



Sygn. akt I CSK 10/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa W. K. i S. K.
przeciwko M. sp. z o.o. w [...]
o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 sierpnia 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 21 grudnia 2015 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] uwzględnił powództwo W. K. i S. K. i uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści: „Strony postanawiają nie nakładać wzajemnie kar umownych dla stron udokumentowanej tym aktem umowy deweloperskiej” i zakazał pozwanej M. sp. z o.o. w B. wykorzystywania go w obrocie z konsumentami.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 21 grudnia 2015 r. oddalił apelację pozwanej od tego wyroku.

Spór między stronami skupiał się na tym, czy zaskarżone postanowienie miało charakter niedozwolony w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana we wzorcu umowy *"AKT NOTARIALNY Umowa zobowiązująca do wybudowania budynku i przeniesienia odrębnej własności lokalu (Umowa Deweloperska)"*, każdorazowo umieszczała postanowienie o kwestionowanej przez powodów treści: „Strony postanawiają nie nakładać wzajemnie kar umownych dla stron udokumentowanej tym aktem umowy deweloperskiej” (§ 17) i występowała z ofertą zawarcia umowy z jego wykorzystaniem. W ocenie Sądu warunki umowy, które proponowała pozwana kształtowały prawa i obowiązki jej klientów w sposób mniej korzystny, niż wynika to z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, do czego doszło w wyniku wykorzystania przez nią swojej uprzywilejowanej pozycji kontraktowej przy jednostronnym ustalaniu wzorca umowy.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że naruszenie interesu konsumenta kwestionowanym postanowieniem zawartym w § 17 przejawia się przede wszystkim w sferze ekonomicznej, poprzez uniemożliwienie mu nałożenia na pozwaną kary umownej na wypadek, gdyby nie zrealizowała w wyznaczonym terminie swoich zobowiązań, przez co konsument będzie pozbawiony możliwości uzyskania rekompensaty za szkodę wynikłą z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Ponadto w § 16 wzorca umowy zacytowany został art. 29 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 1468

– dalej „ustawa deweloperska”). W § 17 pozwany umieścił sporną klauzulę, która - w ocenie Sądu Okręgowego - wprowadza konsumentów w błąd, w wyniku zestawienia z § 16, który – przez odwołanie się do art. 29 ustawy deweloperskiej - pozornie sugeruje konsumentowi możliwość uzyskania świadczenia z tytułu kary umownej. Konsument, będący nieprofesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego, może nie zorientować się, że zacytowanie w § 16 wzorca umowy m.in. art. 29 ust. 3 ustawy deweloperskiej, w którym znajduje się informacja o roszczeniu z tytułu kary umownej, nie jest jednoznaczne z zastrzeżeniem tej kary. Wykładnia obydwu paragrafów (16 i 17) wskazuje na ryzyko zdezorientowania konsumenta, który na podstawie § 16 może wnioskować, iż przysługuje mu roszczenie z tytułu kary umownej, gdy tymczasem § 17 takie roszczenie wyłącza. Sąd Okręgowy uznał takie ujęcie postanowień wzorca za sprzeczne z zasadą transparentności (przejrzystości).

Oddalając apelację pozwanego Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy. Podkreślił, że pozwany w użytym wzorcu umowy uwzględnił własny interes ekonomiczny, pomijając prawa konsumentów. Zdaniem Sądu, przedsiębiorca, który w ramach umowy miał realizować świadczenie niepieniężne, powinien zostać zobligowany do zapłaty kar umownych w przypadku opóźnienia w realizacji umowy. Możliwość dochodzenia przez nabywców odszkodowania na zasadach ogólnych uznał za znacznie bardziej uciążliwe. Zaznaczył, że uniemożliwienie nabywcom skorzystania z ochrony jaką daje im kara umowna pozbawiło ich swoistej formy odszkodowania. Obowiązek konsumentów polegał na spełnieniu świadczenia pieniężnego. Niedopełnienie tego obowiązku - w świetle art. 483 k.c. – nie stwarzałoby możliwości obciążenia ich karą umowną przez dewelopera. Skoro zastrzeżenie kary umownej może odnosić się wyłącznie do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania o charakterze niepieniężnym, między konsumentem i przedsiębiorcą nie zachodziła możliwość wzajemnego zaniechania ustanawiania kar umownych, ponieważ konsumenci nie byłiby zobligowani do zapłaty tego rodzaju kar ze względu na charakter ciążącego na nich zobowiązania.

Sąd Apelacyjny potwierdził też niedopełnienie wymagania zrozumiałości wzorca umownego, w wypadku, gdy zawiera on postanowienia wieloznaczne i mylące.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. W skardze opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 483 k.c., art. 385¹ § 1 k.c., art. 385¹ w zw. z art. 385 § 2 k.c. i domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uznanie, że postanowienie § 17 wzorca umów pozwanej nie stanowi niedozwolonego postanowienia umownego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kontrola postanowień wzorca umownego przez Sądu obydwu instancji dokonana została w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1634), który w art. 2 uchylił m.in. w części pierwszej kodeksu postępowania cywilnego w księdze pierwszej w tytule VII dział IVb, obejmujący art. 479³⁶⁻⁴⁴ k.p.c., a więc także art. 479⁴² § 1 k.p.c., na podstawie którego Sądy te orzekały. Ingerencja ustawodawcy nie ma jednak wpływu na bieg niniejszej sprawy, ponieważ zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy zmieniającej do spraw, w których przed dniem jej wejścia w życie wytoczono powództwo o uznanie postanowień wzorców umów za niedozwolone, stosuje się przepisy kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu dotychczasowym, nie dłużej jednak niż przez 10 lat od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej. Termin ten nie upłynął.

Pierwsza grupa zarzutów dotyczy błędnej wykładni art. 385¹ § 1 k.c. i jego niewłaściwego zastosowania, polegającego na potraktowaniu postanowienia o wzajemnej rezygnacji stron umowy z nakładania na siebie kar umownych za niekorzystne dla konsumentów, w powiązaniu z nieprawidłową wykładnią art. 483 k.c., zgodnie z którą w umowie deweloperskiej kara umowna może zabezpieczać jedynie spełnienie świadczenia przez dewelopera, a nie przez nabywcę, mimo że również na nabywcy ciążyą obowiązki niepieniężne, których niewykonanie może zostać obwarowane taką karą, np. obowiązek stawiennictwa w celu odebrania przedmiotu umowy lub w celu podpisania umowy notarialnej, a także przystąpienia do czynności notarialnej.

Zarzut niewłaściwej wykładni o tyle nie jest prawidłowy, o ile wspierające je uzasadnienie nie dotyczy w istocie naruszenia art. 483 k.c., który Sądy obu instancji prawidłowo uznały za dopuszczający ustanowienie kary umownej jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego, lecz odnosi się do nieprawidłowego, zdaniem skarżącej stanowiska sądów o niewystępowaniu po stronie nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego niepieniężnych obowiązków, których niewypełnienie mogłoby zostać obwarowane taką karą. Kwestia możliwej „wzajemności” zastrzeżenia kar umownych, rozumianej przez skarżącą jako występowanie po obu stronach obowiązków niepieniężnych, które potencjalnie spełniają przesłanki z art. 483 k.c., musi jednak zostać rozważona w ramach zarzutu naruszenia art. 385¹ § 1 k.c.

Pozwana ma rację, że również po stronie nabywcy występują obowiązki niepieniężne, których niewykonanie lub nienależyte wykonanie mogłoby zostać objęte karami umownymi. Są to przykładowo obowiązki wskazane przez skarżącą. Mimo jednak ich nieuwzględnienia w rozważaniach przez Sąd Apelacyjny, końcowe wnioski tego Sądu o niedozwolonym charakterze, zawartego w § 17 wzorca postanowienia o nienakładaniu przez strony wzajemnie kar umownych, są prawidłowe. Ocena, czy zaskarżone postanowienie wzorca umownego narusza interes konsumenta nie może ograniczać się jedynie do formalnego porównania potencjalnych możliwości wprowadzenia do wzorca kar umownych, jako środka dyscyplinującego i odszkodowawczego o ułatwionym określeniu wysokości świadczenia dla każdej ze stron, kształtowanego wzorcem stosunku prawnego i – w razie stwierdzenia takiej ewentualności – przyjęcia, że § 17 zakłada wzajemne ustępstwa, a więc jest neutralny dla konsumenta. Kontrola abstrakcyjna wzorca umownego następuje w oderwaniu od konkretnej umowy, jednak musi uwzględniać całość postanowień kontrolowanego wzorca, a więc także odnosić się do specyfiki stosunku prawnego, którego wzorzec dotyczy. W rozpatrywanym wypadku decydujące znaczenie ma przedmiot świadczeń niepieniężnych w umowie deweloperskiej, ich ważność w stosunku prawnym i prawdopodobieństwo niewykonania. O ile po stronie dewelopera charakter niepieniężny ma obowiązek główny, podstawowy z punktu widzenia nabywcy, polegający na ustanowieniu i przeniesieniu na nabywcę w umówionym czasie prawa własności wskazanego

w umowie lokalu lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, ewentualnie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności znajdującego się na niej domu jednorodzinnego, o tyle niepieniężne obowiązki nabywcy wskazywane przez skarżącego mają charakter drugorzędny, nie dotyczą najważniejszego zobowiązania nabywcy, jakim jest dokonanie zapłaty, występują rzadko i nie zagrażają deweloperowi powstaniem znaczących szkód lub niedogodności. Znaczenie nacisku i ułatwień dowodowych jakie stwarza zastrzeżenie kary umownej dla nabywcy na wypadek nieterminowego, nienależytego wykonania lub niewykonania podstawowego zobowiązania niepieniężnego przez dewelopera jest więc nieporównywalne z ewentualnymi zagrożeniami jakich nabywca unika przez to, że deweloper zrezygnuje z zastrzegania kar umownych dotyczących niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków niepieniężnych przez nabywcę. Nieporównywalność przesądza o ukształtowaniu w § 17 wzorca praw konsumenta – nabywcy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami przez pozbawienie go możliwości wykorzystania umownego postanowienia o karach umownych za najczęściej występujące w budownictwie przypadki nieterminowego i wadliwego wykonania przedmiotu umowy, co do których jest to powszechnie stosowana sankcja cywilnoprawna. Świadczy też o rażącym naruszeniu jego interesów przez pozostawienie uciążliwszej dowodowo i zwykle bardziej długotrwałej drogi dochodzenia w takim wypadku odszkodowania na ogólnych zasadach. O tym, że także ustawodawca uznawał za przydatne przy kształtowaniu obowiązków stron wprowadzenie do umowy deweloperskiej kar umownych świadczy wymienienie ich jako jednego z elementów tej umowy (art. 22 ust. 1 pkt 13 ustawy deweloperskiej), znaczącego przy ocenie równowagi obciążeń jej stron przez ograniczenie do wysokości kar umownych przysługujących nabywcy odsetek zastrzeżonych dla dewelopera (art. 25), czy też przez zamieszczenie w art. 29 ust. 3 *in fine* ustawy deweloperskiej postanowienia o zachowaniu przez nabywcę roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia także wtedy, kiedy odstępuje od umowy z powodu niewykonania przez dewelopera umowy w terminie.

W rezultacie zarzut naruszenia art. 385¹ § 1 k.c. nie potwierdził się.

Skarżąca nie ma też racji zarzucając nieprawidłowe zastosowanie art. 385¹ w zw. z art. 385 § 2 k.c. w wyniku błędnego przyjęcia, że wzorzec umowny nie jest transparentny w zakresie postanowień o karach umownych. Ustawa deweloperska wprawdzie określa konieczne elementy umowy (art. 22), jednak w przepisie tym nie nakazuje automatycznego, niedostosowanego do reszty postanowień przeniesienia do wzorca umownego treści art. 29 ust. 3 zdanie drugie tej ustawy w wypadku, kiedy wskazana w tym przepisie kara nie została zastrzeżona. Zastosowane we wzorcu przekopiowanie treści art. 29 do § 16 umowy spowodowało oczywistą niespójność pomiędzy ust. 3 *in fine* tego postanowienia, potwierdzającym zachowanie przez nabywców roszczenia z tytułu kary umownej za okres opóźnienia z kwestionowanym § 17 wzorca, stwierdzającym, że strony postanawiają nie nakładać wzajemnie kar umownych. Sądy obu instancji prawidłowo zakwalifikowały tę niespójność jako źródło nietransparentności wzorca, gdyż sposób jej rozumienia przez pozwaną jest tylko jednym z możliwych kierunków interpretacji niedopasowanych postanowień. Równie dobrze nabywcy mogą je rozumieć jako wskazujące na to, że § 17 odnosi się do pozostałych kar poza wymienioną w § 16 ust. 3 *in fine*.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna pozwanej podlegała oddaleniu.

kc

aj