

## UZASADNIENIE

Powód Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pozwem z dnia 13 lutego 2009r wnosił o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w obrocie z konsumentami niektórych postanowień wzorca umownego o nazwie „ (...) (...) pomiędzy (...) SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ a...” o następującej treści:

1. „ Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu Przekazania”, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (..),
2. „zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie”,
3. „ Kupujący wyraża niniejszym zgodę na przeniesienie przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na dowolną spółkę z grupy Orco. Kupującemu zostanie przesłane listem poleconym lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru zawiadomienie o przeniesieniu przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy”.

Uzasadniając pozew powód wskazał, że przedmiotem działalności pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. jest budowa lokali mieszkalnych i użytkowych w celu sprzedaży.

W stosunkach z konsumentami Pozwana posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Wzorce umowne stosowane przez Spółkę opatrzone są nazwą „ (...)pomiędzy (...) SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ a...”. Są to jedenastostronicowe dokumenty wraz z załącznikami określającymi plan lokalu, specyfikację techniczną lokalu mieszkalnego, harmonogram budowy, wizualizację osiedla, ogólną charakterystykę budynku, oznaczenie miejsca parkingowego i boksów rowerowych.

W opinii Prezesa Urzędu, zamieszczone przez Spółkę we wskazanym wzorcu umownym postanowienia, których treść została zacytowana w osnowie pozwu, stanowią niedozwolone postanowienia umowne, gdyż wyczerpują dyspozycję art. 385 § 1 k.c.

Spółka zastrzega, że przekazanie lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi nie wcześniej niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem wykonawcy. Określenie „wszelkich należności” budzi wątpliwości interpretacyjne, konsument może bowiem nie być pewien o uregulowaniu jakich konkretnie należności mowa jest we wzorcu. Zgodnie z art. 385 § 2 k.c. wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Po całościowym przeanalizowaniu treści wzorca, zdaniem Prezesa Urzędu, zapisy traktujące o „należnościach”, które ma uregulować konsument sformułowane są w taki sposób, że mogą powodować spór między konsumentem a deweloperem. Wzorzec min. przewiduje uzgodnienie ceny netto, która wzrasta po każdorazowym doliczeniu podatku od towarów i usług w odpowiedniej wysokości obowiązującej w chwili wystawienia danej faktury (pkt 3.5 w zw. z pkt 3.6 wzorca). Ponadto jako „ należności” konsumenta Spółka zdaje się traktować koszty związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej (pkt 8.2 w zw. z pkt 10.2 i 10.3 wzorca). Zdaniem Prezesa Urzędu, świadczenie w postaci uiszczenia dodatkowych kwot pieniężnych tytułem opłat za eksploatację budynku jest świadczeniem niemającym rzeczowego związku z przedmiotem umowy. Ponadto należy wskazać, iż do czasu przekazania mieszkania przez Spółkę konsumentowi, brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych dla obciążania konsumenta kosztami eksploatacji lokalu mieszkalnego (konsument nie jest jeszcze właścicielem, ani nawet posiadaczem zależnym lokalu). Kwestionowane postanowienie wzorca wymusza zatem na kupującym spełnienie wszelkich, nawet spornych, świadczeń celem

dopuszczenia go do prowadzenia prac wykończeniowych w lokalu. Z tych względów Prezes Urzędu uważa treść pkt 6.3 wzorca za postanowienie sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające interes konsumenta, co stanowi naruszenie dyspozycji przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Z tych samych względów Powód kwestionuje treść postanowienia pkt 8.2, uzależniającego zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia własności od zapłaty przez kupującego ceny brutto oraz uiszczenia kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej, o których mowa w pkt 10.2 i 10.3 wzorca. Wymuszenie na konsumencie uregulowania wszelkich, nawet spornych, należności pod sankcją nie przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej jest, zdaniem Powoda, sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

Odnosząc się do postanowienia z pkt 12.1 wzorca powód podniósł, że postanowieniem tym pozwana zastrzega sobie prawo przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na dowolną spółkę z grupy O.. Tak sformułowane postanowienie stanowi z góry udzieloną kontrahentowi konsumenta zgodę na cesję wierzytelności połączoną ze zwolnieniem z długu,

o którym mowa w art. 519 k.c. W ocenie powoda, jest to niekorzystne dla konsumenta, ponieważ już w chwili podpisywania umowy przedwstępnej wyraża on zgodę na zmianę osoby dłużnika na bliżej nieokreślony podmiot. Tymczasem konsument podpisując umowę z konkretnym deweloperem podejmuje decyzję także o wyborze własnego dłużnika, od którego może się spodziewać, według własnej oceny, wykonania zobowiązania. Wobec powyższego, niniejsze postanowienia w związku z tym, że zezwala na przeniesienie praw

1 obowiązków wynikających z umowy bez zgody konsumenta stanowi niedozwoloną klauzulę umowną o której mowa w art. 385 pkt 5 k.c. Mająca silniejszą pozycję ekonomiczną Spółka nadużywa i wzmacnia ją względem konsumenta jeszcze bardziej poprzez zastrzeżenie rygoru własnej zgody na przeniesienie przez konsumenta praw i obowiązków umownych, sama jednak dla analogicznej cesji zgody konsumenta nie potrzebuje. Taki brak ekwiwalentności w uprawnieniach stron upoważnia powoda do stwierdzenia, że postanowienie pkt 12.1 stanowi niedozwoloną klauzulę w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. w zakresie w jakim nie przyznaje analogicznego uprawnienia konsumentowi.

Pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem pozwanej, powód nie wykazał, aby postanowienie zawarte w pkt 6.3 wzorca umowy kształtowało prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. W szczególności nie sposób zgodzić się z głównym zarzutem powoda, jakoby użyte w tym postanowieniu sformułowanie „wszelkie należności” budziło wątpliwości interpretacyjne i mogło powodować spór między konsumentem a deweloperem. Pojęcie „wszelkich należności” nie budzi, wbrew przekonaniu powoda, wątpliwości interpretacyjnych. Oba słowa, które składają się na to sformułowanie są zupełnie jasne i oczywiste. Zgodnie z definicją zawartą w słowniku języka polskiego PWN, opublikowanym w Internecie, słowo „wszelki” oznacza „zaimek komunikujący, że to, o czym mowa w zdaniu, dotyczy wszystkich rodzajów obiektów, stanów rzeczy lub sposobów działania, nazywanych przez rzeczownik. Natomiast słowo „należność” oznacza „kwotę, którą należy komuś wypłacić”. Nie sposób zatem uznać, iż sformułowanie „wszelkie należności” jest w jakikolwiek sposób niejednoznaczne lub niezrozumiałe. Niewątpliwie jest ono oczywiste dla każdego potencjalnego nabywcy mieszkania i (w kontekście postanowienia z pkt 6.3 wzorca umowy) nie sposób interpretować go inaczej, jak całość kwoty pozostałej do zapłaty na rzecz Wykonawcy na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży. Należy zwrócić uwagę, iż powód nie zakwestionował wprowadzonej przez ten zapis zasady wydania kupującemu lokalu po uiszczeniu przez niego „wszelkich” należności, a jedynie podniósł zastrzeżenia co do sposobu określenia poszczególnych składników należności podlegających uiszczeniu przez klienta, określonych w innych, wskazanych w pozwie, postanowieniach wzorca umowy. Tym samym, należy podkreślić, iż powód nie wykazał, że postanowienie zawarte w pkt 6.3 wzorca umowy jest niedozwolonym postanowieniem umownym. Jednocześnie, pozwana pragnie wskazać, iż samo uzależnienie wydania lokalu od uiszczenia należności na rzecz pozwanej jest rozwiązaniem niezbędnym z punktu widzenia ochrony interesów przedsiębiorcy. Nie może być tak, iż pozwana zobowiązana będzie

do dokonywania świadczeń na rzecz konsumenta, podczas gdy konsument będzie mógł uchylać się od wykonywania lub należytego wykonywania obowiązków wynikających z umowy.

Pozwana wskazuje, iż wbrew stanowisku powoda, nie znajduje uzasadnienia w treści wzorca umowy łączenie przewidzianego w treści pkt 6.3 wzorca obowiązku uregulowania wszelkich należności, z obowiązkiem uregulowania przez kupującego kosztów związanych z eksploatacją i kosztów związanych z prowadzeniem prac wykończeniowych - przewidzianym w pkt 10.2 wzorca umowy. Postanowienie w pkt 6.3 wzorca umowy w sposób oczywisty dotyczyć może bowiem jedynie należności powstałych po stronie kupującego przed datą wydania lokalu, natomiast koszty, o których mowa w pkt 10.2 wzorca, co wynika wprost z tego zapisu, obciążają kupującego dopiero od dnia wydania mu lokalu, co następuje z dniem podpisania Protokołu Przekazania. Myli się więc powód stwierdzając, iż w umowie nałożono na konsumenta obowiązek ponoszenia kosztów eksploatacji lokalu przed jego wydaniem. Z treści pkt 10.3 wzorca umowy wynika jedynie, że zaliczki na poczet kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej mają być uiszczane z góry do 10 dnia miesiąca kalendarzowego. Nieruchomość wspólna została zdefiniowana w pkt 2.2 umowy, jako udział w całej nieruchomości oraz odpowiedni udział w częściach wspólnych budynku. Postanowienie zawarte w pkt 10.3 nie zmienia jednakże zasady wyrażonej w pkt 10.2, zgodnie z którą koszty eksploatacji kupujący ponosi od dnia wydania mu lokalu.

Warto przy tym podkreślić, że powołane wyżej zapisy umowy, informują konsumenta dokładnie i wyczerpująco od kiedy i jakie opłaty będzie ponosił. Wystarczającą podstawą do ustalenia obowiązku pokrywania należności jest umowa stron. W opisywanym wyżej przypadku umowa przewiduje pokrycie przez konsumenta obciążeń związanych z lokalem oraz części bieżących kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej po wydaniu lokalu. Nie można z góry ustalić, że należność jest sporna, wyłącznie na podstawie samej treści wzorca umowy określającego obowiązki stron. Powód natomiast przyjmuje, iż należności określone we wzorcu umowy z założenia można uznać za sporne. Zdaniem pozwanej, nie jest możliwym uznanie, że każda klauzula umowna nakładająca na konsumenta obowiązek uiszczenia nawet „potencjalnie spornej” należności jest postanowieniem o charakterze abuzywnym, o którym mowa w art. 3851 § 1 k.c.

Odnosząc się do postanowienia z pkt 8.2 wzorca pozwana wskazała, iż nie można uznać, tak jak chciałby tego powód, iż „świadczenie w postaci uiszczenia dodatkowych kwot pieniężnych tytułem opłat za eksploatację budynku jest świadczeniem nie mającym rzeczowego związku z przedmiotem umowy”. Świadczenia związane z eksploatacją budynku są immanentnie związane z przedmiotem umowy. Kupujący nabywa przecież nie tylko odrębną własność lokalu, ale także własność ułamkowej części wspólnej nieruchomości i co więcej, okoliczności tej nie można uznać za obojętną z punktu widzenia umowy.

Ustosunkowując się do zastrzeżeń podniesionych przez powoda odnośnie pkt 12.1 wzorca umownego, pozwana podniosła, że nie można przyznać racji powodowi, iż konsument wyraża zgodę na zmianę dłużnika „na bliżej nieokreślony podmiot”. Zapis pkt 12.1 wzorca umowy stanowi bowiem wyłącznie o spółkach z grupy O., do której należy również pozwana. Nie ma zatem mowy o dowolności w wyborze podmiotu, na który mogłyby być przeniesione prawa i obowiązki pozwanej wynikające z umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Bezsporny w niniejszej sprawie wobec przyznania przez pozwaną jest fakt stosowania w obrocie z konsumentami wzorca umownego o nazwie „(...) (...) ... pomiędzy (...) SPÓŁKĄ Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ a ...” (k 7-18 wzorec, k 23-29 odpowiedź na pozew). Pozwana nie zarzuciła niezgodności treści zakwestionowanych przez powoda postanowień umownych z tekstem stosowanego przez nią w obrocie wzorca umownego. Tak więc również ten fakt Sąd uznał za przyznany na podstawie art. 230 kpc.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu zakwestionowane w pkt I A pozwu postanowienie z pkt 6.3 wzorca umownego o treści: „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później

niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy („Dzień Przekazania Lokalu”) na podstawie protokołu Przekazania”, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (..)” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385<sup>(1)</sup> § 1 k.c.

Wbrew nakazowi zawartemu w art. 385 § 2 k.c. treść przedmiotowego postanowienia nie została sformułowana w sposób jednoznaczny i jasny dla konsumenta w zakresie nałożonego na konsumenta obowiązku uregulowania „wszelkich należności” w celu skorzystania z przyznanego uprawnienia do wydania mu lokalu przez kontrahenta. Zastosowane przez pozwaną sformułowanie wbrew jej stanowisku jest pojęciem o znaczeniu znacznie szerszym, aniżeli obowiązek zapłaty ceny za lokal. Tak szerokie zdefiniowanie należności może więc prowadzić do dowolności interpretacyjnej treści umowy przez kontrahenta, co do tego co rozumie przez zapłatę należności przez konsumenta z przedmiotowej umowy, a zwłaszcza czy zachodzi w jego ocenie przesłanka do wykonania przyjętego na siebie obowiązku wydania lokalu celem umożliwienia konsumentowi wykonania prac wykończeniowych. Ta nieprecyzyjność sformułowania, które powinno w sposób jasny odnosić się do zapłaty ceny za lokal, może zatem narazić konsumenta na niemożność oceny czy dokonane przez niego na podstawie zawartej umowy płatności na poczet ceny lokalu, kontrahent uzna za uregulowanie „wszelkich należności”. Słusznie podniósł powód, że z punktu widzenia konsumenta uzależnienie wykonania obowiązku wydania lokalu od niejasnego, niejednoznacznego warunku, z pewnością stawia go w bardzo niekorzystnej sytuacji. Niepewność co do możliwości uzyskania dostępu do mieszkania może powodować negatywne konsekwencje tak w aspekcie ekonomicznym, jak i poczynionych planach życiowych konsumenta.

Zdaniem Sądu także zakwestionowane w pkt I B pozwu postanowienie umowne o treści „zawarcie Umowy Przynależnej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie ” spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Zapis ten bowiem z jednej strony uzależnia wykonanie zobowiązania przez kontrahenta do zawarcia z konsumentem umowy przynależnej nie tylko od spełnienia jego zobowiązania do zapłaty ceny za lokal, ale także zapłaty kosztów z tytułu eksploatacji lokalu bądź z tytułu części wspólnych nieruchomości, z drugiej strony prowadzi do rozszerzenia odpowiedzialności konsumenta z tytułu nienależytego wykonania umowy w zakresie „wcześniejszego korzystania z lokalu”. Zapis ten stanowi o ogromnej dysproporcji praw i obowiązków konsumenta w stosunku do pozycji przedsiębiorcy będącego drugą stroną umowy i prowadzi do rażącego naruszenia interesów ekonomicznych konsumenta.

Należy zauważyć, że zapis ten sprzeczny jest z przepisem art. 12 i 13 ustawy o własności lokali, nakładającej obowiązek pokrywania należności związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości na właścicieli tych lokali. Tym samym przerzucenie w proponowanym przez pozwaną wzorcu umowy tego obowiązku na konsumenta przed przeniesieniem na niego prawa własności lokalu, stanowi nadużycie w stosunku do przyjętej przez ustawodawcę zasady daty początkowej obowiązków właścicielskich, świadczy o lekceważącym traktowaniu słabszej strony umowy i zamiarze przerzucenia na nią ryzyka związanego z charakterem prowadzonej działalności gospodarczej. Zgodnie z regulacją powołanej wyżej ustawy to na przedsiębiorcy spoczywa i powinien spoczywać obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości do czasu przeniesienia prawa własności lokali w przedmiotowej nieruchomości, a kwestia długości trwania okresu ponoszenia całości tych kosztów należy do kosztów jego działalności i jego ryzyka zawodowego. W przypadku stopniowego zbywania

1 przenoszenia własności kolejnych lokali wysokość ponoszonych przez pozwanego kosztów z tego tytułu będzie ulegała proporcjonalnemu zmniejszeniu, a nowi właściciele będą nimi proporcjonalnie obciążeni. W przypadku braku zainteresowania kupnem lokali pozwany zmuszony jest i tak te koszty ponosić jako właściciel nieruchomości w odniesieniu do lokali, których właścicielem pozostaje. Obciążenie tymi kosztami konsumenta, który nie jest jeszcze właścicielem lokalu stanowi próbę przerzucenia na niego obowiązków przed datą przeniesienia uprawnień wynikających z prawa własności do lokalu, a zagwarantowanie sobie sześciomiesięcznego terminu na zawarcie umowy przynależnej po dacie uiszczenia przez konsumenta ceny za lokal, oznacza brak interesu po stronie kontrahenta do

niezwłocznego działania, skoro w tym czasie zwalnia się z konieczności ponoszenia części kosztów przerzuconej na konsumenta.

Przyjęta w przedmiotowym postanowieniu zasada obowiązku ponoszenia przez konsumenta kosztów związanych z eksploatacją wydanego do użytkowania lokalu jest uzasadniona, jednak uregulowanie tych kosztów przez konsumenta nie powinno stanowić podstawy od której uzależnione jest zawarcie umowy przyrzeczonej, a co najwyżej do roszczeń odszkodowawczych z tytułu korzystania z lokalu.

Sąd podzielił także stanowisko powoda co do tego, że postanowienie o treści:

„Kupujący wyraża niniejszym zgodę na przeniesienie przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na dowolną spółkę z grupy O.. Kupującemu zostanie przesłane listem poleconym lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru zawiadomienie o przeniesieniu przez Wykonawcę praw

i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy”, stanowi niedozwolone postanowienie umowne w świetle art. 385<sup>1</sup> k.c. oraz spełnia przesłanki niedozwolonej klauzuli umownej z art. 385<sup>3</sup> pkt 5 k.c.

Twierdzenie pozwanej, że przeniesienie uprawnień nie następuje na bliżej nieokreślony podmiot, a jedynie na spółkę z grupy (...) co wynika wprost z treści kwestionowanego postanowienia, nie zmienia zdaniem Sądu abuzywnego charakteru tej klauzuli. Słusznie wskazał powód, że zapis ten nie daje wiedzy konsumentowi o podmiocie, który ma stać się stroną umowy i nigdy z góry nie będzie wiadomo, które spółki należeć będą do przedmiotowej grupy.

Jednostronne narzucanie konsumentowi innego przedsiębiorcy, w sytuacji gdy podejmując decyzję nabywcą tak życiowo istotną kieruje się on w dużym stopniu wiedzą o przedsiębiorcy, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy.

Zapis ten z całą pewnością nie jest podstawą do rzetelnego, równorzędnego traktowania konsumenta jak strony umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. w zw. z art. 385<sup>3</sup> pkt 5 k.c. w zw. z art. 479<sup>42</sup> kpc orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

O publikacji prawomocnego wyroku na koszt pozwanej zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> §1 2 kpc.