

Sygn. akt IV Ca 1735/23

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2024 r.

**Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Paweł Karlikowski

Protokolant: Karolina Kołodziej

**po rozpoznaniu na rozprawie 10 kwietnia 2024 r. w Warszawie**

**sprawy z powództwa M. R. i E. R.**

**przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

**przy udziale Miejskiego Rzecznika Konsumentów z siedzibą w W.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji powodów**

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie

z dnia 24 maja 2023 r., sygn. akt I C 1054/22

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- a) w pkt 1 zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. solidarnie na rzecz M. R. i E. R. kwotę 21779,34 zł (dwadzieścia jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści cztery grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 marca 2021 r. do dnia zapłaty;
- b) w pkt 2 zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. solidarnie na rzecz M. R. i E. R. kwotę 8306 zł (osiem tysięcy trzysta sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 maja 2024 r. do dnia zapłaty, w tym kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- c) w pkt 3 słowa „solidarnie od M. R. i E. R.” zastępuje słowami „od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.”;

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. solidarnie na rzecz M. R. i E. R. kwotę 2889 zł (dwa tysiące osiemset osiemdziesiąt dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej, z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego punktu wyroku do dnia zapłaty, w tym kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Paweł Karlikowski

Sygn. akt IV Ca 1735/23

# UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 maja 2023 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie oddalił powództwo M. R. i E. R. o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 21779,34 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 marca 2021 r. do dnia zapłaty (pkt 1), zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 3617 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty (pkt 2) oraz nakazał pobrać solidarnie od powodów na rzecz pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie kwotę 86,10 zł tytułem zwrotu tymczasowo poniesionych wydatków (pkt 3).

Sąd ten ustalił, że w dniu 11 czerwca 2019 r. powodowie zawarli z pozwanym umowę deweloperską. Deweloper zobowiązał się do wybudowania budynku (...) w ramach (...) osiedla mieszkaniowego realizowanego na działce o numerze ewidencyjnym (...), obrębu (...), położonej w W. przy ul. (...), wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr (...)

o projektowanej powierzchni użytkowej 56,14 m<sup>(2)</sup>, składającego się z salonu z aneksem kuchennym, dwóch pokoi, łazienki oraz przedpokoju i przeniesienia własności lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z niego na nabywców. Nabywcy zobowiązali się zaś do zapłaty całości ceny w wysokości i na warunkach określonych w umowie oraz do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego. Na cenę nieruchomości składały się przy tym: 463141,04 (tj. 8249,75 zł/m<sup>(2)</sup> lokalu mieszkalnego), 2820,96 zł (216 zł/m<sup>(2)</sup> balkonu), 9205 zł (3500,00 zł/m<sup>(2)</sup> komórki) i 32000 zł za miejsce postojowe. Zgodnie z § 5 pkt 2 umowy strony ustaliły że dla celów realizacji umowy powierzchnia użytkowa jest liczona na podstawie normy PN-ISO:9836 oraz w nawiązaniu do rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa

i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a zatem przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia się powierzchnię mieszkalną wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku, wliczając do niej powierzchnie zajęte przez elementy nadające się do demontażu (w tym ścianki działowe nie będące elementem konstrukcji i nie zawierające szachtów instalacyjnych). Integralną część umowy deweloperskiej stanowił m. in. prospekt informacyjny, który w części indywidualnej opisywał technologię wykonania ścian kondygnacji nadziemnej dzieląc je na: konstrukcyjne, osłonowe i działowe, przy czym te ostatnie miały być murowane i wykończone tynkiem. W stanowiącym integralną część umowy załączniku do prospektu informacyjnego zawarto rzut lokalu mieszkalnego, przedstawiający powierzchnię i układ pomieszczeń, na którym zaznaczono m. in. obszar „powierzchni pod ścianami lub elementami nadającymi się do demontażu np. pod ściankami działowymi”, wliczany do powierzchni użytkowej przyszłego lokalu.

Po zakończeniu budowy zgodnie z umową deweloperską deweloper dokonał obmiaru powykonawczego opisanego wyżej lokalu mieszkalnego, w wyniku czego okazało się, że jego powierzchnia użytkowa jest mniejsza od projektowanej i wynosiła 55,810 m<sup>2</sup>, zmieniła się też względem planowanej ostateczna powierzchnia balkonu. Z uwagi na powyższe pozwany zwrócił powodom kwotę 2519,38 zł tytułem różnicy w cenie.

Lokal został przez nabywców odebrany w dniu 1 kwietnia 2021 r. W protokole odbioru lokalu zostały uwzględnione uwagi powodów, że powierzchnia użytkowa lokalu jest niezgodna z normą ISO PN 9836, albowiem według wykonanych na ich zlecenie wstępnych pomiarów geodetów uprawnionych wynosi 52,88 m<sup>2</sup>. Dnia 29 grudnia 2021 r. strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Obejmowała ona lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 55,81 m<sup>2</sup>, w skład której wchodziła „powierzchnia pod ścianami lub elementami nadającymi się do demontażu (np. ścianami działowymi)” stanowiąca łącznie 2,64 m<sup>2</sup>. Cena lokalu mieszkalnego z prawem do wyłącznego korzystania z balkonu, miejsca postojowego i komórki lokatorskiej, uiszczona przez powodów to 504647,62 zł.

Wzór umowy deweloperskiej przygotował deweloper. Powód przy jej zawarciu nie negocjował postanowienia dotyczącego sposobu pomiaru powierzchni użytkowej. Przed zawarciem umowy zapoznał się z prospektem

informacyjnym, z rzutem lokalu i nie budziły one jego zastrzeżeń. Dopiero jesienią 2020 r. dzięki informacjom z forum internetowego na temat sposobu obliczania powierzchni lokalu w odniesieniu do normy ISO PN 9836 uznał, że powierzchnia jego lokalu została obliczona nieprawidłowo.

Zdaniem Sądu Rejonowego zakwestionowany przez powodów § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej nie ma charakteru niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 kc. Nie stanowi on postanowienia określającego główne świadczenia stron, w tym cenę w rozumieniu powołanego przepisu. Cena przyszłego lokalu mieszkalnego została bowiem określona poprzez wskazanie projektowanej powierzchni lokalu i ceny za jego za m<sup>2</sup>, do której dodano cenę balkonu, komórki lokatorskiej i miejsca postojowego. Paragraf 5 ust. 2 umowy deweloperskiej dotyczy natomiast jedynie sposobu liczenia powierzchni lokalu mieszkalnego, a więc w istocie tylko jednego z czynników, za pomocą których cena miała być ostatecznie ustalona. Norma w nim powołana to Polska Norma PN-ISO 9836:1997 (§ 8 ust. 2 pkt 9 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz załącznik do tego rozporządzenia). Nie jest ona aktem prawnym i nie zawiera definicji poszczególnych występujących w niej terminów, a zgodnie z art. 5 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. jej stosowanie jest dobrowolne.

Sąd Rejonowy wskazał, że wszystkie oznaczone na rzucie lokalu ścianki działowe, niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych, które według powyższej normy stanowią część powierzchni użytkowej wchodzącej w skład kondygnacji netto, nadają się do demontażu – można je usunąć, zlikwidować czy zmienić ich położenie, wedle uznania nabywcy. Wyraził przekonanie, że powierzchnia pod nimi to powierzchnia użytkowa w rozumieniu tej normy, która odpowiada celom i przeznaczeniu mieszkania i tylko od właściciela zależy czy życzy sobie mieszkać w lokalu z wykonanymi zgodnie z projektem ściankami działowymi czy bez nich, a może tylko z częścią z nich, ponieważ wszystkie nadają się do usunięcia (demontażu), a powierzchnia pod nimi do alternatywnego wykorzystania.

Odwołując się do przepisów art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali, Sąd Rejonowy podkreślił ponadto, że powierzchnia użytkowa lokalu jest jego cechą stałą, obiektywną. Nie zależy więc od likwidacji czy dobudowywania kolejnych ścianek działowych w lokalu, co w przypadku przyjęcia koncepcji powodów musiałoby powodować odpowiednio zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni użytkowej lokalu (a co za tym idzie udziału w nieruchomości wspólnej), czego nie sposób zaakceptować.

W ocenie Sądu I instancji analiza treści § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej nie pozwala na stwierdzenie, że woła pozwanego było wprowadzenie klientów w błąd celem uzyskania nienależnego świadczenia, czy też wykorzystanie ich niewiedzy. Postanowienie to zostało sformułowane w taki sposób, by konsument - nabywca lokalu dokładnie wiedział co kupuje

i za co płaci. Poza odwołaniem się do PN ISO 9836:1997 deweloper wytłumaczył w sposób klarowny, także w formie graficznej, co ma na myśli, tj. które ścianki nadają się do demontażu i jaka powierzchnia zaliczana jest do użytkowej, za którą trzeba będzie zapłacić. Kwestionowane postanowienie umowne nie kształtuje zatem obowiązków powodów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami ani nie narusza ich interesów.

***O kosztach procesu orzeczono w zaskarżonym wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zaś o wydatkach poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – stosownie do art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.***

Od opisanego wyżej wyroku powodowie wnieśli apelację, zaskarżając go w całości

i zarzucając mu naruszenie art. 45 ust. 1 i art. 178 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, art. 65 § 2 kc, pkt 5.1.5.3.

Polskiej Normy nr PN-ISO 9836:1997 w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy

o normalizacji, § 11 ust. 2 pkt 2 lit. a w zw. z § 8 ust. 2 pkt 9 oraz pkt 9 załącznika rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu

i formy projektu budowlanego, art. 2 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, § 3 pkt 9 – 11, § 91 – 95, § 208a ust. 1 i 2, § 216 ust. 1 i 2, § 217 ust. 3, § 323 ust. 2 pkt 2 – 4 oraz § 326 ust. 2 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia,

art. 385 § 2 kc, art. 385<sup>1</sup> § 1 kc, art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 2 kpc w zw. z art. 326 § 3 kpc oraz art. 83 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r.

o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W związku z powyższym skarżący wnieśli

o zmianę wyroku poprzez orzeczenie w całości zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według dwukrotności stawki minimalnej wynikającej

z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, a także zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Domagali się ponadto zasądzenia od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu za postępowanie przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według spisu kosztów przedstawionych na rozprawie apelacyjnej lub – w razie braku przedstawienia takiego spisu – według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powodów na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu I instancji w przedmiocie kosztów postępowania do dnia zapłaty.

Miejski Rzecznik Konsumentów poparł apelację powodów oraz wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, mimo że część podniesionych w niej zarzutów okazała się bezzasadna.

W postępowaniu pierwszoinstancyjnym prawidłowo ustalono stan faktyczny. Sąd Okręgowy przyjmuje i uznaje za własne ustalenia jakie poczynił Sąd I instancji. Nie podziela natomiast ich oceny prawnej wypowiedzianej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Wbrew stanowisku skarżących nie doszło do naruszenia art. 45 ust. 1 i art. 178 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, mającego polegać na wydaniu rozstrzygnięcia

w niniejszej sprawie w oparciu o inne nieprawomocne orzeczenie sądu powszechnego, tj. wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie z dnia 15 maja 2023 r., sygn. akt I C 1433/22. Powodowie sami zauważają, że wyrok ten zapadł na kanwie zbliżonego stanu faktycznego. Wydanie przez Sąd I instancji rozstrzygnięcia o treści identycznej jak

w sprawie o sygn. akt I C 1433/22 nie oznacza zatem nic ponad to, że w obu sprawach skład orzekający zajął takie samo stanowisko. Konstruując uzasadnienie, Sąd I instancji mógł, dzieląc stanowisko sądu, który uprzednio rozstrzygał to samo zagadnienie, korzystać

z wzoru jego uzasadnienia w zakresie oceny dowodów, ustaleń faktycznych poczynionych

w oparciu o tę ocenę i zastosowania do nich przepisów materialnoprawnych, o ile przedstawiona w uzasadnieniu warstwa motywacyjna odpowiadała jego stanowisku

i argumentom, a nie stanowiła wyłącznie dosłowne przedstawienie stanowiska innego składu orzekającego (zob. podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2020 r., III CSK 33/18, Legalis nr 2486114). W rozpatrywanym przypadku niewątpliwie nie sposób mówić

o powieleniu uzasadnienia innego orzeczenia w miejsce zaprezentowania własnego toku rozumowania, co mogłoby świadczyć o braku samodzielnego lub swobodnego rozumowania składu orzekającego w danej sprawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2005 r., IV KK 335/04, OSNKW 2005, nr 4, poz. 36). Powodowie nie powołują żadnych fragmentów uzasadnienia, które miałyby zostać mechanicznie powielone ze sprawy o sygn. akt I C 1433/22 i nie przystają do stanu faktycznego lub prawnego rozpoznawanej sprawy. Sąd Okręgowy również się ich nie dopatrywał.

Podsumowując przytoczoną wyżej argumentację, należy zgodzić się z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2015 r., II PK 253/14 (Legalis nr 1460733), że powielenie uzasadnienia innego

wyroku, zwłaszcza gdy dotyczy on analogicznej pod względem faktycznym i prawnym sprawy, a sąd orzekający podziela stanowisko zajęte przez sąd orzekający w tej innej sprawie, nie narusza przepisów postępowania. Taki sposób postępowania sądu orzekającego jest nawet racjonalny. Nie ma bowiem potrzeby odmiennego formułowania uzasadnienia, skoro sąd w pełni zgadza się z już istniejącym rozstrzygnięciem w analogicznej sprawie i jego motywami. Sąd orzekający powinien jednak w takim wypadku wyraźnie wskazać tę sprawę, zaznaczyć, że rozstrzyga sprawę do niej analogiczną i w pełni zgadza się z orzeczeniem zapadłym w tej sprawie oraz z jego uzasadnieniem. Wymaga tego wzgląd na potrzebę pokazania linii orzeczniczej danego sądu w sprawach tego samego rodzaju oraz poszanowanie dla składu orzekającego, do którego dorobku należy wypracowanie sposobu ich rozstrzygania i związanej z nim argumentacji prawnej. Nawet jednak niepowołanie się na „pierwotne” orzeczenie nie oznacza naruszenia przepisów postępowania. Nie ma bowiem znaczenia dla prawidłowości samego orzeczenia w rozpoznanej sprawie.

Powodowie niezasadnie też zarzucają naruszenie art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 2 kpc w zw. z art. 326 § 2 kpc. Niezachowanie wymogów, jakie w świetle pierwszego z powołanych przepisów powinno spełniać uzasadnienie orzeczenia, samo w sobie z reguły nie ma bezpośredniego wpływu na jego treść, albowiem sporządzane jest dopiero po jego wydaniu. W istocie zarzut obraży art. 327<sup>1</sup> § 1 kpc może być usprawiedliwiony jedynie wówczas, gdy uzasadnienie dotknięte jest tak kardynalnymi brakami, że nie poddaje się kontroli instancyjnej (np. orzeczenia Sądu Najwyższego zapadłe na gruncie art. 328 § 2 kpc: z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, LexPolonica nr 405093; z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4 poz. 83; z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, LexPolonica nr 389919; z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, Legalis nr 81633; z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, LexPolonica nr 375439; z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, LexPolonica nr 389564). Taka sytuacja nie zachodzi w rozpatrywanym przypadku, albowiem uzasadnienie sporządzone przez Sąd Rejonowy zawiera wszystkie elementy wymagane powołanym wyżej przepisem i pozwala na odtworzenie procesu myślowego, który prowadził do wydania zaskarżonego wyroku. Odtworzenie wspomnianego procesu nie nastęrczało żadnych trudności również skarżącym, którzy podjęli obszerną polemikę ze stanowiskiem Sądu I instancji oraz zgłosili przeciwko jego orzeczeniu również inne zarzuty niż omawiany w tym miejscu.

O wadliwości zaskarżonego wyroku nie świadczy sama przez się okoliczność, że w ustnych powodach rozstrzygnięcia podanych tuż po jego ogłoszeniu zostały poruszone kwestie, które ostatecznie nie znalazły wyrazu w jego pisemnym uzasadnieniu. Skarżący mają rację, podnosząc że pisemne uzasadnienie orzeczenia nie powinno w zakresie zasadniczych powodów rozstrzygnięcia odbiegać od uzasadnienia ustnego. Bez względu jednak na powyższe, ustne motywy rozstrzygnięcia pozostają ostatecznie bez wpływu na treść i wykładnię pisemnego uzasadnienia, które stanowi jedyny punkt odniesienia dla argumentacji leżącej u podstaw wyroku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015 r., II CSK 596/14, Legalis nr 1231892).

Zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło również do naruszenia wymienionych w apelacji przepisów obowiązującego w dacie zawarcia przez strony umowy deweloperskiej rozporządzenia z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, oprócz jego § 11 ust. 2 pkt 2 lit. a w zw. z § 8 ust. 2 pkt 9 i pkt 9 załącznika do tegoż rozporządzenia (o czym niżej). Sposób sformułowania tego zarzutu wskazuje na oczywistą omyłkę skarżących. Wspomniane rozporządzenie zawiera bowiem 18 paragrafów, a jego § 3 zawiera punkty od 1 do 5. W apelacji zostały natomiast przytoczone jednostki redakcyjne rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odwołując się do zawartych w tych przepisach definicji mieszkania, pomieszczenia mieszkalnego i pomocniczego (§ 3 pkt 9 – 11), wymogów dotyczących przewietrzania i wentylacji, organizacji mieszkania, kuchni, wymiarów przedpokoju i korytarza oraz minimalnej powierzchni użytkowej (§ 91 – 95), wymagań dotyczących ognioodporności (§ 208a ust. 1 i 2, § 217 ust. 3), poziomu ochrony pomieszczeń w budynkach mieszkalnych przed hałasem (§ 323 ust. 2 pkt 2 – 4) oraz izolacji akustycznej (§ 326 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia), skarżący podnoszą, że przepisy te sprzeciwiają się wnioskowi jakoby wszystkie murowane ściany działowe w ich budynku mogły zostać zlikwidowane, usunięte lub zmienić swoje położenie. Nie to jest jednak istotą zagadnienia w rozpoznawanej sprawie.

Pozwany nigdy bowiem nie twierdził, że skarżący mogą usunąć wszystkie ściany wewnętrzne w swoim lokalu i stworzyć w nim „open space”, składający się z jednego pomieszczenia. Należy natomiast mieć na względzie, że co do zasady – i kwestia ta wydaje się być poza sporem w rozpoznawanej sprawie – przepisy prawa nie zabraniają usuwania ścian działowych i zmieniania ich położenia, oczywiście z zachowaniem wymogów wyszczególnionych powyżej. Może więc dojść do takiej sytuacji, że powodowie zdecydują się np. na powiększenie salonu albo połączenie dwóch pokoi w jeden poprzez wyburzenie oddzielających ich ścian, zyskując tym samym niewielką dodatkową powierzchnię do swojej dyspozycji. Kwestią, która wymagała w sprawie rozstrzygnięcia, jest natomiast to czy powierzchnia znajdująca się pod wewnętrznymi ścianami działowymi spełnia kryteria niezbędne aby zaliczyć ją do powierzchni użytkowej.

W ocenie Sądu Okręgowego na tak postawione pytanie odpowiedź jest negatywna, a odmienne stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku narusza § 11 ust. 2 pkt 2 lit. a w zw. z § 8 ust. 2 pkt 9 rozporządzenia z 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i w zw. z § 9 załącznika do tegoż rozporządzenia. Z przepisów powyższych wynika, że opis techniczny zawarty w projekcie architektoniczno – budowlanym obiektu budowlanego powinien w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinnego i lokali mieszkalnych zawierać zestawienie powierzchni użytkowych obliczanych według Polskiej Normy, PN-ISO 9836: 1997. O ile zatem co do zasady można zgodzić się z pozwanym, że w myśl art. 5 ust. 3 ustawy o normalizacji stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne, o tyle nie sposób pominąć milczeniem ust. 4 tego przepisu, który stanowi, że Polskie Normy mogą być powoływane w przepisach prawnych po ich opublikowaniu w języku polskim. Jeżeli zatem przepisy rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wprost odsyłały do normy PN-ISO 9836: 1997, to jej zastosowanie było obligatoryjne (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2019 r., II OSK 641/17, Legalis nr 1889827). Co prawda wymóg ten dotyczy bezpośrednio tylko określenia powierzchni użytkowej lokalu w projekcie architektoniczno – budowlanym, jednakże trudno byłoby uznać, że dla celów realizacji umów deweloperskich pozwany mógł od niego całkowicie abstrahować. Załącznikiem do tej umowy był przecież rzut lokalu, który niewątpliwie musiał być zaczerpnięty z części rysunkowej projektu. Nadto, również w § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej znalazło się zastrzeżenie, że dla celów jej realizacji powierzchnia użytkowa jest liczona na podstawie normy PN-ISO: 9836 oraz w nawiązaniu do rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Nawet zatem gdyby stosowanie tej normy było dobrowolne, to pozwany w umowie przyjął na siebie zobowiązanie do jej stosowania.

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. Zdaniem Sądu Okręgowego fakt ich rozróżnienia i odmiennego nazwania wskazuje, że nie są to pojęcia tożsame i nie powinny być używane zamiennie (mimo braku ich definicji).

Pozwany w toku całego postępowania lansował tezę, że ściany oddzielające poszczególne pomieszczenia w lokalu powodów są ściankami działowymi, zaś ściany działowe wydzielają lokal w obrębie budynku. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić i to nie tylko dlatego, że pomija opisane wcześniej rozróżnienie pomiędzy ścianami nośnymi wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz ścianami działowymi. Jest ono nieprawidłowe przede wszystkim z tego względu, że strona pozwana mylnie kwalifikuje ściany wewnętrzne w lokalu powodów niestanowiące ścian nośnych jako nadające się do demontażu.

Pojęcie demontażu nie zostało zdefiniowane w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997. Jego objaśnienia próżno też szukać w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, która odwołuje się do niego w dwóch miejscach: w art. 3 pkt 5a, wyróżniającym jedną z cech przenośnego wolno stojącego masztu antenowego, jaką jest przeznaczenie składających się nań konstrukcji do wielokrotnego montażu i demontażu bez utraty wartości technicznej, oraz w art. 21a ust. 2 pkt 10, stanowiącym o robotach budowlanych prowadzonych przy montażu i demontażu ciężkich elementów prefabrykowanych. Już z tych przepisów można jednak wywnioskować, że mają one na względzie montaż w potocznym ujęciu, rozumiany jako połączenie ze sobą różnych elementów w gotową całość (zob. [pl.wikipedia.org/wiki/montaz](http://pl.wikipedia.org/wiki/montaz)). Demontaż jest więc procesem odwrotnym, obejmującym rozkładanie maszyn i urządzeń na części, tudzież zdejmowanie ich z miejsc, w których były zamontowane (zob. <https://sjp.pwn.pl/slowniki/demontaz.html>). Mimo braku osobnego wymienienia demontażu w art. 3 pkt 7 prawa budowlanego, określającego jakie prace zalicza się do robót budowlanych, nie można uznać, że jest on tożsamy z rozbiórką, o której mowa w tym przepisie. Fakt, że rozbiórka obiektu budowlanego może niekiedy obejmować demontaż części jego struktury celem jej ponownego wykorzystania (przeciwnie zatem niż wywodzą powodowie, nie są to pojęcia rozłączne), oznacza jedynie tyle, że jest pojęciem szerszym od demontażu i obejmuje także (a być może przede wszystkim) prowadzenie robót ściśle wyburzeniowych. Polegają one nie tylko na rozebraniu ściany, ale również doprowadzenie miejsc jej mocowania do ścian prostopadłych i sufitu, a także posadowienia na stropie, do właściwego stanu technicznego. Nie jest też możliwe ponowne użycie wszystkich usuniętych elementów budowlanych. Istotą demontażu w potocznym ujęciu (a wobec braku definicji legalnej innego trudno nawet poszukiwać) jest natomiast 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.

Należy zatem przychylić się do stanowiska strony powodowej, że użyte w Polskiej Normy 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.

Słusznie argumentuje pozwany, że problematyka związana z usuwaniem ścian wewnętrznych w lokalu co do zasady pozostaje poza materią uregulowaną przepisami prawa budowlanego. W dotychczasowym orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmowano jednolicie, że skoro ściana działowa nie jest elementem konstrukcyjnym budynku, nie wpływa na jego przeznaczenie ani na stan techniczny oraz nie decyduje o przestrzennym wydzieleniu samodzielnych lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności, to czynności polegające na rozbiórce takiej ścianki lub jej wzniesieniu są takimi robotami budowlanymi, które nie wymagają ani pozwolenia na budowę, o którym mowa w art. 28 prawa budowlanego, ani też zgłoszenia właściwemu organowi, jak stanowi art. 30 ustawy (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach: z dnia 12 stycznia 2007 r., II OSK 460/06, Legalis nr 223881; z dnia 25 stycznia 2013 r., II OSK 627/12, Legalis nr 759745; z dnia 9 stycznia 2018 r., II OSK 750/16, Legalis nr 1720357; Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 7 października 2020 r., II SA/Kr 1250/16, Legalis nr 2501793; por. jednak wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 grudnia 2023 r., II OSK 500/21, dostępny z uzasadnieniem na stronie <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/8B794E2872>). Należy wszakże podkreślić, że pojęcie żadnej z robót budowlanych wyszczególnionych w art. 3 pkt 7 prawa budowlanego nie zostało zdefiniowane ustawowo, zaś od strony technicznej nie ma żadnej różnicy pomiędzy usunięciem ściany działowej a pracami, które na gruncie prawa budowlanego zostałyby zakwalifikowane jako rozbiórka obiektu budowlanego, tj. likwidacja skutków procesu budowy, usunięcie obiektu z miejsca, w którym został on wybudowany (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 9 stycznia 2013 r., II Sa/Gl 803/12, Legalis nr 767142).

Poczynione wyżej rozważania prowadzą do wniosku, że powierzchnia zajęta przez murowane ściany wewnętrzne w lokalu mieszkalnym, których nie da się zdemontować i ponownie zamontować, nie może być wliczana do powierzchni użytkowej tego lokalu. Takie rozumowanie przeczyłoby również definicji powierzchni użytkowej zawartej w pkt 5.1.7.1 normy, 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.

W tym stanie rzeczy jako uzasadniony jawi się również zarzut obrazu pkt 5.1.5.3 normy PN-ISO 9836: 1997 w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy o normalizacji.

Sąd I instancji naruszył ponadto art. 2 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Skarżący nietrafnie podnoszą, jakoby wobec brzmienia pierwszego z powołanych przepisów powierzchnię użytkową lokalu miała stanowić suma powierzchni jego izb (mierzona pomiędzy wyprawionymi ścianami oddzielającymi te izby) oraz pomieszczeń pomocniczych. Przytoczona regulacja w ogóle bowiem nie odnosi się do sposobu określenia powierzchni użytkowej lokalu. Artykuł 3 ust. 4 ustawy o własności lokali 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. W omawianej ustawie brak jest natomiast obecnie przepisów określających sposób obliczania powierzchni użytkowej przy wyodrębnianiu lokali. Nie można posilkować się tutaj regulacjami zawartymi w innych aktach prawnych, jak w art. 2 ust. 1 pkt 7 w zw. z ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych czy art. 16 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. ustawy o podatku od spadków i darowizn, gdyż odnoszą się one wyłącznie do materii uregulowanych każdą z poszczególnych, wymienionych wyżej ustaw.

Z art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali nie wynika jednak również – wbrew pogładowi Sądu I instancji - wniosek, że powierzchnia użytkowa lokalu jest jego cechą stałą, obiektywną, a więc niezależną od likwidacji czy dobudowywania kolejnych ścian (ścianek) działowych. Do takiego rozumowania nie ma podstaw normatywnych. Oczywiście co do zasady ustalenie powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz

z pomieszczeniami przynależnymi powinno następować w odniesieniu do każdego lokalu tylko raz, z chwilą jego wyodrębnienia. Zagadnienie czy należy dokonywać korekty powierzchni użytkowej mieszkania, jeżeli dodano lub usunięto w nim ścianę działową, nie może jednak wpływać na interpretację Polskiej Normy PN-ISO 9836: 1997, do której pozwany sam odwoływał się w umowie deweloperskiej. Korekta taka wydaje się zresztą iluzoryczna, gdyż wymagałaby jednomyślności wszystkich współwłaścicieli lokali w danym budynku (nie ma wówczas zastosowania art. 22 ust. 3 pkt 5 lit. a ustawy o własności lokali, lecz koniecznej jest odwołanie się do jej art. 3 ust. 7 per analogiam; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia

24 listopada 2010 r., II CSK 267/10, Legalis nr 407515), a w razie jej braku - wystąpienia do sądu z żądaniem, o jakim mowa w art. 199 kc w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r., I CK 357/04, Legalis nr 92611), przez współwłaścicieli lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą co najmniej połowę.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 385 § 2 kc. Skarżący trafnie wywodzą, że kwestionowany § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej został sformułowany w sposób niejednoznaczny (o czym niżej). Uszło jednak ich uwadze, że powołany przepis odnosi się do wzorca umowy, a pod pojęciem tym ustawodawca rozumie w szczególności ogólne warunki



umów, wzór umowy i regulamin (art. 384 § 1 kc). W każdym razie wzorcem umowy nie jest sama umowa, choćby zawarta z jego użyciem, albowiem art. 385 § 1 kc wyraźnie je sobie przeciwstawia. Jak zaś słusznie zauważa się w piśmiennictwie prawniczym, kontrolowanie wszystkich aspektów transparentności wzorca już na etapie jego inkorporacji do treści umowy byłoby niezasadne. Przy takim założeniu przewidziane w ustawie dopuszczenie kontroli abuzywności w odniesieniu do sformułowanych w sposób niejednoznaczny postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie (art. 385<sup>1</sup> § 1 zdanie 2 kc), nie miałyby sensu, skoro wystarczyłoby wytłumaczenie ich na korzyść konsumenta (por. K. Osajda [red.] Komentarz do art. 385 Kodeksu cywilnego, Legalis).

Opisane wyżej rozróżnienie wzorca umownego i umowy powoduje, że nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 65 § 2 kc. Do wykładni umowy zawartej

z wykorzystaniem wzorca przepis ten znajduje pełne zastosowanie. Należy jednak stwierdzić, że wykładnia ta nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób oczywisty sprzecznych z zapisaną treścią umowy. Przepis art. 65 § 2 kc dopuszcza taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Reguły te odgrywają jednak pierwszorzędą rolę

w procesie wykładni oświadczeń woli stron. Gramatyczne dyrektywy wykładni mają walor poznawczy przede wszystkim wówczas, gdy treść kontraktu jest jednoznaczna i pozwala na odtworzenie woli kontrahentów według reguł znaczeniowych. Dopiero gdy tekst umowy jest niejasny, konieczne staje się usunięcie wątpliwości przy zastosowaniu obowiązujących zasad wykładni umowy według reguł przewidzianych w art. 65 § 2 kc (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 15 września 2005 r., II CK 69/05, LEX nr 311311; z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 149/05, LEX nr 182956; z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 546/06, LEX nr 253385; z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, LEX nr 512012; z dnia 12 marca 2010 r., II PK 281/09, LEX nr 602248; z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, LEX nr 1095853).

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy ich zastosowanie nie prowadzi jednak do wyeliminowania niejednoznaczności postanowienia § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej, co ma znaczenie w kontekście trafnie podniesionego w apelacji zarzutu obrazy art. 385<sup>1</sup> § 1 kc.

Powodowie zawarli z pozwanym, będącym przedsiębiorcą, umowę deweloperską jako konsumenci (art. 22<sup>1</sup> kc). Czynili to bowiem w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, bez związku z prowadzoną działalnością gospodarczą czy zawodową. Stanowczo należy również zanegować twierdzenie, aby jakkolwiek wpływ na ocenę statusu M. R. jako konsumenta, a w konsekwencji - standard udzielanej mu ochrony, miało wykonywanie przezeń zawodu adwokata. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej wielokrotnie wskazywał w swoich orzeczeniach, że pojęcie konsumenta w rozumieniu art. 2 lit. b dyrektywy 93/13/EWG ma charakter obiektywny i jest niezależne od konkretnego zasobu wiedzy jaki może mieć dana osoba, czy też od posiadanych przez nią w rzeczywistości informacji (m. in. wyrok z dnia 21 marca 2019 r., C-590/17). Podkreślał, że konsument znajduje się w słabszej pozycji niż przedsiębiorca, zarówno pod względem możliwości negocjacyjnych, jak i ze względu na stopień poinformowania, i w związku z tym godzi on się na postanowienia umowne sporządzone uprzednio przez przedsiębiorcę, nie mając wpływu na ich treść. Trybunał stanął też na stanowisku, że zakwalifikowanie danej osoby jako konsumenta nie zależy od jej zachowania przy zawieraniu umowy, choćby było ono niedbałe. Jedyne w ramach oceny, której powinien dokonać sąd odsyłający w celu ustalenia, czy warunek umowny został wyrażony prostym i zrozumiałym językiem w rozumieniu art. 4 ust. 2 dyrektywy 93/13/EWG, powinno się przyjąć jako kryterium oceny właściwie poinformowanego oraz dostatecznie uważnego i rozsądnego przeciętnego konsumenta. Wynika z tego, że jedynie w ramach dokonywanej przez sąd krajowy oceny przejrzystego charakteru warunku umownego odnosi się on do właściwie poinformowanego oraz dostatecznie uważnego i rozsądnego przeciętnego konsumenta (wyrok z dnia 30 kwietnia 2014 r., C-26/13).

W ocenie Sądu Okręgowego wprowadzenie dodatkowych wymogów pozwalających na kwalifikowanie określonej osoby jako konsumenta, nieprzewidzianych w powołanym wcześniej art. 2 lit. b dyrektywy 93/13/EWG, a w konsekwencji również w art. 22<sup>1</sup> kc, uniemożliwiłoby realizację podstawowego celu dyrektywy 93/13/EWG, jakim jest ochrona konsumenta przed stosowaniem nieuczciwych warunków umownych przy zachowaniu skuteczności (effet utile) mechanizmów ochrony ustanowionych tą dyrektywą, tym samym rażąco obniżając poziom ochrony, jaki przysługuje polskim konsumentom.

Nadto, kwestionowane postanowienia zostały zawarte we wzorcu umowy sporządzonym przez pozwanego i nie stanowiły przedmiotu indywidualnych uzgodnień. Nie zostały bowiem spełnione wymogi określone w art. 3 ust. 2 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich.

Prawdą jest, że powodowie wyrazili zgodę na § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej w brzmieniu proponowanym przez pozwanego. Akceptacji tej nie sposób jednak przypisywać takiego znaczenia jak postulowane w odpowiedzi na apelację. Gdyby skarżący nie wyrazili zgody na wszystkie postanowienia umowy deweloperskiej, do jej zawarcia w ogóle by nie doszło. Nie jest to jednak okoliczność, która uzasadniałaby twierdzenie, że nastąpiło indywidualne uzgodnienie sposobu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu. Jak bowiem trafnie wyjaśniono w orzecznictwie, pojęcie indywidualnych uzgodnień, o jakich mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 i 3 kc, należy interpretować wąsko, jako rzeczywisty wpływ konsumenta na treść postanowienia umownego. Chodzi tu o sytuacje gdy konkretne postanowienia umowne zostały sformułowane przez konsumenta i włączone do umowy na jego żądanie, bądź też gdy postanowienia umowne były przedmiotem negocjacji pomiędzy konsumentem i przedsiębiorcą, a konsument miał realny wpływ na ich treść i zdawał sobie z tego faktu sprawę. Z rzeczywistym wpływem nie jest równoznaczny fakt, że konsument znał i rozumiał treść postanowienia (tak trafnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 marca 2019 r., I CSK 462/18, Legalis nr 1882640). Również sama teoretyczna możliwość zgłoszenia uwag do projektu umowy nie może być uznana za wystarczającą, zwłaszcza że nieskorzystanie z niej skutkowało w istocie zawarciem umowy z użyciem wzorca umownego czy też szablonu umowy (w każdym razie jej wzoru, o którym mowa w art. 384 § 1 kc) stosowanego przez pozwanego, co z uwagi na treść art. 385<sup>1</sup> § 3 kc wprost implikuje przyjęcie, że zawarte w nim postanowienia umowne nie zostały indywidualnie uzgodnione.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że mimo braku przejęcia z art. 3 ust. 2 dyrektywy 93/13/EWG fragmentu, zgodnie z którym „fakt, że niektóre aspekty warunku lub jeden szczególnie warunek były negocjowane indywidualnie, nie wyłącza stosowania niniejszego artykułu do pozostałej części umowy, jeżeli ogólna ocena umowy wskazuje na to, że została ona sporządzona w formie uprzednio sformułowanej umowy standardowej”, na gruncie przepisów krajowych wskazana wyżej zasada znajduje pełne zastosowanie.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy zważył, że wbrew pogładowi wyrażonemu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku analizowane postanowienia umowne określają główne świadczenia stron w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 zd. 2 kc. Przepis art. 536 § 1 kc stanowi, że cenę można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia – i to także wówczas gdy w umowie została ona wyrażona jednocześnie określoną kwotą. Cena sprzedaży lokalu powodów została wymieniona w § 1 ust. 16 pkt a umowy deweloperskiej zarówno jako globalna kwota brutto, jak też jako cena za 1 m<sup>2</sup> lokalu. W umowie tej została ponadto podana projektowana powierzchnia użytkowa lokalu (§ 1 ust. 14), przy czym w jej § 4 ust. 7 wskazano, że ostatecznie zostanie ona ustalona w obmiarze powykonawczym. Sposób jej liczenia, który został wskazany w § 5 ust. 2 umowy, niewątpliwie odnosi się do jednego z dwóch elementów składowych koniecznych do ustalenia ceny w sposób wynikowy. Odmienne natomiast niż wywodzą skarżący, postanowienie to nie mówi nic o wzajemnych rozliczeniach pomiędzy stronami, gdyż zostały one określone w § 4 ust. 7 umowy.

Ocena niedozwolonego charakteru kwestionowanego postanowienia umownego była jednak była możliwa z uwagi na sformułowanie go w sposób niejednoznaczny. Nie można przyjąć, że zostało ono wyrażone prostym i zrozumiałym językiem. W płaszczyźnie językowej, gramatycznej, robi wrażenie jasnego i klarownego, objaśniającego ewentualne wątpliwości mogące powstać na tle ustalenia powierzchni użytkowej lokalu, ale już bliższa analiza jego treści nakazuje przyjąć wniosek przeciwny. Postanowienie to jawi się wówczas jako wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony bowiem pozwany odwołuje się w nim do sposobu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu na podstawie normy PN-ISO 9836: oraz

w nawiązaniu do ówczynie obowiązującego rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a z drugiej wyjaśnia – niezgodnie z powyższą normą

i rozporządzeniem - że do powierzchni tej wlicza się m. in. powierzchnie zajęte przez ścianki działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych. Jest to dość jaskrawy przykład niejednoznaczności kwestionowanego § 5 ust. 2 umowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego przeciętny, dostatecznie świadomy, rozważny konsument, nawet mający wykształcenie prawnicze, bez szczegółowego omówienia sposobu obliczenia powierzchni użytkowej nabywanego lokalu nie był w stanie stwierdzić za jaką jego powierzchnię powinien – zgodnie z prawem - zapłacić. Zrozumienie przedmiotowej kwestii było o tyle trudniejsze, że Polskie Normy nie są aktami powszechnie dostępnymi, a dostęp do ich treści wymaga zakupu licencji w sklepie Polskiego Komitetu Normalizacyjnego (zob. art. 5 ust. 5 ustawy o normalizacji). Trudno więc w tym zakresie czynić jakiegokolwiek zarzuty powodowi, który działał w zaufaniu do pozwanego, będącego przecież deweloperem o uznanej renomie.

Przechodząc do oceny, czy analizowane postanowienia kształtowały prawa i obowiązki powodów w sposób zgodny z dobrymi obyczajami, należy podkreślić, że owe dobre obyczaje to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Istotą dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka. Za sprzeczne z nim można uznać działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy, braku doświadczenia lub naiwności, a więc działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania (tak Sąd Najwyższy m. in.

w wyrokach: z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2005, nr 11; z dnia 3 lutego 2006 r., I CK 297/05, „Wokanda” 2006, Nr 7–8; Sąd Apelacyjny w Warszawie m. in. w wyrokach: z dnia 17 kwietnia 2013 r., VI ACa 1096/12, Legalis nr 722838; z dnia 9 maja 2013 r., VI ACa 1433/12, Legalis nr 722888; z dnia 3 lipca 2014 r., VI ACa 1313/13, Legalis nr 1049800).

W ocenie Sądu Okręgowego wskazane wyżej postanowienie umowy określające sposób liczenia powierzchni użytkowej kształtuje obowiązek powodów zapłaty ceny w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Na skutek klauzuli zawartej w § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej pozwany przyznał sobie prawo do jednostronnego zawyżenia świadczenia należnego mu od powodów na skutek bezprawnego zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu stanowiącej podstawę do ustalenia jego ceny.

O sprzeczności klauzuli umownej z dobrymi obyczajami świadczy również wykorzystanie przez pozwanego swojej przewagi w zakresie fachowej wiedzy w dziedzinie budownictwa i norm, które mają zastosowanie w procesie budowlanym. Pozwany wprowadził powodów w błąd co do obowiązującego sposobu określenia powierzchni użytkowej lokalu, wykorzystując ich brak rozeznania w tej materii. Gdyby rzeczywiście zamierzał jedynie wyjaśnić powodom zasady, na jakich owo wyliczenie powierzchni się odbywa, powołałby je w § 5 ust. 2 umowy, choćby w formie skróconej, zamiast dodania tam wyłącznie sprzecznego z Polską Normą i powołanym wyżej rozporządzeniem „objaśnienia” dotyczącego powierzchni zajętej przez ściany (ścianki) działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych (w dodatku kwalifikujące je jako elementy nadające się do demontażu).

Ocena, czy dane postanowienie wzorca umowy, kształtując prawa i obowiązki konsumenta, rażąco narusza jego interesy, uzależniona jest natomiast od tego, czy wynikająca z tego postanowienia nierównowaga praw i obowiązków stron (nierównowaga kontraktowa) na niekorzyść konsumenta jest istotna, znacząca. Ustalenie, czy klauzula wzorca umowy powoduje taką nierównowagę, dokonane może być w szczególności przez porównanie sytuacji konsumenta w razie zastosowania tej klauzuli z sytuacją, w której by się znalazł, gdyby zastosowane zostały obowiązujące przepisy prawa. Rażąco naruszenie interesów to naruszenie o charakterze wyraźnym, bezspornym i oczywistym. Innymi słowy, naruszenie interesów konsumenta musi cechować znaczna intensywność (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 października 2010 r., I CSK 694/09, Legalis nr 406112; z dnia 27 listopada 2015 r., I CSK 945/14, „Monitor Podatkowy” 2016, nr 10, str. 44).

Na gruncie ustalonego stanu faktycznego należy stwierdzić, że § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej rażąco narusza interesy powodów. Prowadzi bowiem do bezpodstawnego zawyżenia ceny lokalu o kwotę stanowiącą 4,32 % jego ceny określonej w umowie (504647,62 zł), a jednocześnie ponad 4,5 – krotnie przewyższającą przeciętne wynagrodzenie brutto

w drugim kwartale 2019 r., w którym strony zawierały tę umowę (4839,24 zł; zob. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 9 sierpnia 2019 r.). Kwestionowane postanowienia umowne w znaczący sposób odbiegały zatem od uczciwego sposobu ukształtowania praw i obowiązków stron umowy, co świadczy o rażącym naruszeniu interesów powodów jako konsumentów – w tym wypadku interesów o charakterze ekonomicznym.

Na zaprezentowaną wyżej ocenę nie wpływa akcentowana przez pozwanego okoliczność, że powodowie byli informowani o możliwości powstania różnicy pomiędzy projektowaną a rzeczywistą powierzchnią użytkową jeszcze przed zawarciem umowy deweloperskiej i otrzymali zwrot części ceny na skutek zaistnienia tej różnicy. Pozwany cały czas miał bowiem na względzie różnicę w powierzchni użytkowej obliczonej z uwzględnieniem powierzchni zajętej przez murowane ściany działowe.

W tym stanie rzeczy § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej nie wiąże powodów w myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 kc, zaś wobec brzmienia § 2 powołanego przepisu strony pozostają związane umową w pozostałym zakresie. Wbrew obawom pozwanego wyeliminowanie spornej klauzuli

z umowy nie będzie skutkowało brakiem możliwości ustalenia mechanizmu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu, co miałyby prowadzić do niemożności ustalenia wysokości należnej mu ceny. Artykuł 22 ust. 1 pkt 14 obowiązującej w dacie zawarcia przez strony umowy deweloperskiej ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nakazywał wskazanie w umowie deweloperskiej sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Brak tego elementu nie powoduje jednak bezwzględnej nieważności umowy, a jedynie rodzi po stronie nabywcy uprawnienie do odstąpienia od niej na zasadach określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1

i ust. 2 powołanej ustawy. Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu pozostaje jednak możliwy do określenia, wynika bowiem z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Powyższe zapatrywanie jest zgodne ze stanowiskiem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który w wyroku z dnia 14 marca 2019 r., C-118/17, podkreślił że przepis art. 6 Dyrektywy 93/13/EWG wymaga, by przepisy prawa krajowego interpretowane były w taki sposób, żeby skutkiem wyeliminowania klauzuli umownej o nieuczciwym charakterze było przywrócenie sytuacji prawnej i faktycznej, w jakiej znajdowałby się konsument w przypadku braku istnienia tego nieuczciwego warunku. (Tylko) jeśli zostanie stwierdzone, że warunek jest nieuczciwy, a umowa bez takiego warunku nie może dalej istnieć, przepis art. 6 Dyrektywy wymaga takiej interpretacji norm prawa krajowego, która pozwoli na stwierdzenie nieważności umowy. Z kolei w wyroku z dnia 3 października 2019 r., C-260/18, przyjęto że w świetle art. 6 ust. 1 Dyrektywy nieuczciwe postanowienia w umowie zawartej przez przedsiębiorcę

z konsumentem nie są wiążące dla konsumentów, na warunkach określonych w prawie krajowym państw członkowskich, oraz że umowa pozostaje wiążąca dla stron na tych samych warunkach, jeżeli może obowiązywać bez nieuczciwych postanowień. Trybunał wskazał, że przepis art. 6 Dyrektywy sam nie określa kryteriów dotyczących możliwości dalszego obowiązywania umowy bez nieuczciwych warunków, lecz pozostawia ich ustalenie sądowi krajowemu zgodnie z krajowym porządkiem prawnym. Podkreślił, że jeżeli sąd w danej sprawie uzna, iż zgodnie z odpowiednimi przepisami utrzymanie w mocy umowy bez zawartych w niej nieuczciwych warunków nie jest możliwe, art. 6 ust. 1 Dyrektywy zasadniczo nie stoi na przeszkodzie jej unieważnieniu. Wykluczył ponadto, aby sąd krajowy mógł wypełnić luki w umowie, spowodowane usunięciem z niej nieuczciwych warunków, które się w niej znajdowały, wyłącznie na podstawie przepisów krajowych o charakterze ogólnym, przewidujących, że skutki wyrażone w treści czynności prawnej są uzupełniane

w szczególności przez skutki wynikające z zasad słuszności lub ustalonych zwyczajów.

W rezultacie wyraził stanowczy pogląd, że nie można zastępować zawartych w umowie postanowień niedozwolonych przez odwoływanie się do reguł ogólnych. Taka sytuacja nie zaistniała jednak w rozpoznawanym przypadku. Wobec wyeliminowania stosownego postanowienia z umowy (w całości, a nie tylko w części zaczynającej się słowami „a

zatem”, jak błędnie wywodzi pozwany) w jego miejsce weszły bowiem regulacje rozporządzenia z 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, co spełnia postulat przywrócenia sytuacji prawnej i faktycznej, w jakiej znajdowałby się konsument w przypadku braku istnienia nieuczciwego warunku umownego.

Również analizując omawianą kwestię na gruncie prawa polskiego, należy stwierdzić, że sankcja bezskuteczności względnej z art. 385<sup>(1)</sup> § 2 kc co do zasady wyprzedza sankcję nieważności określoną w art. 58 kc (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2022 r., II CSKP 412/22, OSNC - Zbiór dodatkowy 2022, nr 4, poz. 54, str. 157; postanowienie Sądu Najwyższego z 22 września 2022 r., I CSK 4158/22, Legalis nr 2739635). Wyłączone jest więc zastosowanie art. 58 § 3 kc, który przewiduje, że w razie nieważności części czynności prawnej pozostała jej część pozostaje w mocy, chyba że z okoliczności wynika, że bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. O niemożności przyjęcia, że strony pozostają związane pozostałą częścią umowy, można mówić tylko jeżeli eliminacja niedozwolonego postanowienia umownego doprowadzi do takiej deformacji regulacji umownej, że na podstawie jej pozostałej treści nie da się odtworzyć treści praw i obowiązków stron (tak Sąd Najwyższy m. in. w wyrokach: z dnia 30 czerwca 2020 r., III CSK 343/17, OSNC 2021, nr 2, poz. 13; z dnia 1 czerwca 2022 r., II CSKP 364/22 OSNC – Zbiór dodatkowy 2022, nr 4, poz. 51, str. 110).

Sankcji wynikającej z art. 385<sup>1</sup> § 2 kc nie eliminuje zawarcie przez strony bez zastrzeżeń umowy przeniesienia własności lokalu o powierzchni użytkowej obejmującej powierzchnię zajętą przez ściany działowe. Wbrew stanowisku pozwanego nie sposób przyjąć, że zawierając tę umowę, skarżący „potwierdzili nienaruszoną przez jakąkolwiek wątpliwość swoją świadomość”, iż całość ceny sprzedaży była mu należna. W utrwalonym orzecznictwie wyjaśniono już, że tylko świadomy i wyraźny oraz wyrażony w sposób wolny sprzeciw konsumenta może wyłączyć bezskuteczność niedozwolonego postanowienia, tym samym przywracając mu moc obowiązującą ze skutkiem wstecznym (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 6 kwietnia 2018 r., III CZP 114/17, OSNC 2019, nr 3, poz. 26, str. 39; z dnia 7 maja 2021 r., III CZP 6/21, OSNC 2021 nr 9, poz. 56, str. 1; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2017 r., II CSK 803/16, OSNC 2018 nr 7 - 8, poz. 79, str. 105). Powodowie takiego sprzeciwu nie wyrazili. Treść ich oświadczeń składanych przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu wyraźnie natomiast wskazuje, że nie wyrażali oni zgody na umowne ustanowienie odrębnej własności lokalu o powierzchni wskazanej przez pozwanego, a wyodrębnienie lokalu nastąpiło ostatecznie na podstawie jego jednostronnej czynności prawnej (projekt aktu notarialnego z dnia 1 grudnia 2021 r. – k. 377 – 383; projekt protokołu notarialnego z dnia 1 grudnia 2021 r. – k. 385 – 386; protokół notarialny z dnia 1 grudnia 2021 r. – k. 388 – 391; wydruk korespondencji e-mail – k. 393 - 400).

Poczynione wyżej rozważania prowadzą do wniosku, że roszczenie powodów znajduje uzasadnienie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Ich świadczenie odpowiadające różnicy pomiędzy ceną obliczoną według przyjętej przez pozwanego powierzchni użytkowej lokalu i ceną obliczoną według powierzchni ustalonej zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836: 1997 miało charakter nienależny. Zostało bowiem spełnione w wykonaniu czynności prawnej, która okazała się w tej części nieważna (art. 410 § 2 kc in fine). Z mocy art. 410 § 1 kc sytuacja taka stanowi szczególnie przypadek bezpodstawnego wzbogacenia, gdzie uzyskanie korzyści następuje przez zachowanie zubożonego mającego charakter świadczenia. Tym samym pozwany w myśl art. 405 kc jest zobowiązany zwrócić pozwanym wspomnianą wyżej różnicę w cenie.

W § 4 ust. 7 umowy deweloperskiej pozwany zobowiązał się zwrócić powodom ewentualną różnicę pomiędzy uiszczoną ceną sprzedaży a kwotą wynikającą z przeliczenia poszczególnych składników cenotwórczych w oparciu o obmiar powykonawczy, w terminie 14 dni od poinformowania powodów o wynikach pomiarów. Zgodnie z twierdzeniem skarżących, któremu pozwany nie zaprzeczył (art. 230 kpc), przesyłkę zawierającą informację o wynikach przedmiotowych pomiarów odebrali oni w dniu 12 marca 2021 r. Tym samym w dniu 29 marca 2021 r. pozwany opóźniał się już ze zwrotem tej części różnicy w cenie, która wynikała z nieprawidłowego uwzględnienia powierzchni lokalu zajętej przez ściany działowe. W myśl art. 481 § 1 i 2 kc powyższe uzasadnia zasądzenie od niego odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od tej daty.

Dlatego też na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt I lit. a wyroku, orzekając w całości zgodnie z żądaniem pozwu.

Konsekwencją zmiany zaskarżonego orzeczenia jest korekta zawartego w nim rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego (pkt I lit. b wyroku). Pozwany, jako strona przegrywająca sprawę, w myśl art. 98 § 1 i 3 kpc jest obowiązany zwrócić powodowi poniesione przez nich koszty, na które składają się: opłata od pozwu – 1089 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa udzielonego reprezentującemu ich adwokatowi – 17 zł oraz jego wynagrodzenie, ustalone stosownie do § 2 pkt 5 w zw. z § 15 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie na kwotę 7200 zł. Wynagrodzenie to zostało określone w wysokości dwukrotności stawki minimalnej, gdyż w ocenie Sądu Okręgowego niniejsza sprawa jest zawiła pod względem prawnym, zaś obszerna argumentacja przedstawiona w pismach procesowych powodów w znaczący sposób przyczyniła się do jej wyjaśnienia, świadcząc jednocześnie o ponadstandardowym nakładzie pracy pełnomocnika i poświęceniu przezeń znacznej ilości czasu na przygotowanie się do jej prowadzenia.

Na zasadzie odesłania zawartego w art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych pozwany winien być nadto obciążony wydatkami, które w postępowaniu pierwszoinstancyjnym pokrył tymczasowo Skarb Państwa, niezależnie czy wyrok został w tej części objęty zakresem zaskarżenia w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1999 r., I CKN 214/98, LEX nr 50686). Stąd zmiana pkt 3 zaskarżonego wyroku (pkt I lit. c).

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej rozstrzygnięto (pkt II wyroku) na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc. Pozwany przegrał niniejszą sprawę w całości, co przemawiało za obciążeniem go obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez powodów w postępowaniu apelacyjnym, obejmujących: opłatę od apelacji – 1089 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1800 zł (§ 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie).

Od kwot zasądzonych tytułem kosztów procesu każdorazowo zostały z urzędu przyznane odsetki określone w art. 98 § 1<sup>1</sup> kpc.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Paweł Karlikowski

## ZARZĄDZENIE

(...)

Paweł Karlikowski