

Sygn. akt XVII AmC 322/08



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 marca 2009 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Hanna Kulesza

Protokolant: asystent sędziego Piotr Mirosz

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2009 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Barbary Sudnik - Hryniewicz

przeciwko Integer SA we Wrocławiu

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone:

- I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje Integer SA we Wrocławiu stosowania w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:
 - *„Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na Osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”*
 - *„Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokali.”*

- II. Obciąża pozwanego - Integer SA z/s we Wrocławiu kwotą 600 zł (sześćset złotych) tytułem wpisu stałego od pozwu i nakazuje pobranie tej kwoty od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie.
- III. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Integer SA we Wrocławiu.

SSO Hanna Kulesza

Uzasadnienie

Pozwem z dnia 12.12.2008 r. powódka – Barbara Sudnik Hryniewicz wniosła o uznanie za niedozwolone postanowień wzorca umownego stosowanego przez pozwanego – Integer SA we Wrocławiu o treści:

- *Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), począwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na Osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”*
- *„Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokali.”*

W ocenie powódki pozwany stosując wzorzec umowny pt. Umowa sprzedaży 24/H/CH/-2/06 zawarł z nią umowę deweloperską zawierającą zakwestionowane postanowienia. Powódka stwierdziła, że zakwestionowane postanowienia nie były z nią indywidualnie uzgadniane.

Zdaniem powódki pierwsza z zakwestionowanych klauzul wypełnia hipotezę art. 385³ pkt 8 kc. ponieważ uzależnia okres sprawowania zarządu i administrowania nieruchomości wyłącznie od woli przedsiębiorcy. Powódka podniosła, że to od pozwanego, jako właściciela nieruchomości, zależy kiedy zostanie ustanowiona odrębna własność dla ostatniego lokalu mieszkalnego na osiedlu Chabrowym 2 etap.. w konsekwencji zakwestionowane postanowienia przewidują rażąco długi okres sprawowania zarządu, a w konsekwencji pozbawiają ją prawa do skorzystania z ustawowego uprawnienia właścicielskiego, o którym mowa w ustawie o własności lokali, polegającego na samodzielnym określaniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Takie ukształtowanie umowy może w ocenie powódki prowadzić ponadto do narzucania przez dewelopera lub zarządcę wygórowanych stawek opłat za zarząd.

Do pozwu powódka załączyła kopię zawartej przez siebie z pozwanym umowy sprzedaży nr 24/H/CH-2/06 z dnia 26.07.2006 r., zawierającej kwestionowane w pozwie postanowienia umowne.

W odpowiedzi pozwany zastrzegł, że zaprzecza wszystkim faktom podawanym przez powódkę, o ile wyraźnie ich nie przyznaje.

W ocenie pozwanego zarzuty powódki są chybione. Pozwany zauważył, że art. 385³ pkt 8 kc stanowi o „uzależnieniu spełnienia świadczenia konsumenta”. Powódka zaś traktuje o „uzależnieniu okresu sprawowania zarządu i administrowania nieruchomości”, co nie jest świadczeniem wzajemnym w stosunku prawnym między konsumentem a kontrahentem.

W konsekwencji również drugie z zakwestionowanych postanowień nie stanowi niedozwolonego postanowienia umowy.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

W piśmie procesowym z dnia 20.02.2009 r. powódka wniósła o przeprowadzenie dowodu z dokumentu – odpisu z rejestru przedsiębiorców KRS na okoliczność wpisanie pozwanej do rejestru przedsiębiorców oraz przeprowadzenia dowodu przesłuchania w charakterze strony Andrzeja

Woźnego – członka zarządu Integer SA na okoliczność obowiązywania i niewykonywania przez pozwanego umowy zawartej z powódką. W ww. piśmie powódka podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko procesowe.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Na podstawie odpisu KRS załączonego do odpowiedzi na pozew Sąd ustalił, iż pozwany prowadzi działalność gospodarczą, w tym działalność w zakresie działalności developerskiej oraz w zakresie administrowania nieruchomościami.

Na podstawie kopii umowy załączonej do pozwu Sąd ustalił, iż pozwany stosował wzorzec umowy zawierający przywołane w pozwie postanowienia. Pozwany, kwestionując wszystkie oświadczenia powódki – a zatem również oświadczenie, zgodnie z którym stosuje on wzorzec umowy zawierający zakwestionowane postanowienia, nie wskazał jednocześnie, czy zaprzestał stosowania zakwestionowanych postanowień na co najmniej 6 miesięcy przed wniesieniem powództwa, co uzasadniałoby jego oddalenie na zasadzie art. 479³⁹ KPC.

Na podstawie oświadczenia powódki, które Sąd uznał za wiarygodne, Sąd ustalił, iż pozwany zawarł przedmiotową umowę w ramach prowadzonej działalności gospodarczej z powódką – jako konsumentką w rozumieniu art. 22¹ kc.

Na podstawie oświadczenia powódki, uznanego za wiarygodne, Sąd ustalił również, że zakwestionowane postanowienia nie były indywidualnie uzgadniane. Pozwany, kwestionując wszystkie oświadczenia powódki – a zatem również oświadczenie, zgodnie z którym postanowienia nie były uzgadniane indywidualnie, nie dowiódł jednocześnie, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, do czego jest zobowiązany na podstawie art. 385¹ § 4 kc.

W świetle powyższego Sąd ustalił, iż w sprawie mamy do czynienia z nieuzgadnianymi indywidualnie postanowieniami umowy zawartej przez przedsiębiorcę z konsumentem, przy czym pozwany nie zaniechał stosowania

zakwestionowanych postanowień w okresie, co najmniej 6 miesięcy przed wytoczeniem powództwa.

Powyższe ustalenia uzasadniają dokonanie oceny zakwestionowanych postanowień pod kątem abuzywności w trybie art. 479³⁶ kpc.

Oceniając zakwestionowane postanowienia Sąd zważył, co następuje:

Postanowienie o treści *„Sprzedający zobowiązuje się odpłatnie prowadzić na koszt Kupującego zarząd i administrację przedmiotowej nieruchomości (budynku i gruntu), poczynwszy od dnia przekazania lokalu Kupującemu do użytkowania oraz przez okres 36 miesięcy od momentu ustanowienia odrębnej własności dla ostatniego lokalu mieszkalnego na Osiedlu Chabrowym 2 etap. Powyższe obowiązki Sprzedający może przenieść na osobę trzecią.”* Kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy – stanowi zatem niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 kc.

W ocenie Sądu, poprzez treść zakwestionowanego postanowienia pozwany zastrzega sobie niczym nie uzasadnione uprawnienie do sprawowania zarządu nad nieruchomością, którą zbył na rzecz swoich klientów. Należy zauważyć, że w chwili sprzedaży lokali mieszkalnych, własność nieruchomości oraz związane z tym prawa przechodzą w całości na właścicieli lokali mieszkalnych tworzących wspólnotę mieszkaniową. Od tego momentu wszelkie stosunki prawne pomiędzy pozwanym a właścicielami mieszkań powinny być nawiązywane na zasadzie dobrowolności. Właściciele lokali mają więc prawo powierzyć zarząd nad nieruchomością pozwanemu bądź jakiegokolwiek innemu podmiotowi, a decyzja w tym zakresie należy wyłącznie do nich. Poprzez zastrzeżenie dokonane w zakwestionowanym postanowieniu pozwany, wykorzystując swoją przewagę kontraktową, istniejącą w chwili zawierania umowy, pozbawia mieszkańców przysługującego im prawa do swobodnego wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością, narzucając korzystanie ze swoich usług.

Postanowienie zakwestionowane w punkcie II pozwu o treści „*Kupujący zobowiązuje się ponieść koszty związane z administracją i eksploatacją budynku oraz koszty administracji i utrzymania urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej (...) w wysokości proporcjonalnej do udziału Kupującego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z ustawą o własności lokali.*” nie ma samodzielnego charakteru, doprecyzowuje ono jedynie obowiązki nabywców nieruchomości, których źródłem jest zastrzeżenie prawa odpłatnego sprawowania zarządu nad nieruchomością na rzecz pozwanego. Konsekwencją uznania za niedozwolone pierwszego postanowienia, które stanowi źródło obowiązków konsumentów, musi być jednocześnie uznanie za niedozwolone drugiego z postanowień, które jedynie precyzuje zakres tychże obowiązków.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchania w charakterze strony Andrzeja Woźnego – członka zarządu Integer SA na okoliczność obowiązywania i niewykonywania przez pozwanego umowy zawartej z powódką. Okoliczności, które miały być wykazane na skutek przeprowadzenia dowodu dot. obowiązywania i niewykonywania umowy powódki z pozwanym dotyczą konkretnego stosunku prawnego i jako takie nie mają wpływu na abstrakcyjną ocenę postanowień wzorca umownego dokonywaną w trybie art. 479³⁶ kpc.

Mając powyższe na uwadze Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów stwierdzając, że kwestionowane postanowienia wzorca umownego stosowanego przez pozwanego stanowią klauzule niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ § 1 kc, zakazał ich wykorzystywania w obrocie - art. 479⁴² kpc.

O obciążeniu pozwanego wpisem od pozwu i kosztami publikacji wyroku orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2005.167.1398)

O publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym zarządzo zgodnie z art. 479⁴⁴ kpc.SSO

Hanna Kulesza

