

Sygn. akt XVII AmC 271/07

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 października 2008 r.

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

Przewodniczący SSO Wanda Czajkowska

Protokolant Marcin Piechuta

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2008 r., w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa Zbigniewa Domaszewicza przeciwko Spółdzielni mieszkaniowej DOM 2000 w Brzezinach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

1. uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca o nazwie „Umowa o budowę lokalu mieszkaniowego §8 ust 1 zdanie pierwsze o treści:

„Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu byłoby poważnie utrudnione”

i postanowienia wzorca o nazwie „Zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wkładów członkowskich „ ust 10 zdanie pierwsze o treści „Ustalone w trybie określonym w ust 5-9 koszty (z wyjątkiem kosztów określonych w ust 4 pkt 1 i 10) w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni przeliczeniowej lokalu mogą zostać zróżnicowane w zależności od cech poszczególnych lokali (np: niestandardowej powierzchni balkonu, logii, tarasu przynależnego ogródka i innych )”

2. uznaje opłatę od pozwu w kwocie 600 zł za ostateczną.
3. nakazuje pobranie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty 600 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.
4. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.
5. zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

SSO Wanda Czajkowska

Sygn. akt. AmC – 271/07

## UZASADNIENIE

Powód – Zbigniew Domaszewski wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie:

- postanowienia wzorca umowy o nazwie „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” (§ 8 ust. 1 zdanie pierwsze) o treści „Spółdzielnia może wypowiedzieć Umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu byłyby poważnie utrudnione”

- postanowienia regulaminu o nazwie „Zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wkładów członkowskich Spółdzielnia Mieszkaniowa Dom 2000 Brzeziny” (pkt 10 zdanie pierwsze) o treści: „Ustalone w trybie określonym w ust. 5-9 koszty (z wyjątkiem kosztów określonych w ust. 4 pkt 1 i 10) w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni przeliczeniowej lokalu mogą zostać zróżnicowane w zależności od cech poszczególnych lokali (np. niestandardowej powierzchni balkonu, logii, tarasu, przynależnego ogródka i innych)”

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że umowa stosowana przez pozwaną w obrocie z konsumentami jest wzorcem umownym. Jest ona jednostronnie przygotowana przez pozwaną i przedkładana wraz z załącznikami do podpisania konsumentom, którzy nie mają możliwości rzeczywistego oddziaływania na jej treść dokonania zmian postanowień umowy.

W ocenie powoda zakwestionowane w pozwie postanowienia stanowią niedozwolone postanowienia umowne, bowiem są sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumentów.

Pierwszemu postanowieniu powód zarzucił, iż uprawnia pozwaną do jednostronnej oceny, czy powód postępuje zgodnie z Umową o budowę lokalu mieszkalnego a w wypadku negatywnej oceny uprawnia pozwaną do wypowiedzenia umowy. Powód podniósł ponadto, że ani zakwestionowane postanowienie ani żadne inne w Umowie o budowę lokalu nie wskazuje, naruszenie jakich obowiązków zawartych w Umowie o budowę lokalu może prowadzić do wypowiedzenia umowy, ani jakie kryteria pozwalają na określenie poważnych utrudnień w realizacji umowy,

wszystkie zasadnicze postanowienia umowne stanowiące jego essentialia negotii. Wzorzec ten jest w formie wydruku komputerowego w całości wypełniony drukiem, nie zostały w nim pozostawione żadne wolne miejsca, natomiast wszystkie dane zmienne przy zawarciu konkretnej umowy zostały obramowane. W ramach znajdują się takie dane jak: data umowy, imię i nazwisko, PESEL, Nr dowodu osobistego, adres, czyli dane dotyczące konkretnego konsumenta, dane dotyczące przedmiotu umowy.

W § 8 zdanie pierwsze w/w wzorca umownego znajduje się zakwestionowane w pozwie postanowienie umowne o treści: „Spółdzielnia może wypowiedzieć Umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu byłyby poważnie utrudnione”

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., nr119, poz. 1116) „Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 ustawy, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.” Zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 w/w ustawy, z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

1. zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego oraz do uczestniczenia w innych zobowiązaniach spółdzielni związanych z budową - określonych w umowie,
5. inne postanowienia określone w statucie.

Sąd postanowieniem z dnia 26 września 2006r. oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Marka Grzywacza na okoliczność stopnia realizacji inwestycji, jako nie mającą znaczenia w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Stosownie do art. 385<sup>1</sup> § 1 kpc postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go jeżeli:

- kształtują jego prawa i obowiązki sprzecznie z dobrymi obyczajami,
- kształtują jego prawa i obowiązki rażąco naruszając interes konsumenta (niedozwolone postanowienia umowne).

Uznanie zatem, że zakwestionowane w pozwie postanowienie umowne jest niedozwolonym postanowieniem umownym wymaga oceny, że jest ono sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

Sąd Okręgowy uznał postanowienie § 8 ust. 1 zdanie pierwsze wzorca umowy o nazwie „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” za niedozwolone w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 kpc.

Stosownie do art. 20 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

Warunki, których niedotrzymanie przez członka spółdzielni uprawniają spółdzielnię do wypowiedzenia umowy są następujące:

- zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
- inne postanowienia określone w statucie bez których dalsza realizacja inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

Oceniając treść w/w postanowienia uzasadniony jest wniosek, że daje on wyłącznie uprawnienie spółdzielni i w dodatku określa to uprawnienie niejasno, nierzetelnie a dotyczy kwestii istotnych dla konsumenta.

Sąd ocenił, że to zakwestionowane postanowienie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

Z tych względów i na podstawie art. 385<sup>1</sup> kc uznano zakwestionowane w pozwie postanowienia umowne za niedozwolone i zakazano stosowania w obrocie z konsumentem na podstawie art. 479<sup>42</sup> § 1 kpc.

Publikacje prawomocnego wyroku zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> kpc.

O kosztach postępowania postanowiono na podstawie art. 98 kpc.

SSO Wanda Czajkowska