



ODPIS

AD OCHRONY KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW
DELEGATURA W KRAKOWIE

Przyjął
Zat. 12 07 2011

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2011 r.

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

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR /del/ Tomasz Szanciło

Protokolant : Piotr Grzywacz

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2011 r. w Warszawie
na rozprawie

sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje wykorzystywania w obrocie z konsumentami Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie postanowień wzorca umowy o treści:

- 1) „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z (...) uzgodnień z dostawcami mediów” w postanowieniu: „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z konieczności zmian projektowych, uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej oraz uzgodnień z dostawcami mediów”,
- 2) „Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, należny wkład jest zwracany po zawarciu przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu, w terminie 14 dni od daty wpłaty środków przez następcę Członka lecz nie później niż w terminie określonym w pkt 5. W przypadku, gdy członek nie wskaże swojego następcy lub wskazana osoba nie przystąpi do podpisania umowy, Spółdzielnia przysługuje prawo pomniejszenia wypłacanej kwoty

- o 5% wartości przedmiotu umowy, tj. wysokości wstępnego wkładu budowlanego”,
- 3) „Strony umowy ustalają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego znajduje się zapis, że zarząd przedmiotową nieruchomością będzie sprawowany przez okres 5 lat przez Spółdzielnię lub firmę przez nią wskazaną”.
- II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.
- III. Zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie na rzecz powoda Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 237,20 zł (dwieście trzydzieści siedem złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
- IV. Nakazuje pobrać od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 500,00 zł (pięćset złotych) tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy prawa.
- V. Przejmuje na rzecz Skarbu Państwa pozostałą brakującą część opłaty od pozwu.
- VI. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, z tym że w 5/6 części na koszt pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie, zaś w 1/6 części na koszt Skarbu Państwa.

/-/ SSR /del/ Tomasz Szanciło



Na oryginalne właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
Sekretarz Sądowy.....

Wioleta Lech-Wichrowska

Uzasadnienie

Powód Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK), pozwem wniesionym w dniu 19.04.2010 r., wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazanie pozwanemu Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie (dalej: Spółdzielnia) stosowania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy pod nazwą „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” (dalej: Umowa) o treści:

- 1) „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z konieczności zmian projektowych, uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej oraz uzgodnień z dostawcami mediów” – jako sprzecznego z art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 19 k.c. (dalej: klauzula I),
- 2) „Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, należny wkład jest zwracany po zawarciu przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu, w terminie 14 dni od daty wpłaty środków przez następcę Członka lecz nie później niż w terminie określonym w pkt 5. W przypadku, gdy członek nie wskaże swojego następcy lub wskazana osoba nie przystąpi do podpisania umowy, Spółdzielnia przysługuje prawo pomniejszenia wypłacanej kwoty o 5% wartości przedmiotu umowy, tj. wysokości wstępnego wkładu budowlanego” – jako sprzecznego z art. 385³ pkt 16 k.c. (dalej: klauzula II),
- 3) „Strony umowy ustalają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego znajduje się zapis, że zarząd przedmiotową nieruchomością będzie sprawowany przez okres 5 lat przez Spółdzielnię lub firmę przez nią wskazaną” – jako sprzecznego z art. 385¹ § 1 k.c. (dalej: klauzula III),

a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, w odniesieniu do klauzuli I, że klient pozwanego (konsument) ma określone oczekiwania w zakresie wyglądu, konstrukcji, usytuowania, standardu wykonania i wykończenia nabywanego lokalu mieszkalnego i budynku, w którym lokal się znajduje. Jak wynika z tej klauzuli, konsument nie ma realnego wpływu a dokonywane zmiany inwestycyjno-budowlane, chociaż umowa jest wzajemna i dwustronnie zobowiązująca. Zatem pozwany powinien uzyskać na zmianę zgodę klienta. Klauzula narusza zasadę *pacta sunt servanda*, a konsument może otrzymać lokal mieszkalny nie taki, jaki był przedmiotem umowy przedwstępnej. Odnośnie do klauzuli II, to wprowadza ona nierówność stron, konsument może tylko stracić, zaś Spółdzielnia zyskać. Gdy wina leży po stronie pozwanego i z tego powodu umowa ulega rozwiązaniu, Spółdzielnia nie jest zobowiązana do żadnych wypłat na rzecz konsumenta. Obciążając konsumenta określonymi ciężarami finansowymi na wypadek rozwiązania umowy, pozwany powinien przyjąć na siebie analogiczne obowiązki. Odnośnie do klauzuli III, to uniemożliwia ona konsumentom korzystanie z ich ustawowych uprawnień, powoduje związanie konsumentów z ustanowionym przez pozwanego zarządem przez długi okres czasu i pozbawia ich swobody wyboru kontrahenta w

zakresie administrowania nieruchomością. Dodatkowo powód podniósł, że członek spółdzielni jest konsumentem.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że budowa lokali dla członków spółdzielni mieszkaniowej prowadzona przez Spółdzielnię jest budową własną jej członków, do której nie dolicza się zysku. Zawierane umowy były każdorazowo omawiane i uzgadniane z każdym z członków, jednak musiały zawierać takie postanowienia, które w jednakowy sposób określały prawa i obowiązki. Aby proces inwestycyjny przebiegał prawidłowo, Spółdzielnia zleciła nawet nadzór inwestorski. Żaden z członków spółdzielni nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do treści postanowień Umowy. Odnośnie do klauzuli I, to uprawnienie do dokonania zmian jest obwarowane szczegółowo wymienionymi warunkami, a członkowi Spółdzielni przysługuje takie samo uprawnienie i to bez żadnych obwarowań. Istnieje więc symetria uprawnień i obowiązków stron. Odnośnie do klauzuli II, to ma ona na celu zmotywowanie członka Spółdzielni do działania umożliwiającego zminimalizowanie wzrostu kosztów budowy inwestycji, w której nie bierze on już udziału z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie. Deweloper pokrywa wszelkie koszty z zysku, zaś Spółdzielnia musiałaby obciążyć tym kosztem członków. Odnośnie do klauzuli III, to zarząd nieruchomością sprawowany przez Spółdzielnię jest zarządem powierzonym i to nawet przez okres dłuższy niż 5 lat. Inne znaczenie miałby taki zapis w przypadku dewelopera. Umowa jest zawierana z członkami Spółdzielni, a więc krąg adresatów jest ograniczony.

- W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Na podstawie statutu działa Spółdzielnia, której celem, zgodnie z § 4 statutu, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych, społecznych, oświatowych i kulturalnych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię. Przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje m.in. przez budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (§ 5 ust. 2 lit. b) - (statut k. 37-62). Pozwany posługuje się przygotowanym przez siebie wzorcem - Umową. Przedmiotem tej Umowy jest zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania lokalu mieszkalnego, a następnie ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Umowa zawiera następujące postanowienia:

- § 6 ust. 5: „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z konieczności zmian projektowych, uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej oraz uzgodnień z dostawcami mediów”,

- § 7 ust. 6: „Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, należny wkład jest zwracany po zawarciu przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu, w terminie 14 dni od daty wpłaty środków przez następcę Członka lecz nie później niż w terminie określonym w pkt 5. W przypadku, gdy członek nie wskaże swojego następcy lub wskazana osoba nie przystąpi do podpisania umowy, Spółdzielnia przysługuje prawo pomniejszenia wypłacanej kwoty o 5% wartości przedmiotu umowy, tj. wysokości wstępnego wkładu budowlanego”,

- § 11: „Strony umowy ustalają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego znajduje się zapis, że zarząd przedmiotową nieruchomości będzie sprawowany przez okres 5 lat przez Spółdzielnię lub firmę przez nią wskazaną” (Umowa k. 6-9).

Rozliczanie inwestycji w Spółdzielni odbywa się w oparciu o regulamin rozliczania nakładów inwestycji budowlanych (regulamin k. 26-32).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych odpisów dokumentów. Strony nie kwestionowały autentyczności tych dokumentów, ani ich treści, zaś Sąd również nie miał wątpliwości, co do ich wartości dowodowej, stąd były one przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w przeważającej części.

Stosownie do treści art. 479³⁶ k.p.c. i art. 479³⁸ k.p.c., przedmiotem postępowania prowadzonego przed SOKiK nie jest kontrola i analiza postanowień konkretnej, zawartej przez strony umowy, lecz kontrola abstrakcyjna wzorca umownego stosowanego przez oferenta w obrocie z konsumentami, którego postanowienia mogłyby kształtować treść stosunku prawnego w przypadku zawarcia umowy konsumenckiej (por. wyrok SN z dnia 3.10.2008 r., I CSK 70/08, „Glosa” 2009, Nr 3, s. 8). Celem instytucji kontroli wzorców umownych jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania mechanizmu podejmowania decyzji przez słabszą stronę umowy (uczestnika obrotu). Cel ten realizowany jest poprzez konkretną i abstrakcyjną kontrolę wzorców umownych. Kontrola incydentalna wzorców polega na kontroli treści umowy zaczerpniętej z wzorca. Natomiast kontrola abstrakcyjna polega na kontroli wzorca jako takiego, w oderwaniu od konkretnej umowy, której wzorzec dotyczy (uchwała SN z dnia 19.12.2003 r., III CZP 95/03, OSNC 2005, Nr 2, poz. 25, wyrok SOKiK z dnia 19.06.2002 r., XVII Amc 34/01, Dz.Urz.UOKiK 2002, Nr 3, poz. 174). Ocenie podlega treść postanowienia wzorca, a nie sposób jego wykorzystania, czy jego powszechność w analogicznych wzorcach umowy firm konkurencyjnych. Ocena znaczenia postanowień wzorca umowy następuje w oderwaniu od warunków ekonomicznych i gospodarczych działalności prowadzonej przez przedsiębiorcę. Nieistotne są również kwestie sposobu organizacji lub specyfiki działalności prowadzonej przez przedsiębiorcę, którego wzorzec podlega kontroli w tym trybie (wyrok SOKiK z dnia 19.06.2002 r., XVII Amc 34/01, Dz.Urz.UOKiK 2002, Nr 3, poz. 174).

Pamiętać jednocześnie trzeba, że zgodnie z art. 479³⁸ § 1 zd. 1 k.p.c., powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone może wytoczyć każdy, kto według oferty pozwanego mógłby zawrzeć z nim umowę zawierającą postanowienie, którego uznania za niedozwolone żąda się pozwem. Legitymowany biernie jest więc oferent, od którego pochodzi wzorzec umowy, legitymowany czynnie – każdy, kto według oferty zawartej we wzorcu mógłby ze składającym ofertę zawrzeć umowę zawierającą niedozwolone postanowienie umowne. Nie ma jednak przeszkód, aby z powództwem wystąpiła osoba, która zawarła umowę zawierającą niedozwolone postanowienia umowne. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005 r. (VI ACa 760/05, „Glosa” 2006, Nr 2, s. 86), powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone nie musi wytaczać strona zawartej już umowy, może to zrobić podmiot niezwiązany postanowieniami żadnej umowy. Z drugiej zaś strony nawet zaniechanie stosowania kwestionowanego wzorca umowy nie wyklucza w sposób bezwzględny wytoczenia powództwa lub kontynuowania postępowania. Te dwie zasady oznaczają, że kontrola klauzul umownych odbywa się także w oderwaniu od tego, czy obie strony są związane kwestionowaną umową. Trzeba bowiem zauważyć, że żaden z przepisów prawa nie wyłącza możliwości wytoczenia powództwa przez konsumenta, który zawarł już umowę z pozwanym w oparciu o wzorzec umowy, który został zakwestionowany. Kontrola wzorca ma charakter abstrakcyjny, ale nie wyłącza jej fakt zawarcia umowy przez strony danego procesu sądowego. Co więcej, nawet konsument, którego łączy z danym podmiotem stosunek prawny zawarty w oparciu o dany wzorzec umowy, może zawrzeć z tym podmiotem kolejną umowę opartą na tym samym wzorcu umowy. Fakt posługiwania się przez pozwaną Spółdzielnię przedmiotową Umową był bezsporny, strona pozwana okoliczności tej w żaden sposób nie kwestionowała.

Strona pozwana podnosiła, że umowa jest zawierana z członkami Spółdzielni, a więc krąg adresatów jest ograniczony. Jak jednak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26.09.2007 r. (IV CSK 122/07, OSNC-ZD 2008, Nr 3, poz. 74), w świetle postanowień art. 22¹ k.c. (a wcześniej art. 384 § 3 k.c.), członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego należy uznać za konsumenta w rozumieniu art. 385¹ pkt 3 k.c., co ma decydujące znaczenie dla oceny zgodności z prawem i skuteczności zawartego w statucie spółdzielni mieszkaniowej zakazu potrącenia wierzytelności członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego z wierzytelnościami spółdzielni. Podobnie w wyroku z dnia 14.02.2007 r. 9VI ACa 954/06, niepubl.) Sąd Apelacyjny w Warszawie potwierdził możliwość dokonywania oceny zawieranych przez spółdzielnię mieszkaniową ze swoimi członkami umów z punktu widzenia przepisów o ochronie konsumentów, w tym art. 384 – 385³ k.c. Korporacyjno-fundacyjny charakter osoby prawnej, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, jej cele, zasady i sposoby funkcjonowania nie pozbawiają osób fizycznych, które są członkami spółdzielni, przymiotu konsumenta. Dobrowolne przystąpienie członka do spółdzielni nie może wyłączać działania przepisów ogólnych o zobowiązaniach umownych, skoro stosunki prawne powinny być w ogóle kreowane działaniami podejmowanymi bez przymusu.

Z powyższym należy się zgodzić. Dodać trzeba, że zgodnie z § 4 statutu Spółdzielni, jej celem jest m.in. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz ich rodzin. Przedmiot swojej działalności Spółdzielnia realizuje m.in. przez budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (§ 5 ust. 2 lit. b). Jednocześnie, jak wynika z treści § 1 ust. 1 Umowy, jej przedmiotem jest zobowiązanie Spółdzielni do wybudowania lokalu mieszkalnego, a następnie ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Z treści Umowy wynika, że ten wzorzec umowy stosowany jest w stosunku prawnym z członkiem Spółdzielni. Jednak zgodnie z § 8 ust. 1 lit. f statutu, zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby fizycznej, spełniającej wymogi statutu, która ubiega się o członkostwo w celu zawarcia z pozwanym umowy o budowę lokalu lub domu jednorodzinnego na podstawie art. 18 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm., dalej: u.s.m.). Przepisy statutu nie wymagają żadnych szczególnych wymogów, jakie muszą spełniać osoby fizyczne, jeżeli chcą być przyjęte w poczet członków Spółdzielni i zawrzeć z nią Umowę. Tak więc krąg adresatów tego wzorca umowy – wbrew twierdzeniom pozwanej – jest nieograniczony, jako że nieograniczony w praktyce jest krąg osób fizycznych, które mogą stać się członkami Spółdzielni właśnie w celu zawarcia umowy o budowę lokalu w trybie art. 18 u.s.m.

Niedozwolone postanowienia umowne to konstrukcja przewidziana w art. 385¹ – 385³ k.c., mająca na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą. W myśl art. 385¹ § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione 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 negocjacom,
- 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 nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia.

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

Przedmiotowe postanowienia nie dotyczą głównych świadczeń stron umowy, gdyż należą do nich tylko takie elementy konstrukcyjne umowy, bez uzgodnienia których nie doszłoby do jej zawarcia (*essentialia negotii*). Umowa dotyczy wybudowania lokalu i ustanowienia odrębnej jego własności za określoną cenę, zaś klauzule odnoszą się do możliwości dokonywania zmian w lokalu, pomniejszenie wypłacanej przez Spółdzielnię kwoty i zarządu nieruchomością po zawarciu aktu notarialnego.

Jednocześnie nie budzi wątpliwości okoliczność, że konsumenci nie mieli wpływu na treść zakwestionowanych klauzul, a zatem nie były one z nimi uzgadniana indywidualnie. Nieuzgodnione indywidualnie są bowiem te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (art. 385¹ § 3 k.c.). Co prawda, strona pozwana podniosła, że zawierane umowy były każdorazowo omawiane i uzgadniane z każdym z członków, jednak dodała, że umowy musiały zawierać takie postanowienia, które w jednakowy sposób określały prawa i obowiązki stron, gdyż budowa budynku jest realizowana wyłącznie ze środków własnych przyszłych właścicieli lokali i musi odpowiadać zasadom realizacji tego budynku określonym w umowie o budowę zawartej przez Spółdzielnię z wykonawcą. Tak więc pozwany, pomimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), w żaden sposób nie wykazał, aby te trzy postanowienia podlegały procesowi negocjacji z konsumentami, były z nimi ustalane w sposób indywidualny.

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

„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 o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, ale 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. Pełnię treści tych pojęć, w szczególności w stosunkach umownych między profesjonalistą a konsumentem, nadaje judykatura. Przykładowo, w wyroku z dnia 13.07.2005 r. (I CK 832/04, „Biuletyn SN” 2006, Nr 2, s. 86) Sąd Najwyższy wskazał, że rażące naruszenie interesów konsumenta istotnie można rozumieć jako nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym. Natomiast działanie wbrew dobrym obyczajom (w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego) oznacza tworzenie przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku. Tak w szczególności kwalifikowane są wszelkie postanowienia,

które zmierzają do naruszenia równorzędności stron stosunku, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki między partnerami umowy. Właśnie brak równowagi kontraktowej jest najczęściej wskazywanym przejawem naruszenia dobrych obyczajów drogą zastosowania określonych klauzul umownych (por. wyrok SN z dnia 13.07.2005 r., I CK 832/04, „Prawo Bankowe” 2006, Nr 3, s. 8). Jednocześnie należy uwzględnić nie tylko interesy o wymiarze ekonomicznym, ale inne, zasługujące na ochronę dobra konsumenta, jak jego czas, prywatność, poczucie godności osobistej czy satysfakcja z zawarcia umowy o określonej treści (por. M. Bednarek [w]: *System prawa prywatnego*, t. 5, Warszawa 2006, s. 663). Sprzeczne z dobrymi obyczajami są zatem, przykładowo, działania wykorzystujące niewiedzę, naiwność czy brak doświadczenia konsumenta, naruszające zasadę równorzędności stron umowy, zmierzające do dezinformacji, wywołujące błędne przekonanie konsumenta. Chodzi więc o działania określane jako nieuczciwe, nierzetelne i odbiegające na niekorzyść konsumenta od przyjętych standardów postępowania.

Obie wskazane w art. 385¹ § 1 k.c. formuły prawne służą ocenie tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają, mówiąc najogólniej, zakreślone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron konsumentckiego stosunku obligacyjnego. Wspomniana rzetelność kontraktowa może być, oczywiście, analizowana w ramach określonego (stypizowanego) stosunku obligacyjnego z konsumentem.

Jednocześnie ustawodawca przesądził, które z postanowień mogą być uznane, w razie wątpliwości, za klauzule niedozwolone, tworząc w art. 385³ k.c. katalog tzw. szarych klauzul stosowanych w obrocie z konsumentem.

Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy należy odnieść się do poszczególnych klauzul objętych żądaniem pozwu.

Odnosnie do klauzuli I, to powód zarzucił, że narusza ona art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 19 k.c. Klauzula ta uprawnia Spółdzielnię do dokonania zmian wynikłych z konieczności zmian projektowych, uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej oraz uzgodnień z dostawcami mediów. Jak wynika z treści całego § 6 Umowy, chodzi o zmiany dokonywane w lokalu mieszkalnym. Niewątpliwie, jak słusznie zauważyła strona powodowa, klient pozwanego (konsument) ma określone oczekiwania w zakresie wyglądu, konstrukcji, usytuowania, standardu wykonania i wykończenia nabywanego lokalu mieszkalnego i budynku, w którym lokal się znajduje. Kwestionowana klauzula może te oczekiwania klienta zniweczyć, gdyż pozwany może wprowadzić zmiany. Może to nastąpić w dwóch sytuacjach:

- 1) gdy zmiany wynikają z konieczności zmian projektowych, uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej,
- 2) gdy zmiany wynikają z uzgodnień z dostawcami mediów.

Tak więc w tym przypadku mieliśmy do czynienia – tak naprawdę – z dwiema odrębnymi klauzulami, składającymi się na klauzulę zawartą w § 6 ust. 5 Umowy.

Jak wynika z treści art. 385³ pkt 19 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przewidują wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia. Przedmiotowa klauzula przewiduje, niewątpliwie, jednostronne uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia, jako że zmiany dotyczą właśnie cech świadczenia, jakim jest wygląd wybudowywanego lokalu.

Co prawda strona pozwana podniosła, że członkowi Spółdzielni przysługuje takie samo uprawnienie i to bez żadnych obwarowań, jednak z takim stwierdzeniem nie sposób się zgodzić. Faktem jest, że z § 6 ust. 3 Umowy wynika, że na etapie realizacji członek Spółdzielni może dokonać zmian w lokalu mieszkalnym. Trzeba jednak zauważyć, że możliwość dokonania takich zmian jest uzależniona od spełnienia dwóch warunków:

- zmiany muszą być zatwierdzone przez projektantów i pozwanego,
- członek Spółdzielni musi wnieść dopłatę z tego tytułu (poza sytuacją, w której następuje ograniczenie robót powodujących ograniczenie kosztów budowy – wówczas to zmniejszenie kosztów zostanie uwzględnione w rozliczeniu końcowym dotyczącym przedmiotowego lokalu mieszkalnego).

Widać więc wyraźnie, pomijając nawet kwestię dodatkowych opłat, że wprowadzenie zmian przez członka Spółdzielni nie jest dowolne, ale wymaga uzyskania zgody (zatwierdzenia) zarówno przez projektantów, jak i Spółdzielnię. Tymczasem kwestionowana klauzula żadnych obwarowań – co do uzyskania zgody członka Spółdzielni – nie przewiduje. Słusznie zatem zauważyła strona powodowa, że pozwany nie musi uzyskiwać zgody klienta, czy to w formie renegocjacji umowy, czy aneksu do niej. Spółdzielni przysługuje zaś jednostronne, niezależne od woli klienta, uprawnienie do zmiany umowy w zakresie zmiany wyglądu lokalu, podczas gdy klientowi analogiczne uprawnienie nie przysługuje, gdyż skoro zmiana wyglądu lokalu wymaga zgody Spółdzielni, a więc drugiej strony Umowy, to nie można tu mówić o tym, wbrew stanowisku pozwanej, że również klientowi przysługuje prawo jednostronnej zmiany cech świadczenia, skoro jest to zmiana uzgodniona, a więc dwustronna. W przedmiotowej klauzuli brak jest jakiegokolwiek dwustronności, uzgodnienia stron, to Spółdzielnia ma wyłącznie określone prawo.

Jednak, aby klauzula uznana mogła być za abuzywną, musi nie tylko przewidywać wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia, ale zmiana ta musi być dokonywana „bez ważnych przyczyn”. Już z treści art. 385³ pkt 19 k.c. wynika jednoznacznie, że nie stanowi samo w sobie niedozwolonego postanowienia umownego klauzula, która daje kontrahentowi konsumenta prawo do jednostronnej umowy. Oczywistym jest, że niezwykle istotna jest zasada *pacta sunt servanda*, jednak cechą wzorców umowy jest ich jednostronny charakter w tym sensie, że są tworzone i zmieniane w zasadzie przez podmiot, który wzorzec ten tworzy. Wyrazem tego jest właśnie powołany przepis, z którego *a contrario* wynika, że kontrahent konsumenta ma prawo do jednostronnej zmiany cechy świadczenia, jednak musi to być dokonane z powodu zaistnienia ważnych przyczyn i te przyczyny powinny być określone w umowie.

W odniesieniu do przedmiotowej klauzuli, jak wskazano, mamy do czynienia z dwiema sytuacjami. Pierwsza dotyczy sytuacji konieczności dokonania zmian projektowych, uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej. Niewątpliwie te dwie przesłanki stanowią właśnie ważne przyczyny, ściśle określone. Zmiana projektu, a w konsekwencji – cechy świadczenia, może nastąpić, gdy wymaga tego technologia lub zasady sztuki budowlanej. Oczywistym jest, że na początku realizacji inwestycji nie da się przewidzieć wszystkich sytuacji i właśnie z uwagi na technologię budowy czy zasady sztuki budowlanej niezbędne będzie dokonanie zmian w budynku i lokalu. Konsumentom nie są w tej dziedzinie profesjonalistami i nierealne, a nawet niezasadne byłoby, gdyby w takim przypadku mieli oni wpływ na zmiany inwestycyjno-budowlane, skoro wynikają one z niezwykle istotnych przyczyn. Nie można więc w tym zakresie mówić, aby doszło do naruszenia art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 19 k.c., a więc aby interes konsumentów został naruszony, a klauzula w tym zakresie kształtowała prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. W tym zakresie klauzula I nie stanowi niedozwolonego postanowienia umownego.

Natomiast czym innym jest sytuacja, w której zmiany wynikają z uzgodnień z dostawcami mediów. Klauzula I w tym zakresie nie wymienia ważnych przyczyn, które uprawniałyby Spółdzielnię do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia. W szczególności brak jest określenia, jakie to uzgodnienia z dostawcami mediów mogą powodować dokonanie zmian, nie mówiąc już o tym, że mają to być uzgodnienia dotyczące ważnych kwestii. Tak naprawdę, każde uzgodnienie z dostawcami mediów uprawnia Spółdzielnię do dokonania zmian, które będą wiążące dla klienta. Taki zapis w jaskrawy sposób narusza art. 385³ pkt 19 k.c., gdyż daje pozwanemu prawo jednostronnej zmiany cech świadczenia bez ważnych przyczyn, a jednocześnie narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż narusza interes konsumentów oraz kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Skoro zasadą obowiązującą w prawie polskim jest *pacta sunt servanda*, to odstępstwa od niej muszą być wyjątkiem, podczas gdy przy takim zapisie umownym wyjątek staje się zasadą. Z treści tej części klauzuli I wynika, że jeżeli Spółdzielnia dokonana jakiegokolwiek uzgodnienia z dostawcami mediów, niezależnie na jaki temat i w jakim zakresie, to już będzie uprawniona do dokonania zmian w lokalu, bez pytania klienta o zdanie i zgodę. Zatem w części „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z (...) uzgodnień z dostawcami mediów” klauzula I stanowi niedozwolone postanowienie umowne.

Odnosnie do klauzuli II, to powód zarzucił jej sprzeczność z art. 385³ pkt 16 k.c. Klauzula ta reguluje kwestię rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie członka – wówczas należny wkład jest zwracany po zawarciu przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu, w terminie 14 dni od daty wpłaty środków przez następcę Członka lecz nie później niż w terminie określonym w pkt 5, czyli 3 miesiące od dnia rozwiązania umowy o budowę lokalu. Jednak w sytuacji, gdy członek nie wskaże swojego następcy lub wskazana osoba nie przystąpi do podpisania

umowy, Spółdzielni przysługuje prawo pomniejszenia wypłacanej kwoty o 5% wartości przedmiotu umowy, tj. wysokości wstępnego wkładu budowlanego.

Tymczasem jak wynika z treści art. 385³ pkt 16 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które nakładają wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy. Klauzula II wprowadza nierówność stron (asymetrię obowiązków), co oznacza, że konsument może tylko stracić, zaś Spółdzielnia zyskać. Trzeba zauważyć, co wynika z treści w szczególności § 7 Umowy, gdy wina leży po stronie pozwanego i z tego powodu umowa ulega rozwiązaniu, Spółdzielnia nie jest zobowiązana do żadnych wypłat na rzecz konsumenta. Natomiast, jak wskazano powyżej, jeżeli do rozwiązania umowy dochodzi z przyczyn leżących po stronie członka i gdy członek nie wskaże swojego następcy lub wskazana osoba nie przystąpi do podpisania umowy, wówczas pozwany ma prawo zatrzymać 5% wartości przedmiotu umowy, a więc klient jest zobowiązany do zapłaty tej kwoty. Jak wynika z art. 385³ pkt 16 k.c., obciążając konsumenta określonymi ciężarami finansowymi na wypadek rozwiązania umowy, pozwany powinien przyjąć na siebie analogiczne obowiązki. Takich obowiązków jednak Spółdzielnia na siebie nie przyjęła. Kara w wysokości 5% nie została w żaden sposób uzasadniona, nie wiadomo, z czego ona wynika. Dodatkowo, w wyniku uzależnienia terminu zwrotu środków pieniężnych od wpłaty innej osoby, konsument tak naprawdę kredytuje działalność Spółdzielni i to bez wynagrodzenia, a więc bez możliwości uzyskania odsetek z tego tytułu.

Nie miało wpływu na rozstrzygnięcie sprawy stwierdzenie pozwanego, że zapis taki ma na celu zmotywowanie członka Spółdzielni do działania umożliwiającego zminimalizowanie wzrostu kosztów budowy inwestycji, w której nie bierze on już udziału z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie, a jest to inna sytuacja niż w przypadku dewelopera, który pokrywa wszelkie koszty z zysku, zaś Spółdzielnia musiałaby obciążyć tym kosztem członków. Będzie o tym mowa poniżej.

Na marginesie należy wskazać, że wyrokiem z dnia 29.07.2010 r. (XVII Amc 628/09, MSiG 2011, Nr 27, poz. 1563) SOKiK uznał za niedozwolone i zakazał Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” w Krakowie wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

- „Strony oświadczają, że w przypadku, gdy z winy strony zobowiązanej do kupna dojdzie do rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej. Spółdzielnia zwróci stronie zobowiązanej do kupna środki wpłacone w wykonaniu niniejszej umowy do 21 (dwudziestu jeden) dni (bez odsetek) po podpisaniu przez Spółdzielnię nowej umowy na przedmiotowy lokal z innym nabywcą. Ponadto Spółdzielnia Stronie zobowiązanej do kupna potrąci 5 % wartości przedmiotu umowy. Strony oświadczają, że w przypadku rozwiązania umowy przez Stronę zobowiązaną do kupna.”,

- „Spółdzielnia odstąpi od potrącenia 5 % wpłaconej sumy pieniędzy z chwilą, gdy Strona zobowiązana do kupna wskaże nowego nabywcę, który wstąpi w jej prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy”.

Jest to klauzula analogiczna do klauzuli II, a została wpisana do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK po poz. 2096 i 2097.

Odnosnie do klauzuli III, to powód zarzucił jej sprzeczność z art. 385¹ § 1 k.c. Klauzula ta reguluje kwestię związaną z zarządem nieruchomością po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności w formie aktu notarialnego – zarząd przedmiotową nieruchomością ma być sprawowany przez okres 5 lat przez Spółdzielnię lub firmę przez nią wskazaną. Zdaniem pozwanego zarząd nieruchomością sprawowany przez Spółdzielnię jest zarządem powierzonym i to nawet przez okres dłuższy niż 5 lat, a więc zapis taki w żaden sposób nie wpływa na prawa członków Spółdzielni i nie pozbawia ich żadnych praw, bo wynikają one wprost z ustawy, a konkretnie u.s.m. i ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.).

Zgodnie z art. 27 ust. 1-2 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy u.w.l., z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Z przepisów u.s.m. wynika, że w zasadzie nie mają w spółdzielniach mieszkaniowych zastosowania tylko te przepisy u.w.l., które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną, a w tym procedur funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej powołanej głównie po to, aby liczni właściciele lokali mogli sprawnie zarządzać nieruchomością stanowiącą ich wspólną własność. Prowadzi to do ograniczenia uprawnień, jakie przysługują właścicielom lokali w zwykłych wspólnotach mieszkaniowych (funkcjonujących w oparciu o przepisy u.w.l.). Spółdzielnia mieszkaniowa sprawuje z mocy art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi, których jest współwłaścicielem niezależnie od tego czy inni właściciele lokali są, czy nie są członkami spółdzielni. W tym zgodzić należy się ze stanowiskiem strony pozwanej. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową ma jednak swój naturalny kres. Następuje on w dwóch przypadkach:

1) gdy zaczyna działać przepis art. 26 ust. 1 u.s.m., tj. jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, gdyż po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy u.w.l., niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni,

2) ponieważ art. 27 ust. 2 u.s.m. nie wyłączył stosowania art. 18 ust. 1 u.w.l., możliwe jest, aby właściciele lokali skorzystali z tego przepisu i ustalili inny (niż przewiduje art. 27 ust. 2 u.s.m.) sposób zarządu ich nieruchomością wspólną lub powierzyli zarząd tą nieruchomością komuś innemu niż spółdzielnia (innej osobie prawnej lub fizycznej), co wymaga jednak spełnienia dwóch warunków: umowa na

ten temat musi być podpisana przez wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości, umowa ta musi być zawarta w formie aktu notarialnego.

Tymczasem przedmiotowa klauzula uniemożliwia konsumentom korzystanie z ich ustawowych uprawnień, gdyż powoduje związanie konsumentów z ustanowionym przez pozwanego zarządem przez długi okres czasu i pozbawia ich swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. Zatem, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, klauzula III wpływa na prawa członków Spółdzielni, gdyż właśnie wprost z ustawy wynika ich prawo do decydowania o sposobie sprawowania zarządu nieruchomością, zaś pozwany ich tego prawa pozbawia i to dodatkowo na bardzo długi okres czasu, bo aż na 5 lat. Taki zapis nie ma żadnego uzasadnienia poza tym, że nadaje Spółdzielni uprawnienie, którego – zgodnie z przepisami u.s.m. i u.w.l. – może zostać pozbawiona. W konsekwencji konsumenci zmuszeni są do korzystania z usług Spółdzielni (ewentualnie podmiotu przez nią wskazanego) w zakresie zarządu nieruchomością nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele lokali nie będą zadowoleni ze sposobu sprawowania zarządu. Zmiany zarządcy tak czy inaczej może dokonać wyłącznie Spółdzielnia. Innymi słowy, pozwany wykorzystując posiadaną przewagę kontraktową narzuca konsumentom obowiązek korzystania z jego usług lub usług podmiotu, z którym współpracuje, niezależnie od ceny i jakości tych usług. To, że pozwany – jako jedna z najstarszych spółdzielni w Krakowie – daje gwarancję solidnego wybudowania budynku i nie pozostawi członków Spółdzielni z problemami złego wykonawstwa czy koniecznością usuwania usterek, nie uzasadnia narzucenia *a priori* członkom Spółdzielni jej usług. Jednym z uprawnień właścicieli lokali jest właśnie wybór zarządcy i ocena skuteczności i prawidłowości jego działań. Ta ocena nie musi być zbieżna z oceną samej Spółdzielni (choć oczywiście może być taka sama), jednak pozwany tej możliwości klientów pozbawia. Klauzula III narusza więc interes konsumentów oraz kształtuje ich prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Zasadą jest bowiem, że to właściciele lokali składających się na daną nieruchomość (nieruchomości) wybierają zarządcę. W tym przypadku zarządcą jest albo sama Spółdzielnia albo podmiot przez nią wskazany.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawała okoliczność, że żaden z członków spółdzielni nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do treści postanowień Umowy, jak również okoliczność, że Spółdzielnia zleciła nawet nadzór inwestorski, aby proces inwestycyjny przebiegał prawidłowo oraz że budowy i rozliczeń dokonuje się na podstawie statutu i regulaminu rozliczania nakładów inwestycji budowlanych. Jak już wskazano, kontrola w niniejszym postępowaniu ma charakter abstrakcyjny, w oderwaniu od stosowania danego postanowienia umownego. W tym przypadku nie jest więc istotne, w jaki sposób poszczególne przypadki interpretuje pozwany (jego pracownicy), w jaki sposób umowa jest wykonywana, ale istotne jest, czy dane postanowienie umowne spełnia przesłankę abuzywności. Również możliwości wystąpienia przez konsumenta do sądu powszechnego z roszczeniem w przypadku naruszenia przez pozwanego postanowień Umowy nie ma – z punktu widzenia niniejszego postępowania nie ma żadnego znaczenia – gdyby bowiem była to przesłanka

wpływająca na ustalenie, czy dana klauzula nie jest abuzywna, kontrola abstrakcyjna pozbawiona byłaby jakiegokolwiek sensu, gdyż w każdym wypadku możliwe jest badanie przez sąd ważności umowy w konkretnym postępowaniu. Jednak kontrola abstrakcyjna jest kontrolą całkowicie odrębną od kontroli incydentalnej, niezależną od niej i nie ma wpływu na rozstrzygnięcie w jej ramach okoliczność, że konsument może wytoczyć powództwo przeciwko pozwanemu.

Podobnie nie mogła wpłynąć na uznanie poszczególnych klauzul za niedozwolone okoliczność podnoszona przez pozwaną, że budowa lokali dla członków spółdzielni mieszkaniowej prowadzona przez Spółdzielnię jest budową własną jej członków, do której nie dolicza się zysku pozwanego, a inaczej jest w przypadku dewelopera, który pokrywa wszelkie koszty z zysku, zaś Spółdzielnia musiałaby obciążyć tym kosztem członków. Kwestia „zmotywowania” konsumentów do działania umożliwiającego zminimalizowanie wzrostu kosztów inwestycji jest istotna, co jednak nie zmienia obowiązku przestrzegania przez Spółdzielnię zapisów dotyczących ochrony konsumentów. Co prawda, budowa prowadzona przez Spółdzielnię dotyczy jej członków, jednak nie oznacza to z jednej strony prawa do niezasadnego obciążania konsumentów niezasadnymi obowiązkami, a z drugiej strony – prawa do nadawania sobie uprawnień kosztem konsumentów. Takie właśnie niezasadne uprawnienia Spółdzielnia przyznaje sobie w części klauzuli I i w klauzuli III, zaś w klauzuli II obciąża konsumenta kosztami wynikłymi z jego winy, podczas gdy na siebie takiego obowiązku nie nakłada. Nie uzasadnia nałożenia wyłącznie na członka Spółdzielni obowiązku zapłaty określonej kwoty pieniężnej w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po jego stronie i brak takiego obowiązku w sytuacji rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni z powołaniem się na to, że będzie to obciążać pozostałych członków Spółdzielni. Skoro bowiem pozwany chce „zdyscyplinować” członków Spółdzielni do zminimalizowania kosztów, to w świetle art. 385³ pkt 16 k.c., taki zapis „dyscyplinujący” powinien zostać nałożony również na Spółdzielnię. Brak takiego zapisu powoduje, że członek Spółdzielni ma obowiązek trwać w stosunku umownym i nie dopuścić do sytuacji, w której zostaje ona rozwiązana z przyczyn leżących po jego stronie, gdyż inaczej poniesie określoną sankcję pieniężną, zaś sama Spółdzielnia takiego obowiązku nie ma i mimo że jest silniejszą stroną umowy, może doprowadzić do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po jej stronie, a nie poniesienie z tego tytułu dodatkowej sankcji pieniężnej takiej, jaką poniesie konsument.

Z powyższych względów postanowienia o treści:

- „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z (...) uzgodnień z dostawcami mediów” w postanowieniu: „Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z konieczności zmian projektowych, uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej oraz uzgodnień z dostawcami mediów”,

- „Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Członka, należny wkład jest zwracany po zawarciu przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę tego lokalu, w terminie 14 dni od daty wpłaty środków

przez następcę Członka lecz nie później niż w terminie określonym w pkt 5 W przy-
padku, gdy członek nie wskaże swojego następcy lub wskazana osoba nie przystąpi
do podpisania umowy, Spółdzielni przysługuje prawo pomniejszenia wypłacanej
kwoty o 5% wartości przedmiotu umowy, tj. wysokości wstępnego wkładu budowl-
anego”,

- „Strony umowy ustalają, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności w
formie aktu notarialnego znajduje się zapis, że zarząd przedmiotową nieruchomością
będzie sprawowany przez okres 5 lat przez Spółdzielnię lub firmę przez nią wskaza-
ną”.

stanowią w obrocie z konsumentami niedozwolone postanowienia umowne w ro-
zumieniu art. 385¹ § 1 k.c., w wyniku czego Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd
Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał je za takie i zakazał ich stosowania w
obrocie z konsumentami na podstawie art. 479⁴² § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie
powództwo podlegało oddaleniu.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punktach I i II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je sto-
sunkowo pomiędzy stronami. Na koszty stron składało się wynagrodzenie ich peł-
nomocników procesowych będących radcami prawnymi, ustalone na podstawie § 14
ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.09.2002 r. w sprawie
opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów
pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.
Nr 163, poz. 1349 ze zm.), oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa
strony pozwanej. Ponieważ powód wygrał sprawę w 5/6 (co do dwóch pełnych
klauzul i połowy jednej, a więc co do 2,5 klauzuli z 3 klauzul), zaś pozwana w 1/6, w
takim też stosunku podlegały rozliczeniu koszty procesu.

O wysokości opłaty od pozwu i obciążeniu nią pozwanego na rzecz Skarbu
Państwa – w 5/6 części (w jakiej pozwana przegrała sprawę) – orzeczono na pod-
stawie art. 26 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 i art. 94 usta-
wy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2000
r., Nr 90, poz. 954 ze zm.), przy uwzględnieniu zasady wynikającej z art. 98 k.p.c.
Powód nie miał obowiązku uiszczenia opłat sądowych, w związku z treścią art. 96
ust. 1 pkt 3 tej ustawy.

Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanego zarządzono na pod-
stawie art. 479⁴⁴ k.p.c. – w 5/6 części na koszt pozwanej Spółdzielni, zaś w 1/6 części
na koszt Skarbu Państwa (również z uwagi na stopień, w jakim strony sprawę wy-
grały i przegrały).



/-/ SSR (del) Tomasz Szanciło

Na oryginale własowe podpisy
Za zgodność z oryginałem

Sekretarz.....
SEKRETAŃ SZĄDOWY

Wioletta Kech-Wichrowska