocześnie postanowienie to może wywoływać niekorzystne dla konsumentów skutki w zakresie ewentualnych rozliczeń z pozwanym. Powód postanowienie tej treści uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i w rażący sposób naruszające interes konsumentów.

Odnosnie postanowienia trzynastego Prezes UOKIK powołał się na art. 22 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), wskazując, że zgłoszenie podziału nieruchomości wspólnej należy do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu i do jej podjęcia konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Jednocześnie w uchwale tej właściciele lokali udzielają zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy. Prezes UOKIK wywiódł także, że pozwany na podstawie przedmiotowego postanowienia wymusza od konsumenta udzielanie mu pełnomocnictwa do reprezentowania i podjęcia przedmiotowej uchwały na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, co jak podał, oznacza w praktyce, iż konsument jako właściciel lokalu nie będzie miał możliwości dokonania swobodnego wyboru odnośnie decyzji dotyczącej nieruchomości wspólnej. Jednocześnie zaznaczył, że pozwany jednostronnie z góry zastrzega, iż przedmiotowe pełnomocnictwo jest nieodwołalne i nie wygasa z chwilą śmierci konsumenta. Powód stwierdził, że działanie to jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i w rażący sposób narusza interes konsumentów.

Odnosnie czternastego postanowienia Prezes UOKiK wskazał, iż pozwany wykorzystując swoją przewagę kontraktową przedmiotowym postanowieniem nakłada na konsumenta, w przypadku zbycia przez niego lokalu mieszkalnego, obowiązek uzyskania od przyszłego nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy. Powód zauważył, iż z chwilą wykonania umowy stosunki pomiędzy pozwanym, a konsumentem powinny być regulowane na zasadzie równości stron i dobrowolności podejmowanych przez strony czynności, natomiast w niniejszym przypadku, pozwany wykorzystując swoją przewagę kontraktową nie dość, że wymusza na konsumentie udzielenie jej pełnomocnictw o określonej treści, to dodatkowo zobowiązuje konsumenta do uzyskania danych pełnomocnictw od przyszłego nabywcy lokalu. Powód zaznaczył, iż w przypadku nieuzyskania takiego pełnomocnictwa w ogóle albo o treści różniącej się od tej wskazanej we wzorcu konsument może zostać pociągnięty przez pozwanego do odpowiedzialności z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania. Powód podniósł, iż treść tak sformułowanego postanowienia jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

W odpowiedzi na pozew pozwany – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Pozwany stwierdził, że żaden z wymienionych wzorców umownych nie jest stosowany przez Spółkę w takim brzmieniu, na jakie wskazywałyby dokumenty dołączone do pozwu.

Ustosunkowując się do poszczególnych zarzutów Prezesa UOKiK odnośnie pierwszego postanowienia pozwany wskazał, iż deweloper jest zainteresowany wynegocjowaniem jak najkorzystniejszych warunków wykonywania zarządu, w szczególności jak najniższych stawek z tytułu jego sprawowania, gdyż do chwili sprzedaży lokali w inwestycji to deweloper jest zobowiązany do pokrywania kosztów odnośnie lokali jeszcze nie sprzedanych.

Ponadto pozwany zwrócił uwagę, że wyodrębnianie lokali w inwestycjach realizowanych przez deweloperów odbywa się sukcesywnie, a współwłasność powstaje już w momencie wyodrębnienia pierwszego lokalu. Natomiast, jak podniósł, z art. 22 Ustawy o własności lokali (dalej owl) wynika, że określenie sposobu i warunków na jakich jest zarządzana nieruchomości przekracza zakres zwykłego zarządu, co oznacza, że decyzje te w przypadku małej wspólnoty (do siedmiu lokali), o której mowa w art. 19 owl powinny być podejmowane jednomyślnie. Pozwany zaznaczył, że powyższe wynika z art. 199 zd. pierwsze k.c., zgodnie z którym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Pozwany podniósł również, iż twierdzenie powoda, że „skutkiem takiego postanowienia może być związanie konsumenta umową, na treść której nie miał żadnego wpływu” nie uwzględnia faktu, że stroną umowy o zarządzanie będzie powstała wspólnota mieszkaniowa a nie konsument.

Pozwany stwierdził, że Spółka nie czerpie żadnych korzyści z istnienia przedmiotowego zapisu. Klauzula ta miała mieć bowiem walor porządkujący, informujący konsumentów o sposobie zarządu, jaki będzie obowiązywał do czasu podjęcia innej decyzji przez wspólnotę w przepisany trybie. Pozwany stwierdził, że umowa z zarządcą została zawarta przez Spółkę na warunkach rynkowych, a ukonstytuowana wspólnota może ją w dowolnym momencie renegotjować/zakończyć.

Odnosnie drugiego postanowienia pozwany wskazał, że faktem notoryjnym jest, że według ustalonego zwyczaju koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży pokrywa strona kupująca, a istnienie tej zasady jest uwzględniane przez ustawodawcę np. na gruncie prawa podatkowego, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, zgodnie z którą obowiązek podatkowy przy umowie sprzedaży ciąży na kupującym (art. 4 pkt 1 ustawy). Pozwany zwrócił też uwagę, że ustawodawca odszedł od pierwotnej zasady, że obowiązek ciąży na stronach, co według pozwanego stanowi ewidentne dostosowanie przepisów prawa podatkowego do praktyki obrotu. W kontekście powyższego zdaniem Spółki jest ona uprawniona do otrzymania jednego egzemplarza zawartej umowy. Pozwany zauważył, iż fakt że przygotowanie takiego egzemplarza wiąże się z kosztami, nie zmienia tego, że koszty te na podstawie ustalonego zwyczaju powinna ponieść strona kupująca. Zwrócił też uwagę, że Spółka zastrzegła dla siebie jeden egzemplarz, co uznał za swoiste minimum.

Odnosnie trzeciego postanowienia pozwany wskazał, że jest on konieczny z punktu widzenia sprawnego zorganizowania procesu sprzedaży, który w przypadku przeciętnej inwestycji mieszkaniowej obejmuje z reguły 200-300 mieszkań. Pozwany zwrócił uwagę na trudności organizacyjne wiążące się przygotowaniem aktów notarialnych przez różnych notariuszy. Zauważył, że wszystkich notariuszy obowiązuje jednolita taksa notarialna i także z notariuszem wskazanym przez Spółkę istnieje możliwość negocjowania wysokości stawki notarialnej w granicach określonych przepisami. Pozwany stwierdził także, iż przy tak dużej liczbie transakcji nie sposób jest negocjować z każdym klientem miejsca zawarcia aktu notarialnego, gdyż z powodów organizacyjnych byłoby niemożliwe zapewnienie dostatecznej ilości osób uprawnionych do zawierania w imieniu Spółki w/w umów. Nadto pozwany podniósł, iż w przypadku odrębnego negocjowania terminu i miejsca zawarcia aktu notarialnego z każdym klientem nie będzie praktycznie możliwe terminowe wywiązanie się dewelopera z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na czas dojazdów.

Odnosnie czwartego postanowienia pozwany wskazał, że informuje ono o odmiennym terminie obowiązywania rękojmi z tytułu wad budynku oraz o odmiennym terminie istnienia odpowiedzialności Spółki z tytułu niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową. Pozwany podniósł, iż z treści klauzuli wynika, że jej celem nie było modyfikowanie ustawowych zasad odpowiedzialności, co uznał za niemożliwe. Pozwany stwierdził, że lokale mogły być dostarczane przez Spółkę zarówno w stanie deweloperskim, jak również wykończone. Zauważył przy tym, że elementy wykończenia lokalu w większości nie stanowią części składowej budynku i zaznaczył, że określenie czy dany element jest częścią składową czy też przynależnością nie może być dokonywany in abstracto, a jedynie ad casu. Pozwany podniósł, iż o ile wymieniony w zakwestionowanej klauzuli katalog przynależności może budzić pewne wątpliwości, ze zwrotu „oraz inne przynależności” wyraźnie wynika możliwość stosowania krótszego terminu odpowiedzialności Spółki jedynie w przypadku rzeczy ruchomych (zgodnie z definicją przynależności zawartą w Kodeksie cywilnym). Krótszy termin nie będzie miał natomiast zastosowania w tych sytuacjach, gdy ruchomość utraciła status samodzielnej rzeczy i stała się np. częścią składową nieruchomości.

Odnosnie piątego postanowienia pozwany wskazał, że zapis ten ma charakter standardowy i jest skorelowany z treścią art.548 k.c. zgodnie z którym ciężary związane z rzeczą przechodzą na jej nabywcę z chwilą jej wydania. Pozwany wywiódł, iż skoro wraz z wydaniem lokalu przechodzą na kupującego koszty utrzymania nieruchomości, brak jest podstaw, aby z ich katalogu wyłączyć opłatę z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Zwrócił uwagę, iż spółka wygrała kilkadziesiąt procesów z konsumentami, którzy zalegali z powyższego tytułu. Pozwany odniósł się również do typowych postanowień obowiązujących na rynku w odniesieniu do umowy najmu związanych z ponoszeniem kosztów. Jak podał, tutaj też obowiązek ich ponoszenia wiąże się przeważnie z datą przekazania lokalu. Jako dodatkowy argument pozwany wskazał, że koszty związane z rzeczą nabywca winien ponosić od chwili jej wydania również z tej przyczyny, iż od tej daty może z lokalu korzystać z wyłączeniem osób trzecich, w tym sprzedającego. Zauważył, że działanie Spółki polegające na udostępnieniu lokalu przed zawarciem aktu notarialnego jest ukłonem w stronę nabywców lokali. Podniósł, że skoro formalnie do czasu podpisania aktu notarialnego nabywca lokalu nie ma do niego żadnych praw w konsekwencji deweloper mógłby zażądać od konsumenta opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości do chwili podpisania aktu notarialnego (wydanie lokalu jest jedynie czynnością faktyczną a nie prawną). Jak podał, w obecnych warunkach rynkowych kwota takiego odszkodowania byłaby kilkakrotnie wyższa od opłaty za użytkowanie wieczyste. Odnosnie zarzutu braku motywacji po stronie Spółki do zawierania umów przenoszących własność lokali, pozwany wskazał, że Spółka jest związana umownymi terminami w jakich ma dojść do podpisania ostatecznego aktu notarialnego sprzedaży lokalu i nie istnieje potrzeba dodatkowego motywowania Spółki do wykonania przez nią umowy zgodnie z zaciągniętym zobowiązaniem.

Co do szóstego postanowienia pozwany wskazał, że wybór planowanego sposobu ogrzewania wznoszonego budynku leży wyłącznie po stronie inwestora. Decyzja, czy budynek będzie posiadał samodzielną kotłownię (i ewentualnie wybór zastosowanego paliwa), czy też będzie podłączony do zewnętrznej sieci ciepłej należała więc wyłącznie do Spółki. Pozwany stwierdził, iż wobec tego wybór dokonany przez Spółkę miał charakter decyzji wpływającej na kształt zbywanego produktu. Pozwany podkreślił, że zakwestionowana klauzula ma charakter informacyjny i w tym sensie jest tożsama z klauzulami informującymi konsumenta o planowanym standardzie budynku. Podniósł, że w

związku z faktem, iż (...) Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. jest na terenie G.monopolistą możliwość zawarcia umowy z innym dostawcą ciepła za pośrednictwem wybudowanych przyłączy na innych warunkach finansowych jest możliwością wyłącznie teoretyczną. Zaznaczył przy tym, że dostarczanie ciepła do budynku staje się konieczne już z chwilą jego wzniesienia (a przed zasiedleniem) w celu zapobieżenia pogarszaniu jego substancji, stąd umowa sprzedaży ciepła powinna być zawierana przez Spółkę nawet przed powstaniem wspólnoty. Pozwany zwrócił uwagę, że w związku z nakładami na dokonanie przyłączy, (...) Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w umowach sprzedaży ciepła zawieranych z deweloperami wymaga istnienia zapisu, że deweloper w umowach sprzedaży lokali zawrze zapis gwarantujący przejęcie przez nich zobowiązań wynikających z umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej oraz umowy o dostawę ciepła (§ 3 ust. 3 Umowy Sprzedaży Ciepła). Pozwany wywiódł, iż w przypadku budowy przyłączy sieci ciepłej oraz węzłów ciepłych Przedsiębiorstwo (...)ponosi określone koszty inwestycyjne. Inwestycja taka jest ekonomicznie uzasadniona pod warunkiem zagwarantowania sprzedaży ciepła przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej danemu odbiorcy przez określony czas, a zapis o pobieraniu ciepła przez okres 3 lat pozwala na zwrot kosztów inwestycji poniesionych przez PEC. Pozwany stwierdził, że należy więc przyjąć, że zapisy takie mają charakter powszechny i nie podlegają w tym zakresie negocjacom.

Co do siódmego postanowienia pozwany wskazał, że zapis ten został wprowadzony do umowy przedwstępnej ze względu na specyficzny stan faktyczny w przypadku inwestycji przy ul. (...) w W., który polega on na tym, iż przedmiotowa inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego przeznaczonego na stały pobyt ludzi i sąsiadującego z nim budynku biurowego przeznaczonego na siedzibę spółki (...) Sp. z o.o. w konsekwencji czego w ramach jednej wspólnoty mieszkaniowej będą występowały dwie kategorie jej członków tj. właściciele lokali mieszkalnych i właściciel lokalu biurowego stanowiącego wieloizbowy lokal użytkowy. Pozwany przyjął, iż z natury rzeczy właściciel lokalu biurowego musi mieć możliwość zamontowania reklamy swojego przedsiębiorstwa na budynku, w którym znajduje się jego siedziba i przedmiotowy zapis stanowi próbę zabezpieczenia w tym zakresie. Przy czym pozwany wyraził pogląd, iż koszt utrzymania reklamy będzie obciążał Spółkę. Pozwany podniósł, iż powyższy zapis będzie miał charakter umowy o sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, tj. umowy *quoad usum*, która jest co do zasady dopuszczalna i w praktyce często stosowana przy inwestycjach mieszkaniowych, przykładowo przy mieszkaniach na parterze, których właścicielom często przyznaje się prawo do wyłącznego prawa do korzystania z fragmentu ogródka bezpośrednio przylegającego do lokalu. Pozwany podkreślił również, iż zakwestionowany zapis dotyczy *de facto* nie warunków umów zawieranych konsumentami, lecz opisu przedmiotu przyszłej sprzedaży. Należy więc go traktować analogicznie z innymi zapisami dotyczącymi sprzedawanych mieszkań oraz nieruchomości wspólnej, bo nie traktuje on o warunkach nabycia oferowanego produktu a określa ten produkt.

Co do ósmego postanowienia pozwany wskazał, że jego treść stanowi techniczną konsekwencję umieszczenia we wzorcu umownym klauzuli określonej jako siódma. Pozwany podniósł, że to postanowienie nie narusza ani nie może naruszać praw konsumenta, ma charakter jedynie informacyjny i nie kształtuje praw ani obowiązków stron umowy.

W odniesieniu do postanowienia dziewiątego, dziesiątego i jedenastego pozwany podniósł, iż zapis został wprowadzony do umowy przedwstępnej ze względu na specyficzny stan faktyczny jaki istniał w przypadku inwestycji przy ul. (...) w W.. Nieruchomość pierwotnie była zabudowywana jako całość, jednakże Spółka przewidywała możliwość dokonania jej podziału. Pozwany zauważył, że zgodnie z treścią wzorca podział miał dotyczyć wyodrębnienia jako odrębnych nieruchomości części budynku o charakterze mieszkalnym oraz części budynku o charakterze biurowym (wraz z gruntem znajdującym się pod budynkami). Na skutek takiego podziału zmniejszeniu uległa powierzchnia nieruchomości do której prawa miał konsument, ale równocześnie w związku z wyodrębnieniem części biurowej malała też ogólna powierzchnia budynku. Według pozwanego oznacza to, że udział konsumenta w nieruchomości wspólnej na skutek dokonanego podziału wzrósł - ale udział ten przysługuje mu w nieruchomości o mniejszej powierzchni. Zdaniem pozwanego w stanie faktycznym sprawy działania takie były neutralne z punktu widzenia konsumenta, stąd postanowienie dot. braku spłat i dopłat jest naturalną konsekwencją powyższego stanu rzeczy.

Pozwany podniósł, że klauzula *de facto* opisuje przedmiot sprzedaży - a więc świadczenie główne. Zaznaczył, że na chwilę zawierania umowy przedwstępnej konsument miał możliwość zapoznania się z istotą podziału oraz ze



zmianami dot. nieruchomości wspólnej wynikającymi z planowanego podziału. Plan ten stanowił załącznik do Umowy (...), więc jak podał pozwany, konsument miał pełną świadomość konsekwencji planowanego podziału na przysługujący mu udział w nieruchomości wspólnej.

Pozwany wywiódł, że konieczność uregulowania kwestii podziału nieruchomości (i udzielenia stosownych pełnomocnictw) wynikała z braku możliwości przeprowadzenia podziału przed rozpoczęciem inwestycji wobec zawieszenia postępowania w sprawie podziału w związku z przystąpieniem przez (...) do przygotowywania planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomość.

Jeśli chodzi o postanowienie dwunaste pozwany wskazał, iż znajdują do niego zastosowanie argumenty przytoczone w kontekście postanowienia dziewiątego, dziesiątego i jedenastego. Nadto pozwany podniósł, iż wbrew twierdzeniom Prezesa UOKiK nie można przyjąć, że dokonanie podziału nieruchomości powoduje pokrzywdzenie konsumenta. Podkreślił, że sposób planowanego podziału został w umowie dokładnie opisany. Co więcej, konsumentowi przedstawiano przy akcie rysunek przebiegu podziału - konsument mógł się zapoznać z rysunkiem przedstawiającym w formie graficznej sposób planowanego podziału (§10 pkt 4. Akt Notarialny (...)). Spółka została natomiast pozbawiona jakiegokolwiek możliwości określenia sposobu podziału powierzchni nieruchomości po podziale.

Jeśli chodzi o postanowienie trzynaste pozwany wskazał, iż również znajdują do niego zastosowanie argumenty przytoczone w kontekście postanowienia dziewiątego, dziesiątego i jedenastego. Nadto podniósł, iż tak jak dokonanie podziału nie powoduje pokrzywdzenia konsumenta, tak i jego pokrzywdzenia nie powoduje udzielenie pełnomocnictwa do przeprowadzenia konkretnej czynności neutralnej z punktu widzenia konsumenta.

Jeśli chodzi o postanowienie czternaste pozwany wskazał, iż nie ma ono charakteru zobowiązania gwarancyjnego. Nie stanowi zobowiązania do uzyskania skutku, a jedynie zobowiązanie do podjęcia starań, w związku z czym według pozwanego niezrozumiałe są uwagi zgłoszone w pozwie dotyczące potencjalnej odpowiedzialności odszkodowawczej za brak osiągnięcia skutku. Pozwany podniósł, iż również cel takiej klauzuli nie powinien budzić żadnych wątpliwości, gdyż ma ona zagwarantować możliwość dokonania podziału nieruchomości nawet po zmianach w stosunku do początkowego składu wspólnoty mieszkaniowej.

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

Pozwany – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie zagospodarowania, sprzedaży, kupna, wynajmu nieruchomości na własny rachunek; pośrednictwem w obrocie nieruchomościami; zarządzaniem nieruchomościami na zlecenie; projektowaniem budowlanym, urbanistycznym, technologicznym, zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym, do którego pozwany jest wpisany pod numerem (...).

Pozwany posługiwał się w obrocie z konsumentami zakwestionowanymi przez powoda postanowieniami o następującej treści:

**1. „(...) Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości postanowienia umowy o zarządzanie nieruchomościami z dnia (...) i zobowiązuje się przestrzegać jej postanowień. Nabywca zobowiązuje się potwierdzić w Umowie Sprzedaży w/w oświadczenia. (...)”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)” i „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**2. „Nabywca ponosi wszystkie koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, w tym jednego wypisu aktu notarialnego dla Spółki, koszty odrębnych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw Nabywcy”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w G. przy ul. (...)” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**3. „Strony zgodnie postanawiają, iż to Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem.”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w G. przy ul. (...)” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**4. „Spółka ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz za niezgodność towaru z umową na zasadach ogólnych określonych w obowiązujących przepisach prawa, i tak: 1) okres trwania rękojmi za wady fizyczne konstrukcji Mieszkania wynosi 3 lata od daty wydania, 2) okres odpowiedzialności za niezgodność z umową osprzętu, urządzeń, instalacji, tynków, wypraw malarskich, podłogi i posadzek, okien i drzwi, oraz innych przynależności wynosi 2 lata od dnia wydania.”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w G. przy ul. (...)”, „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIAZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”, „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY oraz ZOBOWIAZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM (GARAŻU) I PEŁNOMOCNICTWA” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**5. „Niezależnie od kosztów określonych w ust. 4 powyżej, od dnia wydania Mieszkania Nabywca ponosi koszty opłat związanych z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i jest zobowiązany zwrócić Spółce wszelkie poniesione z tego tytułu opłaty. Za rok, w którym nastąpiło wydanie, Nabywca zostanie obciążony kosztami opłat poniesionymi przez Spółkę proporcjonalnie za okres od wydania Mieszkania do końca roku.”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w G. przy ul. (...)”, „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIAZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”, „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY oraz ZOBOWIAZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM (GARAŻU) I PEŁNOMOCNICTWA” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**6. „Spółka zobowiązała się do pobierania ciepła od (...) Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. dla Budynku, przez okres minimum 3 lat. Wskazane zobowiązanie zostanie przejęte przez wspólnotę mieszkaniową, na co Nabywca wyrazi zgodę w Umowie Sprzedaży i udzieli w tym celu stosownego pełnomocnictwa”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w G. przy ul. (...)” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**7. „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z**

**treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**8. „Pełnomocnik Spółki oświadcza ponadto, że do księgi wieczystej KW Nr (...) złożone zostały następujące wnioski: (...) kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego oznaczonego literą A przysługuje:**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, obejmującej elewację części biurowej przedmiotowego budynku,**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej elewację części biurowej przedmiotowego budynku,**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej dach części biurowej przedmiotowego budynku,**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej część dachu budynku w części mieszkalnej, na d klatkę A1 (Jeden), która została wskazana na załączniku do aktu notarialnego sporządzonego w dniu (...), dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, pełnomocnictwa oraz umowę o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, gdzie będzie znajdował się ruszt stalowy w celu zamieszczenia reklamy Sprzedającej Spółki lub innych podmiotów prawa, a także innych podmiotów korzystających z lokalu niemieszkalnego,**

**- kaźdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego oznaczonego literą B przysługuje nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej część elewacji, która została wskazana w załączniku powołanego wyżej aktu notarialnego z dnia (...), stanowiącego podstawę wpisu.”** zawartymi we wzorcach umownych „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**9. „Pełnomocnik spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz Strona Kupująca niniejszym oświadczają i akceptują że: Sprzedająca Spółka może zgłosić w dowolnym czasie żądanie przeprowadzenia podziału opisanych w § 1 tego aktu - budynku oraz gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym i zniesienia współwłasności budynku oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego gruntu”** zawartymi we wzorcach umownych „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**10. „Zniesienie współwłasności Budynku i Nieruchomości nastąpi bez spłat i dopłat na rzecz Spółki oraz Nabywcy”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W. przy ul. (...)”, „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY

UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**11. „Strony zgodnie oświadczają oraz akceptują że: Spółka może zgłosić w dowolnym czasie żądanie przeprowadzenia podziału Budynku i Nieruchomości oraz zniesienia ich współwłasności, w wyniku czego Budynek zostanie podzielony na budynek I i Budynek II, natomiast Nieruchomość zostanie podzielona na dwie działki znajdujące się pod tymi budynkami.”** zawartymi we wzorcach umownych „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU w budynku w W.przy ul. (...)”, „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**12. „Strona Kupująca wyraża zgodę oraz udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa na zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy zniesienia współwłasności oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w § 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży opisanych w niniejszym akcie notarialnym.”** zawartymi we wzorcach umownych „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**13. „Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy zniesienia współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w § 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa.”** zawartymi we wzorcach umownych „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami;

**14. „W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, strona kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami.”** zawartymi we wzorcach umownych „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY, ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU WE WSPÓŁWŁASNOŚCI LOKALU NIEMIESZKALNEGO ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”, „AKT NOTARIALNY UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I JEGO SPRZEDAŻY oraz ZOBOWIĄZUJĄCA UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁU W LOKALU NIEMIESZKALNYM (GARAŻU) I PEŁNOMOCNICTWA” stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami.

Na rozprawie w dniu 08 grudnia 2010r. pełnomocnik pozwanego podniósł, iż Spółka stosuje wszystkie wzorce umowne oznaczone w pozwie, ale uległy one modyfikacjom. Oświadczył także, że postanowienia zakwestionowane przez Prezesa UOKiK są nadal stosowane.

Wobec tego, że strona pozwana nie zakwestionowała, iż stosowała wzorce, w których zawarte były powołane w pozwie postanowienia i potwierdziła, że stosowała wskazane postanowienia oraz stosuje je nadal, okoliczność tą należało uznać za przyznaną w oparciu o art. 229 kpc. Nadto wobec nie podania przez pozwanego daty modyfikacji wzorców określonych w pozwie i dowodów na powyższe oraz dowodów świadczących o zmianie tych wzorców, Sąd przyjął, że pozwany nie wykazał zaniechania stosowania tych wzorców.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego, albowiem uznał, iż nie mają one znaczenia dla abstrakcyjnej oceny stosowanych wzorców umownych i z tego względu przeprowadzenie ich należało uznać za niecelowe w świetle art. 226 kpc.

***W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:***

Przede wszystkim należy podkreślić, że w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. Niedozwolone postanowienia umowne określają przepisy art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c., mające na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą.

W myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

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

- 1) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacji;
- 2) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami;
- 3) ukształtowane we wskazany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta;
- 4) postanowienie umowy określa w sposób jednoznaczny główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie.

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

Analizując zakwestionowane przez powoda postanowienia w oparciu o w/w kryteria, nie budzi wątpliwości Sądu, że konsumenci nie mieli wpływu na ich treść, a zatem należało uznać, że nie były one z nimi uzgadniane indywidualnie.

Przedmiotowe postanowienia nie dotyczą także, zdaniem Sądu, głównych świadczeń stron umowy. Wprawdzie pozwany wskazał, że postanowienie dziewiąte, dziesiąte i jedenaste opisuje przedmiot sprzedaży, a więc świadczenie główne, należy jednak stwierdzić, że postanowienia te dotyczą „budynku” oraz „nieruchomości”, natomiast nie każde postanowienie dotyczące świadczenia głównego określa to świadczenie, co ma miejsce w niniejszym przypadku.

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

Należy wskazać, że „dobre obyczaje” to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać także działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, mogą tu wejść w grę także inne aspekty: zdrowia konsumenta (i jego bliskich), jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Pojęcie „dobrych obyczajów” (w szczególności w stosunkach umownych między profesjonalistą a konsumentem) zdefiniowała judykatura - w orzeczeniu SN z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, IC Biul. SN 2006, nr 2, s. 86 wskazano, iż za „sprzeczne z dobrymi obyczajami” należy uznać wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, zaś „rażące naruszenie interesów konsumenta” polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku umownym.

Mając powyższe na względzie Sąd dokonał oceny objętych żądaniem pozwu postanowień zawartych w stosowanych przez pozwanego wzorcach umownych.

Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści „(...) **Nabywca niniejszym przyjmuje do wiadomości postanowienia umowy o zarządzanie nieruchomością z dnia (...) i zobowiązuje się przestrzegać jej postanowień. Nabywca zobowiązuje się potwierdzić w Umowie Sprzedaży w/ w oświadczenia. (...).**” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy poprzez związanie konsumenta umową, o treści której nie mógł decydować, a która może zawierać rozwiązania niekorzystne dla konsumenta.

Sąd stwierdził, że przedmiotowa klauzula narzuca konsumentom nabywającym lokale warunki zarządu nieruchomością wspólną i zobowiązuje ich do przestrzegania postanowień umowy o zarządzanie nieruchomością, którą pozwana spółka zawarła z podmiotem wykonującym usługi zarządzania, na którą to umowę konsument nie miał żadnego wpływu. Tymczasem w świetle ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), w tym zwłaszcza przepisów rozdziału 4 ustawy – „Zarząd nieruchomością wspólną”, to właściciele nowowyodrębnionych lokali posiadają uprawnienie do określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W szczególności wskazuje na to treść art. 18 powołanej ustawy, który stanowi, iż 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( ust. 1 ), a razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu ( ust. 2 ). Powierzając zarząd nieruchomością wspólną, właściciele lokali mogą w umowie ustalić zakres uprawnień i obowiązków zarządcy, mogą również ograniczyć uprawnienia zarządcy i określić dodatkowy zakres spraw, w których do podjęcia przez zarządcę odpowiednich czynności wymagana będzie zgoda właścicieli lokali wyrażona w uchwale.

Z powyższego wynika zatem, iż zakres uprawnień właścicieli lokali w stosunku do zarządu lub zarządcy nieruchomością wspólną jak i obowiązków nałożonych na zarząd bądź zarządcę, które mogą być określone w umowie zawartej przez właścicielami lokali jest szeroki i może w istotny sposób rzutować na sposób współkorzystania z nieruchomości wspólnej, dlatego też niebagatelne znaczenie ma możliwość wpływu na treść tejże umowy. Z tego też względu należało uznać, iż zakwestionowana klauzula rażąco narusza interesy konsumenta narzucając mu stosowanie umowy, na treść której konsument nie ma wpływu.

Nie ma przy tym znaczenia, że według pozwanego wynegocjował on najkorzystniejsze warunki wykonywania zarządu, gdyż jest to ocena wyłącznie subiektywna. Mimo to pozwany zobowiązuje konsumenta do potwierdzenia swojego wyboru i ustaleń zawartych w umowie o zarządzanie nieruchomością przez Spółkę następnie w umowie sprzedaży przenoszącej własność lokalu, która zostanie zawarta w formie aktu notarialnego.

Także kolejną kwestionowaną przez powoda klauzulę o treści **„Strony zgodnie postanawiają, iż to Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem.”**

Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Wskazana klauzula bezspornie narzuca konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając im możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży, co narusza interes konsumenta, w tym jego interes ekonomiczny, zwłaszcza gdy konsument nie zamieszkuje czy nie przebywa w miejscowości, w której ma dojść do podpisania umowy.

Zdaniem Sądu konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku niniejszym postanowieniem, ponieważ przedsiębiorca chce się uchronić przed trudnościami organizacyjnymi, o których mówi w odpowiedzi na pozew. Jeśli chodzi natomiast o wybór konkretnej Kancelarii Notarialnej, w ocenie Sądu, pozwany jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu Kancelarii Notarialnej bądź konkretnego Notariusza.

Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Spółka ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz za niezgodność towaru z umową na zasadach ogólnych określonych w obowiązujących przepisach prawa, i tak: 1) okres trwania rękojmi za wady fizyczne konstrukcji Mieszkania wynosi 3 lata od daty wydania, 2) okres odpowiedzialności za niezgodność z umową osprzętu, urządzeń, instalacji, tynków, wypraw malarskich, podłogi i posadzek, okien i drzwi, oraz innych przynależności wynosi 2 lata od dnia wydania.”** stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. W szczególności klauzula ta wyłącza lub istotnie ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania ( art. 385<sup>3</sup> pkt. 2 kpc ) oraz przyznaje pozwanej spółce uprawnienia do dokonania wiążącej interpretacji umowy.

Sąd zważył, iż wymieniona klauzula wbrew przepisowi art. 568 § 1 kc może skracać okres w jakim przedsiębiorca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku, który co do zasady wynosi 3 lata od momentu jego wydania kupującemu.

Istotnym jest, iż elementy wymienione w przedmiotowym postanowieniu w pkt 2 mogą stanowić część składową budynku, a tym samym stosować się będzie do nich okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi właściwy dla całego budynku. Tymczasem pozwany w pkt 1 postanowienia określa, że okres 3 lat rękojmi dotyczy, bliżej nieokreślonej „konstrukcji mieszkania”, zaś w pkt. 2 wymienia dla m. in. instalacji, tynków, wypraw malarskich podłogi i posadzek, okien krótszy - dwuletni okres przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne, podczas gdy są to części składowe budynku, dla których przewidziany jest przepisami prawa dłuższy ( trzyletni ) okres odpowiedzialności z tego tytułu. Przedmiotowe postanowienie umożliwia zatem pozwanemu dokonanie wiążącej interpretacji jego treści w sposób dla niego korzystny poprzez skracanie okresu odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady budynku, co niewątpliwie narusza w rażący sposób interesy konsumentów.

Nadto w świetle art. 568 § 2 kc upływ 3- letniego terminu nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Stąd, wbrew oznaczeniu pozwanego, nie może on z góry założyć, że będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu rękojmi w stosunku do nabywcy wyłącznie w ciągu 3 lat od wydania mieszkania.

Kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Niezależnie od kosztów określonych w ust. 4 powyżej, od dnia wydania Mieszkania Nabywca ponosi koszty opłat związanych z udziałem w prawie**

**użytkowania wieczystego gruntu i jest zobowiązany zwrócić Spółce wszelkie poniesione z tego tytułu opłaty. Za rok, w którym nastąpiło wydanie, Nabywca zostanie obciążony kosztami opłat poniesionymi przez Spółkę proporcjonalnie za okres od wydania Mieszkania do końca roku.”** w ocenie Sądu stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Sąd zważył, iż powołana klauzula narzuca konsumentowi obowiązek ponoszenia opłat z tytułu udziału w prawie użytkowania wieczystego od momentu wydania mieszkania, pomimo iż przepisy prawa inaczej konstytuują powstanie tego obowiązku.

Sąd zgodził się z powodem, iż pełne i skuteczne przeniesienie prawa użytkowania wieczystego następuje w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego oraz po dokonaniu wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Przy czym stosownie do przepisu art. 29 ustawy z dnia 06 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania. Wysokość opłaty obciążającej konsumentów powinna wynikać z wielkości udziału w użytkowaniu wieczystym działki gruntu przynależnego do lokalu mieszkalnego i powinna być proporcjonalna do czasokresu liczonego od dnia nabycia prawa do użytkowania wieczystego gruntu do końca roku kalendarzowego.

Tymczasem konsument zostałaby w świetle przedmiotowego postanowienia obciążony kosztami tychże opłat proporcjonalnie za okres od wydania mieszkania do końca roku niezależnie od faktu, kto pozostawałby właścicielem tego mieszkania. Świadczy to o wykorzystywaniu przewagi kontraktowej pozwanej spółki, która zobowiązuje konsumenta do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego również za okres, kiedy to pozwana Spółka jako właściciel lokalu i użytkownik gruntu jest zobowiązana do ponoszenia tej opłaty, co niewątpliwie rażąco narusza interesy konsumenta i kształtuje jego prawa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami.

Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Spółka zobowiązała się do pobierania ciepła od (...) Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. dla Budynku, przez okres minimum 3 lat. Wskazane zobowiązanie zostanie przejęte przez wspólnotę mieszkaniową, na co Nabywca wyrazi zgodę w Umowie Sprzedaży i udzieli w tym celu stosownego pełnomocnictwa”** stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Przede wszystkim należy stwierdzić, iż zaskarżona klauzula zmusza konsumenta do wyrażenia zgody i udzielenia stosownego pełnomocnictwa, aby zobowiązanie do pobierania ciepła od (...)Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej przez okres minimum 3 lat zostało przyjęte przez wspólnotę mieszkaniową, pomimo iż konsument nie ma takiego obowiązku. Zarówno wspólnota mieszkaniowa, jak i konsument powinni mieć swobodę przy podejmowaniu decyzji odnośnie odpowiedniego dostawcy ciepła. Natomiast postanowienia umowy zawartej przez Spółkę z wymienionym Przedsiębiorstwem mogą być z punktu widzenia konsumenta niekorzystne. Przy czym nie jest istotne, iż jak podał pozwany, w jego mniemaniu (...)Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej posiada monopol na tego rodzaju działalność, albowiem SOKIK bada daną klauzulę abstrakcyjnie, przyjmując, że dane warunki rynkowe mogą ulec zmianie, a nawet, iż na gruncie nowej sytuacji rynkowej warunki umowy z Przedsiębiorstwem staną się skrajnie niekorzystne, a obwarowania zawartej umowy sprzedaży ciepła nie pozwolą na jej rozwiązanie przykładowo ze względów finansowych.

Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń**



**określonych w art. 12 Ustawy”** stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Sąd zważył, iż wskazana klauzula wprowadza dla Spółki nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wyklucza zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z powyższym wiąże się zawarte w art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Na podstawie zaskarżonego postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych uprawnień.

Co więcej, w myśl art. 12 ust. 3 ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wbrew powyższym zapisom ustawy pozwana Spółka, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej.

Z kolei, w związku z możliwością przekazania tej części nieruchomości wspólnej do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, w praktyce to spółka będzie pobierać pożytki z tego tytułu przy jednoczesnym nieponoszeniu przez nią żadnych obciążeń na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Wobec powyższego Sąd uznał, iż przedmiotowe postanowienie uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Konsumentom zostaje z góry narzucony sposób zagospodarowania tej części nieruchomości i rezygnację z ewentualnych zysków powstałych z tytułu eksploatacji, bez prawa podejmowania decyzji w tym względzie.

Z tych samych powodów Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Pełnomocnik Spółki oświadcza ponadto, że do księgi wieczystej KW Nr (...) złożone zostały następujące wnioski: (...) każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego oznaczonego literą A przysługuje:**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, obejmującej elewację części biurowej przedmiotowego budynku,**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej elewację części biurowej przedmiotowego budynku,**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej dach części biurowej przedmiotowego budynku,**

**- nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej część dachu budynku w części mieszkalnej, na d klatkę A1 (Jeden), która została wskazana na załączniku do aktu notarialnego sporządzonego w dniu (...), dokumentującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu niemieszkalnego i sprzedaży, oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych, pełnomocnictwa oraz umowę o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną, gdzie będzie znajdował się ruszt stalowy w celu zamieszczenia reklamy Sprzedającej Spółki lub innych podmiotów prawa, a także innych podmiotów korzystających z lokalu niemieszkalnego,**

**- każdoczesnemu właścicielowi lokalu niemieszkalnego oznaczonego literą B przysługuje nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej część**

**elewacji, która została wskazana w załączniku powołanego wyżej aktu notarialnego z dnia (...), stanowiącego podstawę wpisu.**” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Klauzula ta podobnie jak poprzednia narusza przepis art. 12 ustawy o własności lokali. Przepis ten daje właścicielowi lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i prawo do pożytków i inne przychodów z nieruchomości wspólnej. Zakwestionowane postanowienie jest niezgodnie z powołanymi wyżej postanowieniami ustawy o własności lokali daje bowiem właścicielom lokali niemieszkalnych prawo do wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej i dodatkowo „nieodpłatnie” , pomimo, że, jak już wyżej podnoszono, art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali daje uprawnienie właścicielom do zwiększenia w drodze uchwały obciążenia z tytułu współkorzystania z nieruchomości wspólnej właściciele lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Sąd uznał, że kwestionowane przez powoda klauzule o treści **„Pełnomocnik spółki pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w W. oraz Strona Kupująca niniejszym oświadczają i akceptują że: Sprzedająca Spółka może zgłosić w dowolnym czasie żądanie przeprowadzenia podziału opisanych w § 1 tego aktu - budynku oraz gruntu pozostającego w użytkowaniu wieczystym i zniesienia współwłasności budynku oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego gruntu” oraz o treści „Strony zgodnie oświadczają oraz akceptują że: Spółka może zgłosić w dowolnym czasie żądanie przeprowadzenia podziału Budyńku i Nieruchomości oraz zniesienia ich współwłasności, w wyniku czego Budynek zostanie podzielony na budynek I i Budynek II, natomiast Nieruchomość zostanie podzielona na dwie działki znajdujące się pod tymi budynkami.**” stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Sąd zważył, iż wskazane klauzule stanowią o wyrażeniu przez konsumenta zgody na żądanie Spółki i dokonanie podziału nieruchomości wspólnej oraz zniesienia współwłasności, mimo, iż zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy o własności lokali dokonanie podziału nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zatem w myśl art. 22 ust. 2 w/w ustawy do podjęcia takiej czynności potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

W ocenie Sądu konsument nie może być przymuszany na gruncie przedłożonej mu umowy zawierającej przedmiotowe postanowienia do akceptacji podziału budynku i nieruchomości oraz zniesienia ich współwłasności, zwłaszcza, że nie posiada uprawnień do samodzielnego podejmowania decyzji w tym zakresie ( bez wyrażonej w uchwale woli pozostałych właścicieli ).

Należy zauważyć, iż konsument dokonuje zakupu nieruchomości w określonym budynku i nie ma podstaw do rezygnowania z uprawnień i korzyści związanych z przysługującymi mu w określonej wysokości udziałami w nieruchomości wspólnej. Jeśli nawet, jak twierdzi pozwana spółka, konieczność uregulowania kwestii podziału nieruchomości wynikała z braku możliwości podziału przed rozpoczęciem inwestycji, to nie uzasadnia to wyłączenia prawa konsumentów do dochodzenia z tego tytułu praw poprzez wprowadzenie do wzorca umowy postanowienia **„Zniesienie współwłasności Budyńku i Nieruchomości nastąpi bez spłat i dopłat na rzecz Spółki oraz Nabywcy”**. Zapis ten oznacza, że mimo zniesienia współwłasności konsument nie otrzyma żadnej spłaty ani dopłaty w sytuacji, gdy zmieni się na jego niekorzyść powierzchnia nieruchomości wspólnej, z której mógł korzystać.

Powyższe, w ocenie Sądu wskazuje, iż przedmiotowe postanowienie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i w rażący sposób narusza interes konsumentów.

Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Strona Kupująca wyraża zgodę oraz udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa na zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy zniesienia współwłasności oraz wspólności prawa**

**użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w § 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży opisanych w niniejszym akcie notarialnym.**” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Sąd stwierdził, iż zaskarżone postanowienie podobnie jak postanowienia z pkt 9 i 11 narusza przepisy ustawy o własności lokali. Konsument nie może bowiem udzielić Spółce pełnomocnictwa do wskazanych przez nią w postanowieniu przedmiotowych działań, gdyż w myśl art. 22 ust. 2 tej ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Podobne argumenty znajdują zastosowanie do klauzuli o treści **„Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w W. pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedawcę Spółkę umowy zniesienia współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w § 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa.**” Nadto pozwana Spółka wymusza od konsumenta udzielenie jej pełnomocnictwa do reprezentowania i podjęcia uchwały na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, przez co właściciel lokalu nie będzie miał możliwości dokonania swobodnego wyboru odnośnie decyzji dotyczącej nieruchomości wspólnej. Należy również podkreślić, iż pełnomocnictwa te mają nieodwołalny charakter i nie wygasają z chwilą śmierci konsumenta (tak np. § 12 ust. 6 „AKT NOTARIALNY/(...)”), co niewątpliwie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i w szczególności rażąco narusza interesy konsumentów.

W ocenie Sądu, kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„W przypadku zbycia lokalu lub udziału we współwłasności lokalu stanowiących przedmiot tej umowy, strona kupująca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby w umowie zbycia wyjednać pełnomocnictwa w zakresie tożsamym z powyższymi pełnomocnictwami.**” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

W przypadku zamiaru zbycia przez konsumenta lokalu lub udziału we współwłasności lokalu zgodnie z przedmiotowym postanowieniem zostaje on obciążony obowiązkiem starań o uzyskanie od nowego nabywcy stosownych pełnomocnictw, co zdaniem Sądu nie leży w jego interesie tylko pozwanej spółki, a może dla konsumenta stanowić niczym nie uzasadnioną uciążliwość.

W ocenie Sądu, w niniejszym przypadku Spółka nie działa zgodnie z zasadą równości stron, a wręcz przeciwnie wykorzystuje swoją przewagę kontraktową, narzucając konsumentowi uciążliwe obowiązki. Jak słusznie podniósł powód postanowienie to nakładając na konsumenta w przypadku zbycia lokalu obowiązek uzyskania od przyszłego

nabywcy pełnomocnictw o treści wskazanej we wzorcu umowy „stanowi przejaw ograniczenia prawa własności i swobody rozporządzania nim.”

Zaznaczenia wymaga też, iż po zrealizowaniu umowy sprzedaży - przeniesieniu prawa własności i dokonaniu stosownych rozliczeń działania konsumenta w stosunku do pozwanej spółki powinny mieć charakter wyłącznie dobrowolny.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że zakwestionowane postanowienia wzorców umownych stosowanych przez pozwanego w obrocie z konsumentami stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i zakazał ich stosowania na podstawie art. 479<sup>42</sup> k.p.c.

Jeśli chodzi natomiast o klauzulę o treści „**Nabywca ponosi wszystkie koszty zawarcia Umowy Sprzedaży, w tym jednego wypisu aktu notarialnego dla Spółki, koszty odrębnych ksiąg wieczystych i ujawnienia w nich praw Nabywcy**” Sąd powództwo oddalił, uznając za słuszne stanowisko pozwanego, iż przedmiotowe uregulowanie jest zgodne z panującym obyczajem. Według ustalonego zwyczaju tego rodzaju koszty związane z zawarciem umowy sprzedaży ponosi strona kupująca.

W tym miejscu można przykładowo wskazać, iż w tym zakresie ustawodawca dostosował do praktyki obrotu przepisy ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, stosownie do której obowiązek podatkowy przy umowie sprzedaży ciąży na kupującym ( art. 4 ust. 1).

W tej sytuacji należało uznać, iż zakwestionowane postanowienie nakładające na konsumenta obowiązek ponoszenia kosztów zawarcia umowy sprzedaży, w tym kosztów jednego wypisu aktu notarialnego dla pozwanej spółki, nie może być uznane za niedozwolone, albowiem w ocenie Sądu nie kształtuje ono praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i nie narusza rażąco jego interesów.

Sąd nałożył jedynie na pozwanego obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu w oparciu o przepis art. 100 kpc, uznając że powód uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania.

O wysokości wpisu od pozwu i obciążeniu nim pozwanego na rzecz Skarbu Państwa orzeczono na podstawie art. 26 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 i art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

O kosztach zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanego zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> k.p.c.

/-/ SSO Maria Witkowska