

Sygn. akt VI A Ca 345/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Marzena Miąskiewicz

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SA – Jerzy Paszkowski (spr.)

Protokolant: – sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2012r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...)z siedzibą w P.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

z dnia 14 listopada 2011 r., sygn. akt XVII Am C 2155/10

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie – Sądowi Ochrony Konkurencji i Konsumentów do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt VI ACa 345/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lipca 2010 roku powód – (...) z siedzibą w P. wniósł o uznanie za niedozwolone i zakazania wykorzystywania przez pozwanego - Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w K. w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o nazwie „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” o następującej treści:

„Członek spółdzielni zobowiązany jest do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na jego dotychczasowy adres.”.

Powód wniósł ponadto o wydanie wyroku zaocznego zaopatrzonego w rygor natychmiastowej wykonalności w przypadkach prawem przewidzianych, wydanie wyroku uwzględniającego powództwo w całości na posiedzeniu niejawnym, rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powód oparł na fakcie, że pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej do dnia 30 czerwca 2010 roku posługiwała się w obrocie z konsumentami m.in. wyżej wskazanym postanowieniem umownym.

W ocenie powoda, przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę abuzywną. Zdaniem powoda, wzorzec umowy stosowany przez pozwanego, który jest oferowany konsumentom, jest rażąco sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza uzasadnione interesy konsumentów.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 złotych opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powód nie wykazał bezprawnego działania pozwanej Spółdzielni naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

I. Oddalił powództwo.

II. Zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 360 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

III. Kosztami postępowania w zakresie opłaty sądowej od pozwu obciążył Skarb Państwa.

IV. Zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Skarbu Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

Pozwana - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w K. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w interesie swoich członków.

Celem działalności Spółdzielni, 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 statutu).

Bezsporne jest, że pozwana do dnia 30 czerwca 2010 roku posługiwała się przygotowanym przez siebie wzorcem umownym - Umową wstępną. 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. W § 8 przedmiotowej Umowy zawarte było postanowienie o następującej treści: „Członek spółdzielni zobowiązany jest do zawiadamiania Spółdzielni o każdej zmianie adresu, pod rygorem uznania za prawnie skuteczne oświadczeń i zawiadomień Spółdzielni przesłanych Członkowi na jego dotychczasowy adres.”.

Sąd uznał, że powyższych okoliczności pozwana nie zakwestionowała w toku postępowania sądowego, dlatego też należało je uznać za udowodnione na podstawie art. 229 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego na gruncie przedmiotowej sprawy rozważenia wymagało w pierwszej kolejności, czy pozwana, jako spółdzielnia mieszkaniowa w relacjach ze swoimi członkami może być stroną legitymowaną biernie w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zajęcie negatywnego stanowiska w tej materii pozbawiłoby, bowiem Sąd możliwości poddania treści przedmiotowego postanowienia ocenie prawnej, a w szczególności, czy ma ono charakter niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Należy podkreślić, że powództwo, o którym mowa w art. 479³⁸ k.p.c., służy realizacji tzw. abstrakcyjnej kontroli abuzywności wzorców umownych. Legitymowany biernie w sprawie jest oferent, od którego pochodzi wzorzec umowny, legitymowany czynnie jest natomiast każdy, kto według oferty zawartej we wzorcu mógłby ze składającym

ofercie zawrzeć umowę zawierającą niedozwolone postanowienie umowne. Powodem może być, zatem każda osoba, wobec której może być zastosowany wzorzec umowy. Ponieważ jednak kontrola abstrakcyjna odnosi się do wzorców używanych wyłącznie w obrocie konsumenckim, należy uściślić, że owym „każdym”, o którym mowa w art. 479¹⁸ k.p.c. może być tylko konsument. O ile oczywiste wydaje się ustalenie podmiotu, który może wytoczyć powództwo z art. 479³⁸ k.p.c. to jednak w zakresie strony legitymowanej biernie w tym postępowaniu sprawa nie jest już tak oczywista. Ową legitymację posiada oferent-przedsiębiorca, od którego pochodzi dany wzorzec umowy, to jednak, nie każdy przecież przedsiębiorca będzie posiadał status strony w tym postępowaniu, z uwagi na kształt danego stosunku prawnego.

Dokonując rozważań we wskazanym wyżej zakresie, za punkt wyjścia należało przyjąć art. 385¹ § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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. Regulacja zawarta w art. 338¹ - 338³ k.c. ma charakter szczególny w stosunku do tych przepisów, które mają powszechne zastosowanie do kształtowania przez kontrahentów treści umowy.

Brzmienie obecnie obowiązującego przepisu art. 385¹ k.c. zostało nadane na mocy art. 18 pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2000 roku o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz.U. Nr 22 poz. 271 ze zm.). Przepis ten został implementowany do polskiego systemu prawnego wskutek transpozycji Dyrektywy Rady nr 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 roku w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.Urz. WE z 1993 r. L 95, s. 29), wprowadzając do polskiego porządku prawnego przepisy regulujące problematykę klauzul abuzywnych. Dyrektywa ta miała istotne znaczenie dla ochrony praw konsumentów, ponieważ krajowe regulacje konsumenckie odbiegały w znacznym stopniu od wspólnotowego, ujednoliconego standardu gwarantującego ochronę interesów ekonomicznych konsumentów. Do kodeksu postępowania cywilnego wprowadzono jednocześnie przepisy regulujące tryb postępowania o uznanie wzorca umowy za niedozwolony. Uzasadnieniem dla wprowadzenia regulacji art. 385¹ k.c. był zamiar zapewnienia konsumentom bardziej skutecznej ochrony w stosunkach umownych z profesjonalistami oraz potrzeba uwzględnienia w polskim prawie postanowień wskazanej wyżej Dyrektywy nr 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 roku o nieuczciwych warunkach w umowach konsumenckich. W wyroku z 3 lutego 2006 roku (sygn. akt I CK 297/05) Sąd Najwyższy stwierdził, że z uwagi na kontekst wprowadzenia tych przepisów do kodeksu cywilnego należy podzielić zapatrywanie Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości z 27 czerwca 2000 roku w sprawie (...) S.A. p. K. Q. i in. (...), że wykładnia norm prawa krajowego w przedmiotowym zakresie powinna być zgodna z dyrektywą nr 93/13/WE.

Obok incydentalnej kontroli sądowej, możliwej również pod rządami poprzednio obowiązującego przepisu art. 385² k.c., wprowadzono kontrolę o charakterze abstrakcyjnym. Właściwym do dokonania kontroli abstrakcyjnej wzorca jest wyłącznie Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W postępowaniu tym Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ k.c. 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. Należy podkreślić, że ocena kwestionowanych klauzul prowadzona jest w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego z określonym konsumentem, a jej przedmiotem jest badanie tylko tych klauzul wzorca, a nie praktyki i konsekwencji ich stosowania w umowach z konsumentami. Ocenie podlega, zatem wyłącznie treść postanowienia wzorca, a nie sposób jego wykorzystania, czy jego powszechność w analogicznych wzorcach umowy firm konkurencyjnych.

Wskazać trzeba, że konstrukcję klauzuli generalnej przy definiowaniu niedozwolonych klauzul umownych, o których mowa w art. 385¹ k.c. przejęto właśnie z art. 3 ust. 1 Dyrektywy 93/13/EWG, gdzie odwołano się do istotnej dysproporcji wzajemnych praw i obowiązków oraz naruszenia zasady wzajemnego zaufania. Zgodnie, bowiem z treścią powołanego wyżej art. 3 ust. 1 przedmiotowej Dyrektywy warunki umowy, które nie były indywidualnie

negocjowane, mogą być uznane za nieuczciwe, jeśli stoją w sprzeczności z wymogami dobrej wiary, powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy, praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta.

Istotne jest, że treść art. 3 ust. 1 dyrektywy podającej definicję postanowienia abuzywnego odzwierciedlona została właśnie w art. 385¹ § 1 k.c. Polski prawodawca odwołał się tu z kolei do klauzuli generalnej dobrych obyczajów. Nadto w krajowej regulacji idzie się dalej niż w unijnej, gdyż abuzywność nie jest sprowadzona wyłącznie do nierównowagi, a więc dysproporcji praw i obowiązków stron. Obowiązujące w Polsce pojęcie abuzywności obejmuje także te postanowienia umowy przewidujące prawa i obowiązki, które znajdują wprawdzie swój odpowiednik (równoważnik) w prawach i obowiązkach kontrahenta konsumenta, niemniej jednak z uwagi na ich nadmierną dolegliwość dla konsumenta nie mogą być tolerowane.

W przedmiotowej sprawie istotne znaczenie mają natomiast przepisy art. 1 i 2 Dyrektywy Rady nr 93/13/EWG określające zakres podmiotowy przepisów o klauzulach abuzywnych, w szczególności zaś definiujące pojęcie konsumenta oraz sprzedawcy lub dostawcy. Zostały one uwzględnione w krajowym porządku prawnym poprzez wskazanie przesłanek pierwotnie w art. 384 § 3 k.c., a obecnie w art. 221 k.c. Tak art. 1 ust. 1 Dyrektywy stanowi, że jej celem jest zbliżenie przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych Państw Członkowskich odnoszących się do nieuczciwych warunków umownych w umowach zawieranych pomiędzy sprzedawcą lub dostawcą a konsumentem. Dyrektywa ma, zatem zastosowanie do umów zawieranych pomiędzy sprzedawcami lub dostawcami a konsumentami, zaś zgodnie z brzmieniem jej art. 2c sprzedawca lub dostawca to osoba fizyczna lub prawna, która przy umowach regulowanych dyrektywą dokonuje czynności w celach dotyczących handlu, przedsiębiorstwa lub zawodu, bez względu na to, czy należy do sektora publicznego czy prywatnego.

Mając, zatem powyższe na uwadze a także mając na względzie zasady wynikające z przedmiotowej Dyrektywy implementującej do polskiego porządku prawnego przepis art. 385¹ k.c., należy stwierdzić, że pozwana, jako spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem, o którym mowa w art. 2 pkt c przedmiotowej Dyrektywy, a zatem nie jest legitymowana biernie w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Za powyższym stanowiskiem przemawia, bowiem wykładnia norm prawa krajowego zgodna z dyrektywą nr 93/13/EWG.

Należy w tym miejscu wskazać na charakter spółdzielni mieszkaniowej. Stosownie do treści art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2003 roku Nr 188, poz. 1848 ze zm.) spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnie mieszkaniowe stanowią swoisty typ spółdzielni, których status prawny reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). W myśl art. 1 ust. 1 tej ustawy, celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Z kolei przepis art. 1 ust. 6 tej ustawy stanowi, że spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Spółdzielnie mieszkaniowe nie są tworzone dla osiągnięcia zysku, gdyż zasadniczym celem jej działalności jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, który realizowany jest przede wszystkim przez przydzielanie lokali mieszkalnych. Jednakowoż brak ukierunkowania działalności na osiągnięcie zysku nie przesądza jeszcze w sensie negatywnym o gospodarczym charakterze działalności. To czy podmioty prowadzące działalność gospodarczą zakładają osiągnięcie zysku, czyli nadwyżki wpływów nad wydatkami, czy tylko pokrywanie kosztów swojej działalności własnymi dochodami (jak w przypadku spółdzielni mieszkaniowej), łączy się z rodzajem realizowanych przezeń zadań statutowo określonych oraz celami prowadzonej działalności.

Należy, bowiem wskazać, że choć na gruncie polskiego prawa spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisu, co zgodnie zostało potwierdzone zarówno w judykaturze, jak i w literaturze, to jednak w relacjach ze swoimi członkami nie prowadzi ona działalności gospodarczej, gdyż nie dokonuje czynności w celach dotyczących handlu, przedsiębiorstwa lub zawodu. W tym kontekście spółdzielnia mieszkaniowa nie wykonuje czynności powtarzalnych w taki sposób, że tworzą one pewną całość. Podejmowane przez spółdzielnię mieszkaniową

czynności w relacjach z jej członkami nie mają charakteru gospodarczego, bowiem stanowią oderwane od jej celu świadczenia, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku, lecz wyłącznie celów statutowych. Poza tym jej czynności określone we wzorcu umownym nie mieszczą się w granicach uregulowanych w art. 2c Dyrektywy 93/13/EWG/.

Należy podkreślić, 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. poprzez 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.

Jakkolwiek wskazane wyżej przepisy prawne regulujące charakter spółdzielni mieszkaniowej nie wyłączają możliwości prowadzenia przez ten podmiot działalności gospodarczej, zaś pozwana niewątpliwie posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu art. 431 k.c., to jednak, zdaniem Sądu brak jest możliwości przyjęcia, iż dochodzone przez powoda roszczenie pozostaje z działalnością gospodarczą pozwanej w funkcjonalnym związku. Jego przedmiotem jest, bowiem zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz ich rodzin. Działalność pozwanej w tym aspekcie, niewątpliwie nie była podporządkowana regułom opłacalności i zysku. Nie była wykonywana we własnym imieniu i na własny rachunek, lecz w imieniu członków spółdzielni. Pozwana nie prowadziła zawodowo działalności usługowej w sposób zorganizowany i ciągły. Przede wszystkim zaś działalność ta w relacjach ze swoimi członkami nie mieści się w granicach wynikających z Dyrektywy 93/13 EWG.

W związku z tym, iż we wskazanym stosunku prawnym spółdzielnia mieszkaniowa nie jest legitymowana biernie w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, okoliczność ta uniemożliwia poddanie stosowanej przez nią „Umowy wstępnej” kontroli prawnej w oparciu o przepis art. 385¹ § 1 k.c.

Zgodnie z treścią przepisu art. 96 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) strona wnosząca o uznanie postanowień umowy za niedozwolone jest zwolniona od kosztów sądowych. Wobec powyższego, w braku podstaw do obciążania pozwanej kosztami, których powód nie miał obowiązku uiścić, opłatę od pozwu przejęto na rachunek Skarbu Państwa.

Publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt Skarbu Państwa zarządzono na podstawie art. 479⁴⁴ k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie w szczególności art. 479³⁸ k.p.c., art. 479² § 1 k.p.c., art. 22¹ k.c., art. 385¹ § 1 k.c. i art. 1, 2 i 3 Dyrektywy Rady nr 93/13/EWG - poprzez ich błędne zastosowanie w niniejszej sprawie polegające na przyjęciu, że strona pozwana, jako spółdzielnia mieszkaniowa nie posiada legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu sądowym.

Przy tak określonych zarzutach powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie o ile prowadzi do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego było ustalenie, że pozwana Spółdzielnia nie posiada legitymacji procesowej biernej przy uwzględnieniu zapisów Dyrektywy 93/13 EWG.

W ugruntowanym już w tym zakresie orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy (porównaj uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 117/91, OSNC 1992/5/65, wyrok z dnia 18 grudnia 1996 roku, I CKN 28/96, OSNC 1997/4/44 czy uchwałę z dnia 26 kwietnia 2002 roku, III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1992 roku, III CZP 64/92, OSNC 1992 nr 12, poz. 225, uchwałę z dnia 14 maja 1998 roku III CZP 12/98 i postanowienie z dnia 23 kwietnia 1998 roku, II CZ 35/98, nie publ.).

Stosownie zaś do treści do art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnie mieszkaniowe stanowią swoisty typ spółdzielni, których status prawny reguluje ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.). W myśl art. 1 ust. 1 tej ustawy, celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Według zaś art. 1 ust. 6 tej ustawy stanowi, że spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

Cel istnienia spółdzielni mieszkaniowej został zdefiniowany przede wszystkim, jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin. Należy przy tym zwrócić uwagę, iż nie chodzi tu o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dowolnych osób, ale osób będących członkami spółdzielni.

Stosownie do treści art. art. 1 § 1 u.s.m. spółdzielnie mieszkaniowe nie są tworzone dla osiągnięcia zysku, gdyż zasadniczym celem jej działalności jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, który realizowany jest przede wszystkim przez przydzielanie lokali mieszkalnych. Jednakowoż brak ukierunkowania działalności na osiągnięcie zysku nie przesądza jeszcze w sensie negatywnym o gospodarczym charakterze działalności. To czy podmioty prowadzące działalność gospodarczą zakładają osiągnięcie zysku, czyli nadwyżki wpływów nad wydatkami, czy tylko pokrywanie kosztów swojej działalności własnymi dochodami (jak w przypadku spółdzielni mieszkaniowej), łączy się z rodzajem realizowanych przezeń zadań statutowo określonych oraz celami prowadzonej działalności (porównaj uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 roku, III CZP 40/91, OSNC 1992, nr 2, poz. 17, z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 117/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 65 ze sprost. w OSNC 1993, nr 7-8, s. 169 i z dnia 14 maja 1998 roku, III CZP 12/98, OSNC 1998, nr 10, poz. 151).

Również w wyroku z dnia 12 marca 2004 roku, II CK 53/03, 2004-03-12, LEX nr 172796 Sąd Najwyższy uznał, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy. Zgodnie, bowiem z treścią art. 1 ust. 6 u.s.m. spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

Należy, zatem zauważyć różnice pomiędzy zasadniczą działalnością statutową ukierunkowaną na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, poprzez dostarczanie swoim członkom lokali mieszkalnych, a pozostałą działalnością gospodarczą, z której uzyskiwany dochód przeznaczony jest na realizację podstawowych celów statutowych.

Przez to należało ustalić, jakie są cele statutowe spółdzielni poprzez analizę jej statutu, a nie jak to uczynił Sąd Okręgowy tylko przytoczenie jego fragmentów wskazanych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, a ponadto ustalić, czy wzorzec umowy zawierający kwestionowane klauzule odnosi się do działalności statutowej określonej w art.1 ust.1 u.s.m., czy też jest przejawem tej innej działalności gospodarczej i czy uzyskiwany stąd przychód przeznaczony jest na realizację podstawowych celów mieszkaniowych. Z przytoczonych fragmentów wzorca wynika, iż może on mieć również charakter typowej umowy deweloperskiej o budowę lokalu mieszkalnego adresowanej

nie tylko do członków spółdzielni ale do nieograniczonej liczby konsumentów, gdzie jednym z elementów umowy jest uzyskanie członkostwa. Tego typu działalność spółdzielni pomimo tego, że na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią nabywa się lokale mieszkalne to może ona stanowić inny rodzaj działalności gospodarczej i wzorce umowne stosowane przez spółdzielnię można poddać kontroli pod kątem zawartych w nich abuzywnych postanowień. Nie kwestionując celu działania spółdzielni mieszkaniowej nie można wykluczyć powstania relacji przedsiębiorca – konsument i działalność pozwanego można zakwalifikować, jak tę określoną w art. 2c Dyrektywy Rady nr 93/13/EWG, gdzie spółdzielnia występuje, jako sprzedawca lub dostawca, to jest podmiot, który działa w celach dotyczących handlu, przedsiębiorstwa lub zawodu, bez względu na to, czy należy do sektora publicznego czy prywatnego.

Z analizy, bowiem treści art. 1 ust. 2 pkt 5, ust. 5 i 6 u.s.m. można wyprowadzić wniosek, że spółdzielnia mieszkaniowa, obok realizacji celu głównego, może także prowadzić uboczną działalność obliczoną na osiągnięcie zysku, gdzie indywidualni kontrahenci spółdzielni mogą mieć pozycję konsumenta, choć działalność ta dopuszczalna w ściśle określonych ramach. Umowy zawierane w ramach tej ubocznej działalności spółdzielni mogą determinować uzyskanie legitymacji procesowej biernej w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolony. Nie wyklucza możliwości badania poprzez fakt takich umów pod kątem abuzywności, iż zawierane są one z członkiem spółdzielni, albowiem członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jest konsumentem w rozumieniu art. 385¹ pkt 3 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 26 września 2007 r. IV CSK 122/07, OSNC-ZD 2008/3/74). Podobne stanowisko zajął tutejszy Sąd w wyroku z dnia 14 lutego 2006 r, (...) gdzie uznał, że korporacyjno-fundacyjny charakter takiej osoby prawnej, jak spółdzielnia mieszkaniowa, jej cele i sposoby funkcjonowania nie pozbawiają osób fizycznych będących członkami przymiotu konsumenta, dobrowolne, bowiem przystąpienie członka do spółdzielni nie może wyłączać działania przepisów ogólnych o zobowiązaniach umownych, skoro stosunki prawne powinny być w ogóle kreowane bez przymusu.

Dopuszczalność badania takich umów przyjął też SOKiK między innymi w sprawie(...) - wyrok z dnia 29 lipca 2010 roku, (...) (...) - wyrok z dnia 7 grudnia 2006 roku, (...); (...) – wyrok z dnia 6 listopada 2006 roku, (...); (...) – wyrok z dnia 7 kwietnia 2011 roku, (...). Również w niniejszej sprawie z dołączonej do pozwu decyzji prezesa UOKiK nie wynika, aby miał on wątpliwości, co do legitymacji Spółdzielni.

Dokonanie możliwości badania stosowanych przez spółdzielnię wzorców pod oceny, czy zawarte w nich postanowienia mają charakter abuzywny może nastąpić po gruntownej analizie statutu spółdzielni oraz treści wzorca, które pozwolą na ustalenie, czy stronie zawierającej umowę ze spółdzielnią można przypisać status konsumenta. Sąd Okręgowy tych czynności nie mógł dokonać nie posiadając ani statutu, ani też wzorca zawierającego kwestionowaną klauzulę oraz nie przeprowadzając dowodu z tych dokumentów, co też nie pozwala Sądowi na merytoryczną ocenę tych ustaleń. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy mając na uwadze powyższe rozważania Sąd dokona oceny żądania powoda w oparciu o statut i wzorec czy osoby zawierające ze spółdzielnią umowy można traktować, jako konsumentów, co ewentualnie umożliwi abstrakcyjną kontrolę kwestionowanego wzorca pod kątem abuzywności zawartych w nim postanowień.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art.386 § 2 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji wyroku.