



Sygn. akt II CSK 515/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Z. K. i E. K.

przeciwko W. Sp. z o.o. spółce komandytowo – akcyjnej w S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 13 czerwca 2012 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 30 marca 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powodowie Z. K. i E. K. domagali się zasądzenia od W. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej kwoty 112 688 zł z ustawowymi odsetkami od 6 stycznia 2009 r. tytułem nienależnie pobranej kary umownej, związanej z odstąpieniem przez nich od deweloperskiej umowy sprzedaży lokali.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 20 grudnia 2010 r. zasądził na rzecz powodów kwotę 78 882 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2009 r., a w pozostałej części powództwo oddalił.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach:

W dniu 27 lutego 2007 r. strony zawarły cztery umowy, którymi pozwana zobowiązała się do wybudowania czterech lokali mieszkalnych w P. i przeniesienia, w wymaganej formie, własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z proporcjonalnymi udziałami w prawie własności gruntu i współwłasnością części wspólnych budynku. Powodowie otrzymali od pozwanej, celem zapoznania się, formularze zawierające treść umów, w których wpisane były ich dane i dane nabywanych lokali. Po wpisaniu pozostałych danych powodowie podpisali umowy i przekazali formularz pozwanej, która również je podpisała. Treść umów nie była przedmiotem negocjacji. Cena wszystkich lokali obejmowała kwotę 1 126 870 zł, na jej poczet powodowie wpłacili pozwanej kwotę 901 496,48 zł. Pismem z dnia 5 listopada 2008 r. powód poinformował pozwaną o zamiarze odstąpienia od umowy, a kolejnym pismem z dnia 21 listopada 2008 r. przedstawił propozycję zakupu dwóch lokali objętych umową nr 54 i 55 oraz dwóch miejsc parkingowych w garażu podziemnym przez jego firmę PPHU E. w W. Pozwana przekazała powodowi informację, że rozwiązanie umowy jest możliwe na warunkach objętych § 5 pkt 11 i 13 oraz § 12. Oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy z dnia 5 stycznia 2009 r. potwierdziła powódka pismem z dnia 22 stycznia 2009 r. Pozwana potrąciła z wpłaconych przez powodów kwot karę umowną w wysokości 10% wartości umowy stanowiącej kwotę 112 687,05 zł. Treść wszystkich umów była jednakowa, poza danymi dotyczącymi lokali i ceny. Zawarte

zostały w nich postanowienia dotyczące zasad i terminów realizacji zobowiązań stron. W § 5 pkt 11 strony postanowiły, że w przypadku odstąpienia od umowy przez zleceniodawcę z przyczyn leżących po jego stronie, choćby niezawinionych, zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w rozmiarze 10% wartości umowy, którą wykonawca potrąci z kwoty podlegającej zwrotowi w terminie 14 dni od odstąpienia od umowy. W dniu 31 grudnia 2008 r. W. Spółka Akcyjna została przekształcona się w spółkę komandytowo-akcyjną o nazwie W. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Sąd Okręgowy uznał, że zastrzeżenie w umowach z konsumentami kar umownych jest dozwolone, a wątpliwości budzi jedynie wysokość tej kary. Ocena tego zastrzeżenia dokonywana jest dla stwierdzenia, czy nie jest objęte niedozwoloną klauzulą, o jakich mowa w art. 385¹ do art. 385³ k.c. Określenie wysokości tej kary na 10% wartości przedmiotu umowy nie stanowiło klauzuli niedozwolonej. Sąd ten dopatrył się jednak przesłanek miarkowania jej wysokości, stosownie do art. 484 § 2 k.c., które związane są z wygórowaną wysokością, dysponowaniem przez pozwaną do czasu odstąpienia znaczną kwotą oraz znikomością poniesionej przez nią szkody. Przemawiało to za uznaniem, że kara nie powinna być wyższa niż 3% wartości przedmiotu umowy. Zasądzeniu zatem podlegała kwota stanowiąca 7% pobranej przez pozwaną sumy, ponieważ była ona nienależnym świadczeniem.

Po rozpoznaniu apelacji obu stron Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem zmienił opisany wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo także co do kwoty 78 882 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 lutego 2009 r., oddalił apelację powodów i obciążył ich obowiązkiem ponoszenia kosztów procesu. Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji uznał za prawidłowe, przyjął je za własne i na ich podstawie dokonał oceny zgłoszonego roszczenia. Sąd Apelacyjny uznał, że zastrzeżenie w umowie obowiązku zapłaty wskazanej kwoty na wypadek odstąpienia od umowy przez zleceniodawców stanowiło w istocie odstępnę, przewidziane w art. 396 k.c., a nie karę umowną, skoro zobowiązanie powodów miało charakter pieniężny. Termin skuteczności zastrzeżenia określony został przez zdarzenie w postaci zawarcia przez strony umowy przeniesienia własności wybudowanych przez pozwaną lokali, udziału we własności gruntu oraz

współwłasności części wspólnych. Wskazał również, że powodowie nie zgłosili żądania miarkowania kary umownej, wymaganego przez art. 484 § 2 k.c., jak też nie zaszły pozostałe przesłanki zezwalające na zastosowanie tego uregulowania. Sąd Apelacyjny uznał, że zastrzeżenie na rzecz powodów prawa odstąpienia od umowy za zapłatą odstępnego nie było niedozwolonym postanowieniem, w odniesieniu do przesłanek objętych art. 385¹ § 1 k.c. Nie stanowi o takim charakterze opisanego postanowienia określenie odstępnego na 10% wartości nieruchomości. Nie było podstaw do przyjęcia, że w sprawie doszło do sytuacji opisanej w art. 385³ pkt 16 k.c., ponieważ umowa przewidywała, że obie strony w równym stopniu zostały obciążone obowiązkiem zapłaty odstępnego. Z kolei „rażące wygórowanie” kary umownej lub odstępnego przewidziane w art. 385³ pkt 17 k.c. ma miejsce jedynie w przypadkach wyjątkowej dysproporcji względem słuszych interesów wierzyciela, a zatem niewystarczające jest określenie tej wysokości w wygórowanym stopniu. Wysokość odstępnego w umowie stron była wygórowana, ale nie w stopniu rażącym. Przemawia za taką jej oceną to, że strony zawarły umowy dotyczące czterech mieszkań o łącznej wartości 1 126 870,50 zł, której pochodną była wysokość odstępnego, stosunkowo długi, 19 miesięczny termin do skorzystania z uprawnienia do odstąpienia od umów. Podnoszone przez powodów okoliczności związane z zawieraniem umów, a zwłaszcza pośpiech w działaniu, który nie był konsekwencją pilnej potrzeby życiowej, naglącej do zakupu jednocześnie czterech lokali mieszkalnych, niepodjęcie próby negocjacji postanowień odnośnie odstępnego i kary umownej, wskazują, że proponowane przez pozwaną warunki nie odbiegały od oczekiwanych. Sąd Apelacyjny nie dopatrył się podstaw do zastosowania art. 385¹ § 3 k.c.

W skardze kasacyjnej powodowie powołali się na podstawę przewidzianą art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., zarzucając że w następstwie niewłaściwego zastosowania prawa materialnego, art. 385¹ § 1 k.c., wadliwie przyjął Sąd Apelacyjny, że kara umowna, zastrzeżona przez przedsiębiorcę w umowie z konsumentem w wysokości 10%, na wypadek odstąpienia od umowy jest wygórowana, ale nierażąco i nie stanowi niedozwolonej klauzuli, ponieważ nie kształtuje praw oraz obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a także nie narusza rażąco jego interesów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nietrafnie podnoszą skarżący, że kwestionowany wyrok jest konsekwencją niewłaściwego zastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 385¹ § 1 k.c. Wbrew sformułowanemu przez nich zarzutowi, Sąd ten właściwie rozważył wszystkie przesłanki przewidziane wymienionym przepisem, warunkujące uznanie, że zawarte przez strony umowy zawierały niedozwoloną klauzulę, szkodząc interesom konsumentów. Nie mają racji skarżący utrzymując, że podważane postanowienie § 5 pkt 11 umów przewidywało zastrzeżenie kary umownej. Mimo użycia takiego zwrotu, niewątpliwe było, że objęty tym zapisem obowiązek świadczenia, wiązał się z odstąpieniem od umowy z przyczyn leżących po stronie kupujących konsumentów, których świadczenie miało charakter pieniężny. Wypełnione zostały ustawowe wymagania, wskazujące na to, że strony umowy zastosowały instytucję przewidzianą art. 396 k.c. Określona w art. 385¹ § 1 i 3 k.c. przesłanka niezgodnienia indywidualnego postanowień umowy zawieranej przez przedsiębiorcę z konsumentem odnosi się do tych postanowień, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, zwłaszcza w sytuacji, gdy przejęte zostały z wzorca umowy, zaproponowanego przez przedsiębiorcę. Przyjęte zostało w orzecznictwie, że zwrot „postanowienia umowy”, zawarty w art. 385¹ § 1 k. c. użyty został w znaczeniu potocznym, a zatem obejmuje zarówno postanowienia objęte porozumieniem stron danej czynności prawnej, jak i postanowienia wzorców umownych, które nie są postanowieniami umowy w ścisłym znaczeniu, ale kształtują także treść nawiązywanego stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r., I CK 635/03, niepubl.). Nie można zatem przyznawać decydującego znaczenia temu, czy łączący strony stosunek cywilnoprawny ukształtowany został postanowieniami przyjętymi ze standardowych wzorców, czy też nie, ponieważ zarówno w odniesieniu do jednych, jak i drugich postanowień istnieje obowiązek uzgadniania ich treści. Podkreślenie, objęte art. 385¹ § 3 zd. 2 k.c., związane jest z tym, że standardowy wzorzec umowy, z reguły wyłącza możliwość wpływania przez drugą stronę na treść zawartych w nim postanowień. Szczególna ochrona zasady swobody kształtowania treści i zawierania umów z konsumentem, wyrażona w art. 385¹ k.c., oparta jest na domniemaniu braku indywidualnego uzgodnienia postanowień wzorca. Obalenie

tego domniemania i łączącego się z nim reżimu ochronnego obciąża przedsiębiorcę postępującego się wzorcem umowy. Stosownie do art. 385¹ § 1 k.c., warunkiem niezwiązania konsumenta postanowieniami, które nie zostały indywidualnie uzgodnione jest stwierdzenie, że ukształtowanie jego praw i obowiązków dokonane zostało w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy. Ugruntowane zostało w orzecznictwie, że za sprzeczne z obyczajami należy uznać wprowadzenie do umowy klauzul godzących w równowagę kontraktową. Rażąco naruszenie interesów konsumenta polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na jego niekorzyść. Obydwa te kryteria powinny być spełnione łącznie (por. powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2004 r., I CK 635/03 i wyrok z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, niepubl.). Ograniczenie swobody zawierania umów ma wyjątkowy charakter, co wskazuje na ścisłe stosowanie przesłanek prowadzących do uznania, że umowa zawiera niedozwolone klauzule. Nie ma podstaw do przyjęcia, że konsument w każdym przypadku pozbawiony jest możliwości negocjowania warunków, które uznaje za niekorzystne dla siebie. Do ustalenia pożądanej treści umowy powinny dążyć obie strony. Przyjęcie przez konsumenta propozycji przedsiębiorcy, nawet bez podjęcia próby wprowadzenia oczekiwanych zmian, oznaczać może rezygnację z pertraktacji i akceptację postanowień umowy. Z definicji zawartej w art. 22¹ k.c. wynika, że za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Pominięte zostało wskazanie osoby, z którą ma być dokonana przez konsumenta czynność prawna. Wymaga to określenia jej w drodze wykładni systemowej oraz celowościowej i ograniczenia pojęcia konsumenta do stosunków z przedsiębiorcą. Zróżnicowanie sytuacji prawnej tych dwóch podmiotów spowodowane jest przyznaniem słabszej ekonomicznie, społecznie i organizacyjnie stronie umowy silniejszej pozycji, chroniącej ją przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Powołany przepis prawny nie wyznacza cech osobowych podmiotu uważanego za konsumenta, takich jak wymagany zakres wiedzy i doświadczenia w obrocie, stopień rozsądku i krytycyzmu wobec otrzymywanych informacji handlowych. Określenie tych przymiotów następuje w toku stosowania przepisów o ochronie konsumentów. Na ogół przyjmowany jest wzorzec konsumenta rozważnego, świadomego

i krytycznego, który jest w stanie prawidłowo rozumieć kierowane do niego informacje. Nie ma podstaw do przyznania konsumentowi tak uprzywilejowanej pozycji, w której byłby zwolniony z obowiązku przejawiania jakiegokolwiek staranności przy dokonywaniu oceny treści umowy, którą zamierza zawrzeć. Przyjęte kryterium braku bezpośredniego związku między dokonaną czynnością prawną a działalnością gospodarczą lub zawodową osoby fizycznej stanowi najistotniejsze i najbardziej charakterystyczne wyróżnienie dla pojęcia konsumenta, przeciwstawiane pojęciu przedsiębiorcy. Chodzi tu o bezpośredni związek z działalnością, którą podmiot ten prowadzi samodzielnie, we własnym imieniu, przy uwzględnieniu typu i rodzaju czynności prawnej, jej przedmiotu, a także okoliczności towarzyszących jej zawarciu. Oznacza to, że podejmowana czynność ma zmierzać do zaspokajania potrzeb własnych i „prywatnych” podmiotu i jego rodziny, jest nastawiona na zapewnienie funkcjonowania gospodarstwa domowego. W rozpoznawanej sprawie pozwana nie wykazała, że strony uzgodniły postanowienia zawartych umów. Ocena skutków niezgodnienia indywidualnego postanowienia umów zastrzegającego odstępnę, dokonywana przy uwzględnieniu okoliczności, jakie istniały w czasie zawierania umów, nie może pominąć tego, że wzorzec umowy, którym posługiwała się pozwana nie był związany z umowami zawieranymi przez przystąpienie. Z treścią umów objętych dostarczonymi powodom formularzami mieli oni możliwość zapoznania się, mimo tego, podpisanie umów nie było poprzedzone nawet próbą podjęcia negocjacji, także w odniesieniu do zapisu określającego wysokość odstępnego. Nie wykazali skarżący jaki wpływ na treść kwestionowanej klauzuli miały przedstawione przez nich okoliczności podpisywania umów w obecności pośrednika pozwanej, poza miejscem jej siedziby, skoro doprowadzili do ich zawarcia. Twierdzenie o braku realnej możliwości kształtowania treści umów pozostaje w sprzeczności z ich zamierzonym działaniem. Dyrektywa racjonalnego postępowania stron umowy, objęta wskazaniem art. 65 § 2 k.c., wraz z powinnością należytej dbałości o własne interesy nakazywały powodom wnikliwe zapoznanie się z treścią proponowanych umów, których wartość była wysoka i przyjęli obowiązek wpłacenia wysokiej kwoty. Nie budzi zastrzeżeń stanowisko Sądu Apelacyjnego, że nie zostały wykazane przez skarżących okoliczności, które mogłyby usprawiedliwić pośpiech

w podejmowaniu decyzji. Badanie zawartych umów w odniesieniu do zakazu stosowania niedozwolonych klauzul umownych wskazuje, że rozważenia wymagało jedynie, czy obowiązek zapłaty przez powodów odstępnego obejmował rażąco wygórowaną jego wysokość, stosownie do art. 385³ pkt 17 k.c. Wobec zastrzeżenia analogicznego obowiązku w odniesieniu do obu stron, pozbawione racji było powoływanie się na klauzulę objętą art. 385³ pkt 16 k.c., tak jak i kwestionowanie określenia takiego samego rozmiaru odstępnego w stosunku do obu stron. Przeprowadzona przez Sąd Apelacyjny analiza treści umów i okoliczności, w jakich doszło do ich zawarcia oraz wysokości nałożonego na powodów obowiązku świadczenia, przemawia za uznaniem prawidłowego zastosowania art. 385¹ i art. 385³ k.c. Użycie w art. 385³ pkt 17 k.c. niedookreślonego zwrotu „rażąco wygórowanego odstępnego” wskazuje, że doprecyzowanie go nastąpić powinno w konkretnej sprawie. Powołane przez skarżących orzeczenia Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, uznające za niedozwolone zastrzeżenie kar umownych lub odstępnego w wysokości do 5% wartości przedmiotu badanych wzorców umownych, nie mogą mieć zatem wiążącego znaczenia w rozpoznawanej sprawie. Wbrew zarzutom skarżących istotne znaczenie ma skala transakcji zawartych przez strony, odbiegająca od przyjmowanych dla określenia kontraktu konsumenckiego oraz jednoznaczne sformułowanie nałożonego obowiązku, które nie mogło wprowadzać w błąd i nawet nie wysuwali oni twierdzenia tego dotyczącego. Odpowiednikiem tej skali było ustalenie wysokiego odstępnego, gwarantującego trwałość nawiązywanego stosunku cywilnoprawnego. Znaczne zainteresowanie nabywaniem lokali mieszkalnych w okresie zawierania umów skłoniło powodów do jednoczesnego kupna aż czterech lokali na warunkach określonych w umowach. Przekonanie powodów o braku problemu ze zbyciem lokali przez pozwaną nie miało znaczenia dla określenia rozmiaru odstępnego w dacie zawierania umów. Nietrafny był również argument pozbawienia powodów możliwości dysponowania przez długi okres wpłaconymi środkami finansowymi, skoro do nich należała decyzja dotycząca odstąpienia od umowy. Nie było podstaw do uznania, w powołanych okolicznościach, że zastrzeżenie odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotów umów, obejmowało obowiązek

świadczenia rażąco wygórowanego, które było sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszało szeroko ujmowany interes powodów.

Z powyższych względów pozbawiona uzasadnionych podstaw skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.