

Sygn. akt VII ACa 974/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Kolasiński

Sędziowie: SA Ewa Stefańska (spr.)

SO del. Magdalena Sajur - Kordula

Protokolant: sekr. sądowy Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. C. i B. C.

przeciwko (...) S.A. w W.

o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji pozwanego

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

z dnia 20 maja 2016 r., sygn. akt XVII AmC 3000/14

oddala apelację.

Sygn. akt VII ACa 974/17

UZASADNIENIE

M. C. i B. C. wnosili o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania przez (...) S.A. z siedzibą w W. w obrocie z konsumentami postanowienia zawartego we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu i przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu o treści:

1) § 2.5 „Pełnomocnik Dewelopera informuje Nabywcę, że na parterze budynku A realizowanego w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego planowane jest wybudowanie zespołu lokali użytkowych, których układ zostanie dobrany przez Dewelopera, zgodnie z jego koncepcją i z uwzględnieniem aktualnych możliwości oraz potrzeb rynkowych. Lokale te przeznaczone mogą być pod różnego rodzaju działalność (np. salony, butiki, restauracje, kawiarnie, banki i instytucje finansowe, biura, apteki i placówki opieki zdrowotnej, sklepy i lokale usługowe oferujące towary spożywcze i konsumpcyjne, w tym napoje alkoholowe itp.). Nabywca akceptuje fakt, iż w części budynku, o której mowa w niniejszym ustępie, prowadzona będzie, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów i pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń, działalność wskazana powyżej, w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z oferowaniem towarów i usług, w tym również napojów alkoholowych oraz bieżącym funkcjonowaniem lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie przez nabywców lokali użytkowych w miejscu przewidzianym przez projektanta budynku o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych oraz tablic informacyjnych i przyjmuje

do wiadomości fakt, iż nabywcy lokali użytkowych poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będą ponosili dodatkowych opłat z tym związanych.”;

2) § 12.8 „Nabywca niniejszym wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera, do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, działań marketingowych (takich jak w szczególności: organizacji wydarzeń promujących, sprzedaż lokali na terenie osiedla, wieszania banerów i szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami reklamowymi, stawiania tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych oraz zapewnienia potencjalnym klientom miejsc postojowych podziemnych bądź nadziemnych z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych) na jego terenie, w tym również na umieszczenie przez Dewelopera, w miejscu przewidzianym przez projektanta budynków o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych. Nabywca nadto przyjmuje do wiadomości fakt, iż Deweloper poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem szyldów reklamowych, tablic informacyjnych, jak również prowadzeniem działań marketingowych, nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych.”;

3) § 12.9 „ Deweloper może zainstalować na dachu bądź na elewacji budynku opisanego w § 4 ust. 1 niniejszego aktu wybudowanego na Nieruchomości, napisy odzwierciedlające nazwę inwestycji, pełna lub skrócona nazwa Dewelopera, logo Dewelopera lub inne elementy charakteryzujące inwestycję bądź Dewelopera (również z możliwością podświetlenia instalacji), na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę. W związku z tym Deweloperowi w przypadku zainstalowania wyżej wymienionych elementów przysługiwać będzie nieodpłatne i na czas nieokreślony prawo użytkowania części Nieruchomości wspólnej tj. dachu bądź elewacji budynku, w części zajętej pod opisaną powyżej instalację, prawo do poboru energii elektrycznej na potrzeby obsługi instalacji z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu kosztów wykorzystanej energii, prawo dojazdu i przechodu do tej części Nieruchomości wspólnej, dokonywania niezbędnych napraw, modernizacji, rozbudowy, konserwacji, zmian czy demontażu z jednoczesnym obowiązkiem utrzymywania instalacji w należytych stanie oraz w przypadku wykonywania czynności opisanych powyżej przywrócenia zajmowanej części do stanu pierwotnego. Nabywca jednocześnie przyjmuje do wiadomości, że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w jednym akcie notarialnym z umową ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w ramach nieruchomości, na co niniejszym wyraża zgodę.”

Powodowie podali, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą jako deweloper i posługuje się wzorcem umowy zawierającym postanowienia wskazane w petitum pozwu, które znajdują zastosowanie także do umów zawieranych z konsumentami. W ocenie powodów wskazane postanowienia należy uznać za klauzule abuzywne, albowiem kształtują one prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (art. 385¹ § 1 k.c.), skoro: pierwsza z klauzul - pozbawia konsumentów możliwości podjęcia w ramach wspólnoty mieszkaniowej wspólnej decyzji co do ewentualnej zgody na sprzedaż napojów alkoholowych (poprzez wyrażenie zgody w umowach) oraz decyzji co do sposobu zagospodarowania części wspólnej nieruchomości i należnego udziału w zyskach z tego tytułu (poprzez wyrażenie zgody w umowach na umieszczenie na budynku przez właścicieli lokali użytkowych szyldów reklamowych i tablic informacyjnych bez ponoszenia za to opłat); druga z klauzul - pozbawia konsumentów możliwości podjęcia w ramach wspólnoty mieszkaniowej decyzji co do sposobu zagospodarowania części wspólnej nieruchomości i należnego udziału w zyskach z tego tytułu (poprzez wyrażenie zgody w umowach na umieszczenie na budynku przez dewelopera szyldów reklamowych i tablic informacyjnych bez ponoszenia za to opłat); trzecia z klauzul - ogranicza bezterminowo prawo konsumentów do korzystania z nieruchomości wspólnej (poprzez wyrażenie zgody w umowach na bezpłatne instalowanie przez dewelopera na dachu lub elewacji budynku swojego logo, a także na ustanowienie na jego rzecz nieodpłatnego i bezterminowego prawa użytkowania części wspólnej nieruchomości).

Pozwany (...) S.A. z siedzibą w W. wnosił o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa twierdząc, że kwestionowane klauzule nie kształtują praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i nie naruszają rażąco jego interesów.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone i zakazał pozwanemu (...) S.A. z siedzibą w W. wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści wskazanej w petitum pozwu, uwzględniając powództwo w całości.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

(...) S.A. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą w branży deweloperskiej. W ramach tej działalności opracował i w dacie wniesienia pozwu posługiwał się w obrocie z konsumentami wzorcem umowy, zawierającym postanowienia o treści:

§ 2.5 „Pełnomocnik Dewelopera informuje Nabywcę, że na parterze budynku A realizowanego w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego planowane jest wybudowanie zespołu lokali użytkowych, których układ zostanie dobrany przez Dewelopera, zgodnie z jego koncepcją i z uwzględnieniem aktualnych możliwości oraz potrzeb rynkowych. Lokale te przeznaczone mogą być pod różnego rodzaju działalność (np. salony, butiki, restauracje, kawiarnie, banki i instytucje finansowe, biura, apteki i placówki opieki zdrowotnej, sklepy i lokale usługowe oferujące towary spożywcze i konsumpcyjne, w tym napoje alkoholowe itp.). Nabywca akceptuje fakt, iż w części budynku, o której mowa w niniejszym ustępie, prowadzona będzie, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów i pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń, działalność wskazana powyżej, w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z oferowaniem towarów i usług, w tym również napojów alkoholowych oraz bieżącym funkcjonowaniem lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne. Nabywca wyraża zgodę na umieszczenie przez nabywców lokali użytkowych w miejscu przewidzianym przez projektanta budynku o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych oraz tablic informacyjnych i przyjmuje do wiadomości fakt, iż nabywcy lokali użytkowych poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej nie będą ponosili dodatkowych opłat z tym związanych.”;

§ 12.8 „Nabywca niniejszym wyraża zgodę na prowadzenie przez Dewelopera, do czasu sprzedaży ostatniego lokalu w ramach Przedsięwzięcia deweloperskiego, działań marketingowych (takich jak w szczególności: organizacji wydarzeń promujących, sprzedaż lokali na terenie osiedla, wieszania banerów i szyldów reklamowych, stawiania masztów z flagami reklamowymi, stawiania tablic kierujących do biura sprzedaży bądź lokali pokazowych oraz zapewnienia potencjalnym klientom miejsc postojowych podziemnych bądź nadziemnych z obowiązkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego po zakończeniu działań marketingowych) na jego terenie, w tym również na umieszczenie przez Dewelopera, w miejscu przewidzianym przez projektanta budynków o wymiarach określonych przez projektanta szyldów reklamowych lub tablic informacyjnych. Nabywca nadto przyjmuje do wiadomości fakt, iż Deweloper poza kosztami związanymi z umieszczeniem, zmianą, usunięciem oraz utrzymaniem szyldów reklamowych, tablic informacyjnych, jak również prowadzeniem działań marketingowych, nie będzie ponosił dodatkowych opłat z tym związanych.”;

§ 12.9 „Deweloper może zainstalować na dachu bądź na elewacji budynku opisanego w § 4 ust. 1 niniejszego aktu wybudowanego na Nieruchomości, napisy odzwierciedlające nazwę inwestycji, pełną lub skróconą nazwę Dewelopera, logo Dewelopera lub inne elementy charakteryzujące inwestycję bądź Dewelopera (również z możliwością podświetlenia instalacji), na co Nabywca niniejszym wyraża zgodę. W związku z tym Deweloperowi w przypadku zainstalowania wyżej wymienionych elementów przysługiwać będzie nieodpłatne i na czas nieokreślony prawo użytkowania części Nieruchomości wspólnej tj. dachu bądź elewacji budynku, w części zajętej pod opisaną powyżej instalację, prawo do poboru energii elektrycznej na potrzeby obsługi instalacji z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu kosztów wykorzystanej energii, prawo dojazdu i przechodu do tej części Nieruchomości wspólnej, dokonywania niezbędnych napraw, modernizacji, rozbudowy, konserwacji, zmian czy demontażu z jednoczesnym obowiązkiem utrzymywania instalacji w należyтым stanie oraz w przypadku wykonywania czynności opisanych powyżej przywrócenia zajmowanej części do stanu pierwotnego. Nabywca jednocześnie przyjmuje do wiadomości, że ustanowienie prawa użytkowania nastąpi w jednym akcie notarialnym z umową ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w ramach nieruchomości, na co niniejszym wyraża zgodę.”

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r. (sygn. akt III CZP 17/15) Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwanego wniosku o odrzucenie pozwu z uwagi na istnienie tożsamyh w zakresie treści normatywnej wpisów w rejestrze klauzul niedozwolonych.

Dokonując merytorycznej oceny zakwestionowanych klauzul Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do treści art. 385¹ §1 k.c., aby dane postanowienie umowne mogło być uznane za niedozwolone, musi ono spełniać cztery przesłanki tj.: (1) postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione z konsumentem, (2) ukształtowane przez nie prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami, (3) powyższe prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta oraz (4) postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron. Wyjaśnił, że przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie może w niniejszej sprawie mieć znaczenia, wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umownego. Analizowane postanowienia nie regulują także głównych świadczeń stron. Główne świadczenia dewelopera polegają bowiem na wybudowaniu budynku mieszkalnego, ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz przeniesieniu jej na nabywcę, zaś konsumenta - na zapłacie umówionej ceny. Aby zaskarżone postanowienia mogły zostać uznane za abuzywne, przesłanki sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumenta muszą zachodzić równocześnie.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że poprzez dobre obyczaje rozumie się pewien powtarzalny wzorzec zachowań, który jest aprobowany przez daną społeczność lub grupę. Są to pozaprawne normy postępowania, którymi przedsiębiorcy winni się kierować. Ich treści nie da się określić w sposób wyczerpujący, ponieważ kształtowane są przez ludzkie postawy uwarunkowane zarówno przyjmowanymi wartościami moralnymi, jak i celami ekonomicznymi i związanymi z tym praktykami życia gospodarczego. Wszystkie one podlegają zmianom w ślad za zmieniającymi się ideologiami politycznymi i społeczno- gospodarczymi oraz przewartościowaniami moralnymi. W szczególności zaś dobre obyczaje to normy postępowania polecające nienadużywanie w stosunku do słabszego uczestnika obrotu posiadanej przewagi ekonomicznej.

Według Sądu Okręgowego dobrym obyczajem w niniejszej sprawie jest, aby przedsiębiorca nie wykorzystywał swojej uprzywilejowanej pozycji kontraktowej, będącej rezultatem stosowania przez niego jednostronnie ustalonego wzorca umowy. Wynikająca z tego przewaga kontraktowa umożliwi mu bowiem wprowadzenie całkowicie dowolnego zapisu, na który konsument nie ma wpływu. Dobry obyczaj nakazuje także, aby przedsiębiorca w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w sposób rozsądny wyważył interesy obu stron stosunku prawnego, nie zaś uwzględniał przede wszystkim własne interesy ekonomiczne, pomijając prawa jego kontrahentów. Natomiast interesy konsumenta należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, ale też każdy inny, chociażby niewymierny. Zaliczyć tu można również dyskomfort konsumenta spowodowany takimi okolicznościami, jak: strata czasu, naruszenie prywatności, niedogodności organizacyjne, wprowadzenie w błąd oraz inne uciążliwości, jakie mogłyby powstać na skutek wprowadzenia do zawartej umowy ocenianego postanowienia. Jeżeli przepisy ogólne stawiają konsumenta w lepszej sytuacji niż postanowienia proponowanej umowy, to w zasadzie postanowienia te należy uznać za niedozwolone. Odstępstwo od tej zasady możliwe jest tylko wówczas, gdy zmiana jest uzasadniona specyfiką wzajemnych świadczeń lub jest kompensowana innymi postanowieniami wzorca.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że dla dokonania oceny pierwszego z zaskarżonych postanowień konieczne jest odwołanie się do przepisów regulujących kwestię wydania zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży napojów alkoholowych, tj. do przepisów ustawy z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 487 ze zm., zwanej dalej „ustawą o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi”). Art. 18 powoływanej ustawy stanowi, że sprzedaż napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia w miejscu lub poza miejscem sprzedaży może być prowadzona tylko na podstawie zezwolenia wydanego przez właściwy organ administracji, tj. wójta, burmistrza, prezydenta miasta właściwego ze względu na lokalizację punktu sprzedaży. Zezwolenie na sprzedaż napojów alkoholowych wydaje się na podstawie wniosku przedsiębiorcy, który do wniosku o wydanie zezwolenia powinien dołączyć pisemną

zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży jest zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. Wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych zalicza się do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zatem w przypadku współwłasności nieruchomości zgody powinni udzielić wszyscy współwłaściciele, zgodnie z art. 199 k.c. (por. wyrok NSA z dnia 15 września, sygn. akt II GSK 854/10; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 13 września 2012 r., sygn. akt III SA/Wr 182/12; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 5 października 2012 r., sygn. akt II SA/Po 498/12).

Zdaniem Sądu Okręgowego, pierwsza z kwestionowanych klauzul narzuca konsumentom będącym nabywcami lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości wybudowanej przez pozwanego przedsiębiorcę, wyrażenie zgody na prowadzenie w wielorodzinnym budynku mieszkalnym działalności gospodarczej polegającej na sprzedaży napojów alkoholowych. W ocenie Sądu pierwszej instancji, stosując jednostronnie ustalony wzorzec umowy, pozwany wykorzystuje swoją uprzywilejowaną pozycję kontraktową. Przedmiotowy zapis uniemożliwia bowiem konsumentom wyrażenie sprzeciwu wobec sprzedaży napojów alkoholowych w należącej do nich nieruchomości i pozbawia ich prawa do podjęcia swobodnej decyzji w tym zakresie po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, w odniesieniu do konkretnego podmiotu. Zgoda ta zostaje „z góry” narzucona nabywcom, a nowi właściciele lokali użytkowych w nieruchomości starając się o wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych, mogą powoływać się na zgodę zawartą w umowie sprzedaży lokali. Takie działanie godzi w dobre obyczaje, jak również narusza w sposób rażący interesy konsumentów poprzez uniemożliwienie im zabezpieczenia swojego interesu, zwłaszcza w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu zamieszkania na osiedlu mieszkaniowym.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że pierwsza z zaskarżonych klauzul przewiduje także uprawnienie właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w wybudowanej przez dewelopera nieruchomości, do nieodpłatnego umieszczania na elewacji budynku szyldów reklamowych i tablic informacyjnych. Stwierdził, że dla oceny tego postanowienia konieczne jest odwołanie się do przepisu art. 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm., zwanej dalej „ustawą o własności lokali”). Zgodnie z powołanym przepisem właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zaś pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Wprawdzie przepis ten ma charakter dyspozytywny i dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., sygn. akt III CSK 446/14), jednak zmiana tych zasad nie powinna prowadzić do rażącego naruszenia interesów którejkolwiek ze stron.

Sąd Okręgowy zauważył, że umieszczenie na budynku tablicy informacyjnej lub reklamowej powoduje trwałe lub czasowe przeznaczenie zajętej części elewacji na potrzeby wyłącznie osoby, która ją zamieściła i uniemożliwia korzystanie z tej części elewacji przez pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji jeden ze współwłaścicieli posiada rzecz wspólną w szerszym zakresie, niż czynią to pozostali współwłaściciele i uzyskuje korzyść, która powinna być między nimi rozliczona. Konieczność uiszczenia wynagrodzenia nie sprzeciwia się istocie współwłasności, ponieważ prawa innych współwłaścicieli są naruszane przez tych współwłaścicieli, którzy zamieścili tablice informacyjne lub reklamowe (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 1113/14). Na podstawie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa ma prawo podejmować uchwały dotyczące odpłatności za udostępnienie części wspólnych budynku pod reklamy, co dotyczy zarówno podmiotów zewnętrznych, jak i członków wspólnoty.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, skoro wspólnota ma prawo czerpać pożytki w postaci czynszu najmu powierzchni wspólnych budynku czy gruntu, zajętych pod reklamy, to nie może być ono tamowane działaniami tych członków wspólnoty, którzy zajmują części wspólne dla swoich własnych celów komercyjnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt I ACa 544/12). Tymczasem zaskarżony zapis zmierza do uzyskania właścicieli lokali użytkowych korzyści kosztem właścicieli lokali mieszkalnych, zaś taka sytuacja niewątpliwie narusza w sposób rażący prawa tych drugich. Wykorzystanie elewacji budynku w celu wywieszenia szyldu reklamowego służy bowiem wyłącznie interesom właścicieli lokali użytkowych, a nie interesom wspólnoty mieszkaniowej jako

całości. Jeśli wspólnota zgadza się na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości przez umieszczenie na elewacji budynku informacji o działalności właścicieli lokali użytkowych, to w jej interesie jest pobieranie z tego tytułu opłat. Reklamowanie działalności gospodarczej wiąże się dla właścicieli lokali użytkowych z określonymi korzyściami majątkowymi, więc nie można przyjąć, aby obciążenie ich opłatami za wyłączne korzystanie z części nieruchomości wspólnej godziło w ich interes.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, że analizowane postanowienie prowadzi do rażącego naruszenia interesów właścicieli lokali mieszkalnych (konsumentów), albowiem ogranicza ich prawa właścicielskie wynikające z art. 12 ust. 1-3 ustawy o własności lokali, nie przyznając im za to żadnego ekwiwalentu. Zaskarżona klauzula narzuca współwłaścicielom nieruchomości sposób zagospodarowania pewnej części wspólnej tej nieruchomości - przeznaczonej na reklamy właścicieli lokali użytkowych - przy jednoczesnym narzuceniu tym nabywcom rezygnacji z zysków powstałych z tytułu eksploatacji. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że ponoszenie obciążeń związanych z umieszczeniem, zmianą i utrzymaniem szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej, nie stanowi o odpłatności korzystania z określonej części wspólnej nieruchomości, gdyż służy jedynie instalacji reklamy.

Sąd pierwszej instancji dostrzegł również, że wprawdzie członkowie wspólnoty mieszkaniowej mogą, na podstawie art. 22 ust. 3 oraz art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podjąć w drodze uchwały decyzję o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, czy zwiększeniu obciążeń z tytułu użytkowania części wspólnej nieruchomości. Jednakże nałożenie na nabywców lokali użytkowych opłat za eksploatację części wspólnej nieruchomości może być utrudnione, z uwagi na brzmienie art. 12 ust. 3 ustawy. Przepis ten stanowi, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi zatem mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Dlatego nałożenie na nabywców lokali użytkowych opłat z tytułu eksploatacji części wspólnej nieruchomości byłoby - wskutek wprowadzenia kwestionowanego zapisu - znacznie utrudnione. Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty, Sąd Okręgowy uznał, że kwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu przepisu art. 385¹ k.c.

Oceniając drugie z zaskarżonych postanowień Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany zastrzegł w nim dla siebie uprawnienie do bezpłatnego rozporządzania częścią wspólną nieruchomości m.in. poprzez umieszczenie na niej szyldów reklamowych, tablic informacyjnych, masztów z flagami reklamowymi oraz banerów. Ponadto postanowieniem tym pozwany przewidział dla siebie uprawnienie do prowadzenia - do czasu sprzedaży ostatniego lokalu - działań marketingowych polegających m.in. na organizacji wydarzeń promujących na terenie wybudowanej przez siebie nieruchomości, bez konieczności uzyskiwania zgody właścicieli lokali. Pozwany zastrzegł także, że przysługuje mu prawo do korzystania z parkingów podziemnych lub naziemnych należących do nieruchomości w celu zapewnienia potencjalnym klientom miejsc postojowych, bez ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że postanowienie to uniemożliwia konsumentom będącym właścicielami lokali wykonywanie praw właścicielskich wynikających z przepisów ustawy o własności lokali. Zostaje im „z góry” narzucony sposób zagospodarowania tej części wspólnej nieruchomości, na której odbywają się wydarzenia promocyjne oraz na której znajdują się szyldy, banery, maszty flagowe i tablice informacyjne dewelopera, a także z tej części parkingu, która ma być przeznaczona dla klientów dewelopera. Konsumentom narzuca się także rezygnację z ewentualnych zysków związanych z taką eksploatacją nieruchomości. Kwestionowane postanowienie nie przewiduje też obowiązku pozwanego dewelopera konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami co do sposobu organizacji wydarzeń promocyjnych, czy ich zakresu. Nie nakłada na niego obowiązku uzgodnienia z innymi współwłaścicielami umiejscowienia, wielkości czy wyglądu reklam, masztów i banerów. Wszystkie te ograniczenia powodują dla nabywców lokali mieszkalnych szereg utrudnień organizacyjnych i zmuszają ich do znoszenia uciążliwości związanych z organizowaniem wydarzeń promujących, zajęciem części miejsc postojowych oraz części terenu znajdującego się przy budynku, co może w konsekwencji prowadzić do braku satysfakcji nabywców z zawartej umowy. Trzeba również podkreślić, że nabywcy lokali nie otrzymują żadnego ekwiwalentu ani korzyści majątkowych w zamian za znoszenie

tego rodzaju niedogodności. W tej sytuacji nie sposób przyjąć, aby sporne postanowienie w sposób wyważony regulowało interesy obu stron stosunku prawnego. Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty, Sąd Okręgowy uznał, że kwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu przepisu art. 385¹ k.c.

Analizując trzecie z zaskarżonych postanowień Sąd Okręgowy wskazał, że, pozwany przyznał w nim sobie „nieodpłatne i na czas nieokreślony” prawo do użytkowania części nieruchomości wspólnej, tj. dachu bądź elewacji budynku, w celu zainstalowania na tej powierzchni napisów odzwierciedlających nazwę inwestycji, nazwę lub logo dewelopera. Takie zastrzeżenie należy ocenić jako niedopuszczalne w obrocie z konsumentami, albowiem ogranicza ono prawa konsumentów wynikające z art. 12 ustawy o własności lokali, a zwłaszcza prawo do korzystania z części nieruchomości wspólnej, np. poprzez pozbawienie współwłaścicieli powierzchni do instalacji na dachu kolektorów słonecznych lub innych instalacji służących mieszkańcom. Ponadto postanowienie to wyłącza uprawnienie konsumentów do pobierania od dewelopera opłat z tytułu korzystania z powierzchni wspólnej nieruchomości. Przy tym, uprawnienia, które przyznaje sobie deweloper przedmiotową klauzulą, miałyby przysługiwać niezależnie od tego, czy będzie miał w przyszłości jakiegokolwiek prawa właścicielskie w stosunku do nieruchomości. Co więcej, zakres czasowy tego uprawnienia nie został w żaden sposób ograniczony.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że pozwany podnosił wprawdzie, iż jego intencją było zapewnienie sobie tego prawa do czasu sprzedaży wszystkich lokali w nieruchomości, jednakże nie można wykluczyć, że w praktyce kwestionowany zapis byłby interpretowany przez pozwanego jako jego prawo bezterminowe. W takiej sytuacji pozwany uzyskiwałby nieograniczone prawo do reklamowania swojej działalności gospodarczej na terenie sprzedanej nieruchomości, bez ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek opłat. Zapis ten nie przewiduje też żadnych uzgodnień i konsultacji ze współwłaścicielami nieruchomości co do umiejscowienia reklam, ich wielkości. Pozwany mógłby zatem w dowolnym miejscu i bez żadnego nadzoru ze strony współwłaścicieli nieruchomości umieszczać swoje reklamy na częściach wspólnych nieruchomości, ograniczając w ten sposób uprawnienia nabywców lokali do współkorzystania z tej powierzchni. Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty, Sąd Okręgowy uznał, że kwestionowane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu przepisu art. 385¹ k.c.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł pozwany (...) S.A. z siedzibą w W..

Apelacją pozwany zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pozwany zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego:

I) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 385¹ § 1 zd. 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym uznaniu kwestionowanych przez powodów postanowień wzorca umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży za niedozwolone postanowienia umowne, podczas gdy postanowienia te nie naruszają dobrych obyczajów oraz nie naruszają rażąco interesów konsumenta;

2) art. 18 ust. 6 pkt 3 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepisy te mają w sprawie zastosowanie, podczas gdy treść postanowienia § 2.5 wzorca umowy w ogóle nie obejmuje zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku mieszkalnego na sprzedaż napojów alkoholowych;

3) art. 199 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepis ten ma w sprawie zastosowanie, podczas gdy decyzje dotyczące sprzedaży napoi alkoholowych w inwestycji, której dotyczy wzorec umowny, będą podejmowane przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali;

4) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię kwestionowanych przez powodów postanowień wzorca umownego, polegającą w szczególności na:

a) błędnym uznaniu, że postanowienie § 2.5 wzorca umowy obejmuje zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku mieszkalnego na sprzedaż napojów alkoholowych, o której mowa w ustawie o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi,

b) błędnym uznaniu, że postanowienie § 2.5 wzorca umowy wywołuje wątpliwości co do tego, na którym podmiocie spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów konserwacji i bieżących remontów tych części nieruchomości wspólnej, na których zostaną umieszczone reklamy,

c) pominięciu treści postanowienia § 12.8 wzorca umowy przy interpretacji treści postanowienia § 12.9 wzorca umowy i w konsekwencji m.in. błędnym uznaniu, że przysługujące pozwanej prawo użytkowania części nieruchomości wspólnej jest nieograniczone w czasie,

d) błędnym uznaniu, że pozwana może umieszczać swoje reklamy na częściach nieruchomości wspólnej „w dowolnym miejscu i bez żadnego nadzoru”, podczas gdy zgodnie z treścią postanowienia § 12.8 wzorca umowy deweloper może umieszczać reklamy w miejscu przewidzianym przez projektanta.

II) naruszenie przepisów postępowania, których uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

a) brak odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do większości twierdzeń i argumentów podniesionych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew,

b) zaniechanie wskazania w uzasadnieniu zaskarżanego wyroku dowodów, na których Sąd oparł ustalenia faktyczne oraz powodów, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dokumentom złożonym przez pozwaną wraz z odpowiedzią na pozew,

2) art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i bezzasadne pominięcie dowodów z dokumentów złożonych przez pozwaną wraz z odpowiedzią na pozew,

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń przy ocenie treści kwestionowanych postanowień wzorca umownego z punktu widzenia ich sprzeczności z dobrymi obyczajami oraz interesem konsumenta, polegających w szczególności na:

a) dokonaniu sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania ustaleń, iż postanowienie § 2.5 wzorca umowy utrudnia właścicielom lokali podjęcie uchwały o zwiększeniu obciążeń ponoszonych przez właścicieli lokali użytkowych z tytułu korzystania z części nieruchomości wspólnej, podczas gdy rzekome utrudnienie wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, na który treść kwestionowanego postanowienia nie ma żadnego wpływu,

b) dokonaniu ustaleń nie znajdujących oparcia w materiale dowodowym, iż kwestionowane przez powodów postanowienie § 2.5 wzorca umowy może prowadzić do konfliktów pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a nabywcami lokali użytkowych.

Powodowie M. C. i B. C. wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Także dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna żądania pozwu jest prawidłowa.

Nietrafny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 385¹ § 1 zd. 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym uznaniu kwestionowanych przez powodów postanowień wzorca umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży za niedozwolone postanowienia umowne, podczas gdy - zdaniem pozwanego - postanowienia te nie naruszają dobrych obyczajów oraz nie naruszają rażąco interesów konsumenta. Jak trafnie wyjaśnił Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, stosując każdą z kwestionowanych klauzul w obrocie z konsumentami pozwany przedsiębiorca wykorzystywał swoją przewagę kontraktową, zmuszając konsumentów do rezygnacji z części praw przysługujących im na mocy ustaw oraz narażał na dodatkowe uciążliwości, bez żadnego ekwiwalentu.

Pierwsza z zaskarżonych klauzul zawiera zapis, że „nabywca akceptuje fakt, iż w części budynku (...) prowadzona będzie, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z obowiązujących przepisów i pod warunkiem uzyskania stosownych zezwoleń, działalność wskazana powyżej, w ramach której wykonywane będą zwyczajowe czynności związane z oferowaniem towarów i usług, w tym również napojów alkoholowych”. W apelacji pozwany podniósł zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 18 ust. 6 pkt 3 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepisy te mają w sprawie zastosowanie, podczas gdy treść postanowienia § 2.5 wzorca umowy w ogóle nie obejmuje zgody właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku mieszkalnego na sprzedaż napojów alkoholowych. Należy więc zadać pytanie: w jakim celu pozwany zawarł postanowienie o tej treści we wzorcu umowy, jeżeli nie miałyby z niego wynikać żadne konsekwencje?

Z art. 18 ust. 6 powołanej ustawy wynika, że do wniosku o wydanie zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych należy dołączyć m.in. zgodę właściciela, użytkownika, zarządcy lub administratora budynku, jeżeli punkt sprzedaży będzie zlokalizowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. W judykaturze wyjaśniono, że nowy współwłaściciel nieruchomości, na której znajduje się punkt sprzedaży alkoholu, nie jest legitymowany do żądania uchylecia ostatecznych decyzji zezwalających na sprzedaż i podawanie alkoholu, które wydane zostały zanim nabył prawa rzeczowe do nieruchomości, co jest zgodne ze sformułowaną w art. 16 § 1 k.p.a. zasadą trwałości ostatecznych decyzji administracyjnych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w L. z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt III SA/Lu 784/12, LEX nr 1311260). Nawet jeśli przyjąć, że przedmiotowe oświadczenia każdego z nabywców lokali o „akceptacji” prowadzenia w budynku działalności polegającej na sprzedaży napojów alkoholowych, nie zostałyby wykorzystane jako zgoda właściciela w rozumieniu art. 18 ust. 6 powołanej ustawy, to co najmniej wprowadziłyby ono konsumentów w błąd co do istnienia uprawnienia podmiotu zamierzającego prowadzić ten rodzaj działalności gospodarczej. Dlatego niezasadny jest zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię kwestionowanego postanowienia.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 199 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepis ten ma w sprawie zastosowanie, podczas gdy decyzje dotyczące sprzedaży napojów alkoholowych w inwestycji, której dotyczy wzorzec umowny, będą podejmowane przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o własności lokali. Wprawdzie w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych art. 199 k.c. nie ma zastosowania do zarządu nieruchomością wspólną, jednakże ponieważ wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. z dnia 13 września 2012 r., sygn. akt III SA/Wr 183/12, LEX nr 1222438), zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Decydujące dla powstania wspólnoty mieszkaniowej jest wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielniego lokalu w konkretnej nieruchomości (bez względu na to, czy jest to lokal mieszkalny, czy użytkowy). W tej sytuacji uzyskanie zgody właściciela na sprzedaż napojów alkoholowych wydaje się nie być nadmiernie utrudnione.

Nie ma racji pozwany zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię kwestionowanego postanowienia i błędne uznanie, że postanowienie § 2.5 wzorca umowy wywołuje wątpliwości co do tego, na którym podmiocie spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów konserwacji i bieżących remontów tych części nieruchomości wspólnej, na których zostaną umieszczone reklamy. W postanowieniu tym mowa jest o ponoszeniu przez właścicieli lokali użytkowych „kosztów związanych z umieszczeniem, zmianą oraz utrzymaniem szyldu reklamowego lub tablicy informacyjnej”, co nie obejmuje kosztów związanych z utrzymaniem elewacji znajdującej się pod tymi tablicami, a jedynie koszty utrzymania samych tablic. Ponadto o abuzywności tej części klauzuli decyduje szereg innych okoliczności opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, których pozwany nie kwestionuje w apelacji.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię kwestionowanego postanowienia § 12.9 poprzez: pominięcie treści postanowienia § 12.8 wzorca umowy przy interpretacji treści postanowienia § 12.9 i w konsekwencji błędne uznanie, że przysługujące pozwanemu prawo użytkowania części nieruchomości wspólnej jest nieograniczone w czasie, a także błędne uznanie, że pozwany może umieszczać swoje reklamy na częściach nieruchomości wspólnej „w dowolnym miejscu i bez żadnego nadzoru”, podczas gdy - zgodnie z treścią postanowienia § 12.8 wzorca umowy - deweloper może umieszczać reklamy w miejscu przewidzianym przez projektanta. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika bowiem, aby to konkretnie uprawnienie pozwanego miało być bezterminowe. Wprawdzie rzeczywiście w § 12.8 wzorca umowy jest mowa o umieszczaniu reklam w miejscu wskazanym przez projektanta, to miejsce to nie podlega uzgodnieniu z konsumentami będącymi właścicielami lokali, co ogranicza ich prawa właścicielskie. Ponadto o abuzywności tej klauzuli decyduje szereg innych okoliczności opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, których pozwany nie kwestionuje w apelacji.

Nie zasługują na uwzględnienie również podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego. Zgodnie z treścią art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie powyższe elementy, jest obszerne i wnikliwe, a także odnosi się do zarzutów pozwanego podniesionych w odpowiedzi na pozew. Ponieważ ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji ograniczają się do okoliczności stosowania przez pozwanego zaskarżonych klauzul, których treść jest niesporna między stronami, bezprzedmiotowe było dokonywanie przez Sąd Okręgowy analizy dowodów.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie i bezzasadne pominięcie dowodów z dokumentów złożonych przez pozwaną wraz z odpowiedzią na pozew. Do odpowiedzi na pozew pozwany dołączył niepoświadczona za zgodność z oryginałem kserokopię decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr RWA-61-20/13/DJ z dnia 14 marca 2014 r., której treść nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, albowiem Sąd nie jest związany oceną prawną dokonaną przez organ administracji w innej sprawie.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń przy ocenie treści kwestionowanych postanowień wzorca umownego z punktu widzenia ich sprzeczności z dobrymi obyczajami oraz interesem konsumenta, polegających w szczególności na: (1) dokonaniu sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania ustaleń, iż postanowienie § 2.5 wzorca umowy utrudnia właścicielom lokali podjęcie uchwały o zwiększeniu obciążeń ponoszonych przez właścicieli lokali użytkowych z tytułu korzystania z części nieruchomości wspólnej, podczas gdy rzekome utrudnienie wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, na który treść kwestionowanego postanowienia nie ma żadnego wpływu, (2) dokonaniu ustaleń nie znajdujących oparcia w materiale dowodowym, iż kwestionowane przez powodów postanowienie § 2.5 wzorca umowy może prowadzić do konfliktów pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a nabywcami lokali użytkowych. Okoliczności, które podnosi skarżący w ramach tego zarzutu, zaliczają się do sfery oceny prawnej zaskarżonych klauzul, a nie

dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych. Dlatego zarzut ten nie może odnieść zamierzonego skutku.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c.