



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Miejski Rzecznik Konsumentów

ul. Canaletta 2, 00-099 Warszawa, tel. 22 443 34 44, faks 22 443 34 70,
adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa
konsument@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 11 września 2025 r.

Znak sprawy: RK.742.2.30.2025.ASL
(2.RK.ASL)

Sąd Okręgowy w Warszawie
XXV Wydział Cywilny

Powodowie:

reprezentowani przez:
adw. dr Piotra Terleckiego

Pozwani:
DF Invest M1 Sp. z o.o.

DF Invest Sp. z o.o.

Sygn. akt XXV C 294/25

Oświadczenie Miejskiego Rzecznika Konsumentów w m.st. Warszawie

Miejski Rzecznik Konsumentów w m. st. Warszawie - na podstawie art. 63 k.p.c. w zw. z art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1616) - przedstawia następujący pogląd w sprawie.

Niniejszy pogląd został sporządzony na podstawie treści pozwu oraz dokumentów przedstawionych rzecznikowi przez stronę powodową.

Spór pomiędzy stronami postępowania dotyczy wykonania umów deweloperskich, sposobu obliczenia powierzchni rozliczeniowej lokali mieszkalnych i tym samym ustalenia ceny lokali mieszkalnych, a także opóźnienia w przeniesieniu własności lokali mieszkalnych i zapłaty kar umownych z tego tytułu przez Stronę Pozwaną.

Każdy z Powodów, działając jako konsument, zawarł ze spółką DF INVEST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M1 sp.k. umowę deweloperską na budowę lokalu mieszkalnego w ramach inwestycji „WILLE POWSIN”.

Roszczenia związane ze sposobem obliczenia powierzchni rozliczeniowej lokali

1.

Zgodnie z treścią zawartych umów, tj. § 5 ust. 1, podstawą określenia ceny za zakupione lokale jest iloczyn wartości „Powierzchni rozliczeniowej” oraz ceny za 1 m² powierzchni rozliczeniowej, wskazanej w § 5 umowy.

Przedsiębiorca wprowadził do zawartych umów rozróżnienie między powierzchnią użytkową a powierzchnią rozliczeniową. Zgodnie z § 2 ust. 1 umów:

„- powierzchnia użytkowa Lokalu stanowić będzie podstawę do ujawnienia powierzchni użytkowej Lokalu w Ewidencji Gruntów i Budynków oraz w księdze wieczystej prowadzonej dla Lokalu i zostanie określona według Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11.09.2020 roku zgodnie z zasadami zawartymi w normie PN-ISO 9836:2015, tj. bez uwzględnienia w powierzchni użytkowej Lokalu między innymi powierzchni pod wybudowanymi ściankami działowymi oraz powierzchni schodów wewnętrznych w Lokalu, („Powierzchnia Użytkowa”),

- powierzchnia rozliczeniowa Lokalu stanowi podstawę do ustalenia ceny za Lokal i została obliczona zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych i składa się z Powierzchni Użytkowej Lokalu powiększonej o powierzchnię pod ściankami działowymi, których ilość i rozmieszczenie mogą ulec zmianie zgodnie z postanowieniami niniejszego aktu oraz powierzchnię schodów wewnętrznych w Lokalu („Powierzchnia Rozliczeniowa”),

- podana wyżej Powierzchnia Użytkowa i Powierzchnia Rozliczeniowa wynika z przyjętych założeń projektowych i nie ma charakteru ostatecznego, ponieważ może ulec korektom wynikającym z pomiaru dokonywanego przy inwentaryzacji powykonawczej Budynków („Powykonawczy Pomiar Geodezyjny”)”

2.

Cena za metr kwadratowy to kluczowy parametr, którego konsumenci najczęściej używają do porównywania cen mieszkań od różnych deweloperów. Pozwala to na standardową ocenę kosztów inwestycji i ułatwia porównanie ofert, ponieważ abstrahuje od całkowitej ceny, która jest zmienna w zależności od wielkości mieszkania. Jest to powszechnie przyjęty standard na rynku nieruchomości, który ułatwia podejmowanie decyzji.

Choć z praktyki rynkowej wynika, że cena nieruchomości na rynku pierwotnym najczęściej zależy od powierzchni użytkowej lokali, to żaden przepis nie reguluje sposobu, w jaki deweloper powinien ustalać cenę nieruchomości, w szczególności nie istnieje przepis, który nakładałby na dewelopera obowiązek określania ceny lokalu mieszkalnego w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu.

Art. 22 ustawy deweloperskiej¹ przewiduje, że elementem koniecznym umowy deweloperskiej jest informacja o cenie oraz informacja o powierzchni lokalu. Również art. 3 ust. 4 ustawy o własności lokali² wprowadza jedynie wymóg określenia, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Jest to dokonywane celem ustalenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, który z mocy art. 3 ust. 3 ustawy odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Nie ulega jednak wątpliwości, że sposób obliczenia ceny lokalu mieszkalnego powinien zostać precyzyjnie określony, zarówno w umowie deweloperskiej, jak i prospekcie informacyjnym, który stanowi integralną część umowy deweloperskiej.

Zgodnie z art. 385 § 2 k.c. wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały, a postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta. Tymczasem w niniejszej sprawie postanowienia umów dotyczące powierzchni użytkowej i powierzchni rozliczeniowej budzą wątpliwości interpretacyjne.

Wymóg jasnej i zrozumiałej formy postanowień umownych odnosi się nie tylko do ich czytelności i sposobu sporządzenia (odpowiednia wielkość czcionki, czytelny układ itp.), ale przede wszystkim do ich treści, która ma dawać możliwość realnego zapoznania się z postanowieniami wzorca, czyli być zrozumiała i przyswajalna. Naruszenie tego obowiązku będzie się wiązało z nakazem stosowania wykładni korzystnej dla konsumenta³.

Dla przeciętnego konsumenta pojęcie „powierzchnia lokalu” kojarzy się z powierzchnią użytkową, czyli tą ujawnianą w księdze wieczystej i Ewidencji Gruntów i Budynków. To właśnie ta powierzchnia

¹ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445).

² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)

³ M. Bednarek, [w:] E. Łętowska (red.), *System prawa prywatnego*, t. 5, s.742.

jest dla konsumenta najczęściej punktem odniesienia przy ocenie wartości lokalu, porównywaniu ofert różnych deweloperów oraz planowaniu sposobu jego wykorzystania.

Zdaniem rzecznika przeciętny, dostatecznie świadomy i rozważny konsument, bez szczegółowego omówienia sposobu obliczenia powierzchni użytkowej i powierzchni rozliczeniowej nabywanego lokalu nie byłby w stanie stwierdzić za jaką jego powierzchnię powinien – zgodnie z prawem - zapłacić.

Zrozumienie przedmiotowej kwestii jest o tyle trudniejsze, że Polskie Normy nie są aktami powszechnie dostępnymi, a dostęp do ich treści wymaga zakupu odpowiedniej licencji.

Zarówno norma PN-ISO 9836:1997, jak i PN-ISO 9836:2015 określają metodologię obliczania powierzchni użytkowej. Określają one, jak należy mierzyć powierzchnię pomieszczeń w zależności od ich przeznaczenia i charakterystyki. Tymczasem umowy zawarte z Powodami odwołują się do obu tych norm w różnych kontekstach, sugerując, jakoby istniały między nimi znaczące różnice, które uzasadniają tworzenie „powierzchni rozliczeniowej”.

Definicja „Powierzchni rozliczeniowej” zawarta w § 2 ust. 1 tiret 6 umów odwołuje się do pojęcia „Powierzchni Użytkowej” zdefiniowanego w § 2 ust. 1 tiret 5 umów jako wyliczonego według normy z 2015 r., równocześnie wskazując, że całość obliczono według normy z 1997 r. Powoduje to sprzeczność i niejednoznaczność postanowienia.

Tymczasem użycie w umowach pojęcia „powierzchnia rozliczeniowa” – terminu, którego definicji próżno szukać w obowiązujących przepisach prawa, a już na pewno nie w normie z 1997 roku – może wprowadzać konsumentów w błąd lub co najmniej prowadzić do dezorientacji i sugerować, iż powierzchnia rozliczeniowa wynika z normy technicznej.

Osoba nieposiadająca specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa i prawa nieruchomości może nie zdawać sobie sprawy, że pojęcie to obejmuje nie tylko powierzchnię użytkową, lecz również przestrzeń, z których nie ma możliwości korzystania w sposób funkcjonalny. Brak jasnego wyjaśnienia skutkuje tym, że konsument nie jest w stanie w pełni ocenić wysokości swojego świadczenia (ceny).

Takie działanie może być uznane za sprzeczne z zasadami transparentności i lojalności kontraktowej oraz z dobrymi obyczajami, które nakazują jasne i zrozumiałe określanie świadczeń stron. Deweloper, jako profesjonalista, dysponuje znaczną przewagą informacyjną nad konsumentem, a zatem ciąży na nim obowiązek formułowania postanowień w sposób jednoznaczny i umożliwiający świadome podjęcie decyzji o zawarciu umowy.

3.

Do 19 września 2020 roku obowiązywało rozporządzenie, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej 1 z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 9 ww. rozporządzenia, do wyznaczenia powierzchni zabudowy w części opisowej projektu zagospodarowania działki lub terenu zastosowanie powinna znaleźć Polska Norma dotycząca określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, wymieniona w załączniku do rozporządzenia. W załączniku do rozporządzenia wskazano jako normę właściwą PN-ISO 9836:1997 (dalej także jako „stara norma”).

W 2015 roku Polski Komitet Normalizacyjny opublikował nową wersję normy PN-ISO 9836 pod nazwą PN-ISO 9836:2015-12. Ww. rozporządzenie nie zostało jednak zmienione i nadal obowiązywała stara norma. Dopiero w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wskazano, że właściwą do stosowania jest norma PN-ISO 9836, bez wskazywania roku wydania normy. Jednocześnie zastrzeżono, że zastosowanie zawsze znajduje najnowsza norma opublikowana w języku polskim.

Deweloper, ze względu na obowiązujące przepisy zobowiązany był sporządzić projekt architektoniczno-budowlany m.in. w oparciu o normę z 2015 r., zatem również powierzchnia użytkowa powinna być wyznaczana według tej normy.

Wydaje się, że podstawą do dokonania rozróżnienia na „powierzchnię użytkową” oraz „powierzchnię rozliczeniową” w oparciu o dwie różne normy jest przekonanie, że z normy z 1997 roku wynika możliwość doliczania powierzchni pod każdymi ściankami działowymi do powierzchni użytkowej lokalu lub domu, a norma z 2015 r. *takiej możliwości nie przewiduje*. Rzecznik nie podziela tego stanowiska. Ten sposób obliczania powierzchni wynikał z błędnej interpretacji normy, w której murowane ściany działowe lub ścianki z płyty karton-gips zostały określone jako elementy możliwe do demontażu.

W praktyce niektórzy deweloperzy, zwłaszcza po 2012 r. czyli po wprowadzeniu rozporządzenia – świadomie lub nie – wykorzystują niedookreśloność norm technicznych, aby zwiększyć podstawę do wyliczenia ceny lokalu. Przykładowo, do powierzchni użytkowej zaliczają powierzchnie pod ścianami działowymi, niezależnie od tego, czy są one murowane, szkieletowe czy metalowe, argumentując, że nadają się one do demontażu.

Brak możliwości wliczania powierzchni pod ściankami działowymi do powierzchni użytkowej lokalu obliczonej na podstawie normy PN-ISO 9836-1997 został potwierdzony w wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2024 r. sygn. akt. IV Ca 1735/23:

„Należy zatem przychylić się do stanowiska strony powodowej, że użyte w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997 sformułowanie „elementy nadające się do demontażu, takie jak ścianki działowe” oznacza raczej lekkie przegrody wewnętrzne typu przepierzenia, np. szklane, harmonijkowe lub w formie rolet, które można w każdej chwili bez ich uszkodzenia zdemontować i ustawić w innym miejscu w taki

sposób, aby móc reorganizować większą otwartą przestrzeń w zależności od zmieniających się w czasie potrzeb, np. przestrzeń biurową na danej kondygnacji na potrzeby różnych działów danego przedsiębiorstwa lub przestrzeń hali targowej w celu jej podziału na boksy. Do pozwu został dołączony wydruk wyników wyszukiwania wyrażenia „demountable partitions” (k. 142 - 146), który wskazuje, że produkty takie występują na rynku i z powodzeniem mogą służyć do tworzenia demontowalnych przegród w pomieszczeniu, co stanowi ich cechą zasadniczo odmienną od murowanych ścian działowych.”

Norma PN-ISO 9836: 1997 operuje pojęciem powierzchni całkowitej kondygnacji (5.1.3), na którą składają się: powierzchnia kondygnacji netto (5.1.5.) i powierzchnia zajęta przez konstrukcję (5.1.6.). Punkt 5.1.7.1. normy definiuje z kolei powierzchnię użytkową jako tę część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, zaś w jej pkt 5.1.6.1 – powierzchnię konstrukcji, jako część powierzchni całkowitej, która utworzona jest przez elementy zamykające (np. ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne) oraz powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, ścian działowych itp. oraz powierzchnie przez które nie można przejść. Ponadto, w myśl pkt 5.1.5.3. normy do powierzchni kondygnacji netto wlicza się także elementy nadające się do demontażu, takie jak ścianki działowe, rury i kanały.

W powołanych wyżej postanowieniach normy mowa jest zatem o ścianach działowych, wliczanych do powierzchni konstrukcji, oraz ściankach działowych, które stanowią element powierzchni kondygnacji netto.

Pojęcie demontażu nie zostało zdefiniowane w przepisach Prawa budowlanego, ani w omawianej normie. Zgodnie ze Słownikiem Języka Polskiego montaż to m.in. składanie urządzeń z gotowych części czy zakładanie, instalowanie urządzeń technicznych. Natomiast demontaż jest procesem odwrotnym, obejmującym rozkładanie maszyn i urządzeń na części czy zdejmowanie ich z miejsc, w których były zamontowane. Istotą demontażu w potocznym ujęciu jest rozłożenie określonego urządzenia na części w taki sposób aby można było ich użyć ponownie – a więc ponownie je zamontować. Usunięcie murowanej ściany działowej wymogu tego nie spełnia, albowiem w praktyce polega na jej wyburzeniu.

Przyjęcie, że do powierzchni użytkowej wlicza się powierzchnię pod murowanymi ścianami działowymi wewnątrz lokalu i powierzchni pod schodami byłoby również sprzeczne z definicją powierzchni użytkowej zawartej w pkt 5.1.7.1 normy PN-ISO 9836: 1997, zgodnie z którą jest to część powierzchni kondygnacji netto, odpowiadająca celom i przeznaczeniu budynku. Dla budynku o przeznaczeniu mieszkalnym jest to wyłącznie powierzchnia umożliwiająca zamieszkiwanie (spanie, pobyt) lub inne czynności pomocnicze (przygotowywanie posiłków, utrzymywanie higieny osobistej, przechowywanie ubrań, przedmiotów oraz żywności), które to czynności – co oczywiste – nie mogą być wykonywane na przestrzeni zajętej przez ściany działowe lub schody.

Użyte w PN-ISO 9836: 1997 sformułowanie „elementy nadające się do demontażu, takie jak ścianki działowe” oznacza lekkie przegrody wewnętrzne typu przepierzenia, np. szklane, harmonijkowe lub w

formie rolet, które można w każdej chwili, bez ich uszkodzenia, zdemontować i ustawić w innym miejscu w taki sposób, aby móc reorganizować przestrzeń zgodnie z potrzebami.

Na podstawie powyższych rozważań należy stwierdzić, iż § 2 ust. 1 umów deweloperskich zawartych z Powodami został sformułowany w sposób niejednoznaczny i należy je interpretować na korzyść konsumentów.

4.

Zgodnie z klauzulą generalną wyrażoną w art. 385¹ k.c. niedozwolonymi postanowieniami umownymi są postanowienia umowy zawieranej z konsumentem, które nie są indywidualnie z nim uzgodnione i kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Kwestionowane postanowienie zostało zawarte we wzorcu umowy sporządzonym przez przedsiębiorcę i nie stanowiły przedmiotu indywidualnych uzgodnień (por. 385¹ § 3 k.c.)

Postanowienie zawarte § 2 ust. 1 omawianych umów deweloperskich kształtuje prawa konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami.

W stosunkach konsumenckich klauzula dobrych obyczajów powinna być odnoszona do takich wartości, jak szacunek wobec partnera, uczciwość, zaufanie, lojalność, rzetelność i fachowość⁴. Jak wskazuje W. Popiołek⁵, istotą dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka. Sprzeczne z dobrymi są zatem takie działania, które zmierzają do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u klienta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, ukształtowania stosunku zobowiązaniowego niezgodnie z zasadą równorzędności stron. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 r.⁶ wskazał, że tworzenie przez kontrahenta konsumenta takich klauzul umownych, które prowadzą do naruszenia równowagi kontaktowej jest przejawem naruszenia dobrych obyczajów.

Tymczasem na skutek klauzuli zawartej w umowach deweloperskich Pozwany przyznał sobie prawo do zawyżenia ceny lokalu na skutek sztucznego zawyżenia jego powierzchni.

Dobrym obyczajem jest, aby cena lokalu odpowiadała jego faktycznej wartości i funkcjonalności. W przypadku mieszkań czy domów, powierzchnia użytkowa najlepiej oddaje realną użyteczność lokalu.

Powierzchnia użytkowa odpowiada przestrzeni, którą konsument faktycznie może wykorzystać do codziennego funkcjonowania – mieszkania, przechowywania rzeczy czy ustawienia mebli. Konsumentom najczęściej kierują się przeświadczeniem, że płacąc za metr kwadratowy płacą za

⁴ A. Olejniczak, [w:] A. Kidyba, *Kodeks cywilny*, t. III, art. 385¹, teza 10.

⁵ W. Popiołek, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. I, art. 385¹, Nb 9.

⁶ I CK 832/04, Legalis nr 71468.

powierzchnię użytkową „mieszkalną”, a nie za elementy konstrukcyjne czy ściany działowe. Ustalanie ceny w oparciu o tę rzeczywistą powierzchnię odzwierciedla realną wartość lokalu dla nabywcy.

O sprzeczności klauzuli umownej z dobrymi obyczajami świadczy również wykorzystanie przez przedsiębiorcę swojej przewagi w zakresie fachowej wiedzy w dziedzinie budownictwa i norm, które mają zastosowanie w procesie budowlanym.

Interesy konsumenta należy rozumieć szeroko. W szczególności mogą one dotyczyć sfery ekonomicznej. Kwestionowane postanowienie narusza rażąco interesy konsumentów. Prowadzi bowiem do bezpodstawnego zawyżenia ceny lokali o kwotę stanowiącą około kilku/kilkunastu procent ostatecznej ceny zakupionych lokali.

Roszczenie o zapłatę kary umownej za opóźnienie strony pozwanej

1.

Zgodnie z treścią umów zawartych z Powodami deweloper miał przenieść odrębną własność lokali najpóźniej do dnia 31 grudnia 2023 r., ew. do dnia 31.01.2024 r. (w przypadku umów podpisanych później).

Zgodnie z § 11 ust. 1 w zw. z § 12 ust. 1, § 13 oraz § 16 ust 1 i 2 każdej z umów deweloperskich, nabywcy lokalu przysługują kary umowne w przypadku zwłoki w przeniesieniu własności lokali względem terminu umownego:

§ 11 ust 1: „Pełnomocnik Spółki oraz Nabywca postanawiają, że Deweloper zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Nabywcy tytułem kary umownej kwoty w wysokości odsetek ustawowych liczonych od Ceny Lokalu, za każdy dzień opóźnienia w przypadku zwłoki Dewelopera w wykonaniu zobowiązania do zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu w terminie najpóźniej do dnia wskazanego w § 12 ust 1 Umowy Deweloperskiej. “

§ 12 ust 1: „Pełnomocnik Spółki oraz Nabywca zobowiązują się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, mocą której Deweloper ustanowi odrębną własność Lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w Nieruchomości Wspólnej i sprzeda Nabywcy za Cenę ustaloną w niniejszej Umowie Deweloperskiej, a Nabywca Lokal wraz z prawami z nim związanymi w tym z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej za wskazaną Cenę kupi i nabycia dokona do majątku objętego wspólnością ustawową, zwanej dalej „Umową Przeniesienia Własności”, po spełnieniu się ostatniego z następujących zdarzeń:

- a) zapłaceniu przez Nabywcę Deweloperowi całości Ceny oraz wszystkich wymagalnych należności zgodnie z Umową Deweloperską,*
- b) wydaniu Lokalu Nabywcy zgodnie z Umową Deweloperską,*

- c) *uzyskaniu przez Dewelopera wszystkich niezbędnych dokumentów i zaświadczeń wymaganych odpowiednimi przepisami prawa do zawarcia Umowy Przeniesienia Własności, w tym w szczególności: ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie*
- d) *Budynku, lub niewniesienia sprzeciwu przez właściwy organ do zgłoszenia zamiaru o przystąpieniu do użytkowania obiektu, zaświadczenia o samodzielności Lokalu, wypisu z rejestru (kartoteki) lokali dla Lokalu, jednakże nie później niż w terminie do dnia..... roku.*

§ 13: „Pełnomocnik Spółki oraz Nabywca postanawiają, że:

- jeżeli planowane terminy określone w Umowie Deweloperskiej ulegną przesunięciu w wyniku zaistnienia przeszkód niezależnych od Dewelopera, w tym w szczególności takich jak: działanie siły wyższej, zmiana przepisów prawa, brak podłączenia i dostawy mediów przez ich dostawców mimo

wykonania przez Dewelopera wszystkich obowiązków w celu uzyskania takiego podłączenia i dostawy, zwłoki organów administracji w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, wówczas Deweloper będzie zwolniony z odpowiedzialności za nie dotrzymanie terminów przewidzianych w Umowie Deweloperskiej,

- w powyższym przypadku Deweloper złoży Nabywcy stosowne oświadczenie precyzujące przyczynę przesunięcia terminu i okres o jaki ten termin jest przesuwany oraz może wystąpić do Nabywcy z wnioskiem o podpisanie stosownej zmiany Umowy Deweloperskiej.”

2.

Zgodnie z treścią art. 483 § 1 k.c., obowiązek zapłaty kary umownej może być powiązany z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania niepieniężnego.

Natomiast, zgodnie z art. 471 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z art. 472 k.c. dłużnik odpowiedzialny jest również za niedochowanie należytej staranności.

Odpowiedzialność dłużnika z tytułu kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nie jest uwarunkowana poniesieniem przez wierzyciela szkody, to jest uwarunkowana pozostałymi przesłankami odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w przepisach kodeksu cywilnego. Oznacza to, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, który zwolniony jest od obowiązku zapłaty kary, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Zgodnie z treścią art. 385³ pkt 2 k.c. w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Z treści umów deweloperskich zawartych z Powodami jednoznacznie wynika, że w przypadku zwłoki w przeniesieniu własności lokalu deweloper zobowiązany jest do zapłaty na rzecz konsumentów kar umownych. Kara ta została określona w wysokości odpowiadającej odsetkom ustawowym za opóźnienie liczonym od ceny lokalu, a w niektórych umowach przewidziano wyższe sankcje.

Postanowienie umowne ograniczające odpowiedzialność dewelopera z tytułu przesunięcia terminów określonych w umowie deweloperskiej, zawarte w § 13 umów, nosi znamiona niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385¹ k.c.

Postanowienia ograniczające wysokość kar umownych zastrzeżonych na rzecz konsumenta wielokrotnie były przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Przytoczone postanowienie umowne należy uznać za niedozwolone, gdyż jego treść prowadzi do przerzucenia całego ryzyka inwestycyjnego na konsumenta, mimo że to deweloper – jako profesjonalista – powinien ponosić odpowiedzialność za terminowe wykonanie umowy.

W postanowieniu umieszczono otwarty katalog przesłanek zwalniających dewelopera z odpowiedzialności, używając sformułowania „w szczególności”, dając przedsiębiorcy prawo do dowolnej interpretacji umowy i jednostronnego wskazania tych okoliczności, co jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta.

Opóźnienie w realizacji inwestycji generuje po stronie konsumenta dodatkowe koszty, w szczególności związane z koniecznością zapewnienia sobie lokalu mieszkalnego na czas przedłużającego się terminu zakończenia przedsięwzięcia czy dodatkowe koszty związane obsługą zadłużenia zaciągniętego w celu finansowania zakupu nieruchomości. Dlatego też dopuszczalne jest jedynie wprowadzenie do umowy zamkniętego katalogu przesłanek usprawiedliwiających przesunięcie terminu realizacji inwestycji, które mogą znaleźć zastosowanie wyłącznie w przypadku wystąpienia nadzwyczajnych, obiektywnie nieuniknionych okoliczności. Odmiennie uregulowanie, polegające na przyjęciu katalogu otwartego i pozostawieniu deweloperowi swobody w interpretacji tych przesłanek, stanowi naruszenie art. 385³ pkt 2 k.c., gdyż prowadzi do wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy wobec konsumenta za nieterminowe wykonanie zobowiązania.

W takiej sytuacji konsument zostaje pozbawiony podstawowej ochrony, a deweloper może powoływać się na niemal każdą okoliczność jako usprawiedliwiającą opóźnienie. W praktyce oznacza to, że konsument nigdy nie ma pewności, jakie dokładnie zdarzenia będą usprawiedliwiały odmowę zapłaty kary umownej.

Dodatkowo, w treści klauzuli, obok kategorii „siły wyższej”, do przesłanek egzoneracyjnych zaliczono działania organów administracji, czy problemy z przyłączeniem mediów, które nie mogą być traktowane jako nadzwyczajne i nieprzewidywalne okoliczności. Tego typu zdarzenia należą do normalnego ryzyka działalności dewelopera, a nie do zdarzeń losowych.

Deweloper, jako profesjonalny przedsiębiorca działający w branży budowlanej, zobowiązany jest do takiego określenia terminu realizacji inwestycji, który przy uwzględnieniu jego doświadczenia oraz wiedzy branżowej będzie realny i wykonalny. Niedopuszczalne jest ustalanie terminów w sposób nadmiernie optymistyczny, nieuwzględniający możliwości wystąpienia okoliczności mogących obiektywnie wpłynąć na wydłużenie procesu inwestycyjnego, nawet jeśli są one niezależne od dewelopera.

Przedłużające się procedury administracyjne oraz znaczne opóźnienia w przyłączaniu mediów do nieruchomości są powszechnym problemem na warszawskim rynku nieruchomości, który w ostatnich latach uległ znacznemu wzmocnieniu wskutek wzmożonego ruchu inwestycyjnego. Wzrost liczby nowych inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych generuje ogromne obciążenie dla organów administracji, jak i dostawców mediów.

Deweloperzy powinni realistycznie szacować terminy realizacji projektów, uwzględniając możliwe opóźnienia wynikające z ograniczeń proceduralnych i infrastrukturalnych.

Należy podkreślić, że informacja o terminie zakończenia inwestycji, obok ceny czy lokalizacji nieruchomości, ma dla konsumenta kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji o wyborze oferty. Konsument ma pełne prawo oczekiwać, że umowa zostanie zrealizowana zgodnie z ustalonym harmonogramem, zwłaszcza że sam obciążony jest obowiązkiem terminowego regulowania należności, a każde opóźnienie w zapłacie raty skutkuje obowiązkiem uiszczenia odsetek ustawowych, o których mowa w § 11 ust. 2 umów deweloperskich.

Postanowienie takie narusza równowagę kontraktową stron i rażąco narusza interesy konsumentów. Zgodnie z art. 385³ pkt 2 k.c., niedozwolonym postanowieniem jest w szczególności takie, które wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W omawianym przypadku dochodzi właśnie do takiego wyłączenia. Wpisy w rejestrze klauzul niedozwolonych prowadzonym przez Prezesa UOKiK, między innymi klauzula nr 1382, potwierdzają, że podobne postanowienia były już wielokrotnie uznawane za abuzywne.

W konsekwencji analizowane postanowienie nie wiąże konsumentów i nie może być skutecznie powoływane przez dewelopera w celu uchylenia się od odpowiedzialności za opóźnienie w przeniesieniu własności lokalu.

Mając powyższe na uwadze, Miejski Rzecznik Konsumentów w m.st. Warszawie popiera roszczenia konsumentów.

W załączeniu:
4 odpisy pisma

MIEJSKI RZECZNIK KONSUMENTÓW

podpis usunięty

M. Izabela Rothert