

UCHWAŁA

31 października 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczyk (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

Protokolant Agnieszka Kuca

na posiedzeniu jawnym 31 października 2025 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa D.K. i J.K.

przeciwko R. spółce komandytowej w B.

o zapłatę,

na skutek przedstawienia przez Sąd Apelacyjny w Warszawie

postanowieniem z 22 października 2024 r., V ACa 225/23,

zagadnienia prawnego:

„Czy już samo pominięcie, w umowie deweloperskiej w postanowieniu o zastrzeżeniu na rzecz konsumenta od dewelopera kary umownej za każdy dzień zwłoki z tytułu naruszenia terminu zawarcia umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, uprawnienia do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej, stanowi niedozwolone postanowienie umowne, które istotnie ogranicza względem konsumenta odpowiedzialność przedsiębiorcy za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 385³ pkt 2 k.c.)?”

podjął uchwałę:

1. W razie wątpliwości postanowienie umowy deweloperskiej, zastrzegające na rzecz konsumenta karę umowną za każdy dzień zwłoki w zawarciu umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, które nie przewiduje uprawnienia konsumenta do żądania odszkodowania przenoszącego

wysokość zastrzeżonej kary umownej (art. 484 § 1 zdanie drugie k.c.), uważa się za niedozwolone postanowienie umowne.

2. Postanowienie, o którym mowa w punkcie 1, jest niedozwolone w szczególności wtedy, gdy kara umowna została zastrzeżona w rażąco niskiej wysokości.

Roman Trzaskowski

Paweł Grzegorzcyk

Karol Weitz

UZASADNIENIE

Powodowie D.K. i J.K., po zmianie powództwa, domagali się zasądzenia od pozwanej R. spółka komandytowa z siedzibą w B. kwoty 125 000 zł, w tym: 1) 69 800 zł tytułem odszkodowania za naprawienie szkody wynikłej z niewykonania przez pozwaną zobowiązania, które skutkowało niekorzystną sprzedażą przez powodów nieruchomości – mieszkania przy ul. [...] lok. [...] w W., 2) 55 200 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie przez pozwaną zobowiązania w postaci utraconych korzyści z czynszu najmu mieszkania przy ul. [...] m. [...] w W. z odsetkami od daty wymagalności każdej kwoty miesięcznej od 11 lipca 2017 r. do 11 czerwca 2019 r. Wyrokiem z 19 lipca 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 40 800 zł tytułem utraconych korzyści wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w wyroku (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) i orzekł o kosztach procesu (pkt III).

Sąd Okręgowy uznał roszczenie o zapłatę odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. za uzasadnione w części, w której dotyczyło ono utraty dochodów z czynszu najmu lokalu przy ul. [...], zaś w pozostałym zakresie uznał je za bezzasadne. Podzielił argumentację, że postanowienie § 5 ust. 4 łączącej strony umowy deweloperskiej z 10 maja 2016 r. jest abuzywne (art. 385¹ k.c.), gdyż zawarte w nim zastrzeżenie na rzecz powodów kary umownej w wysokości 0.01 % wpłaconych przez powodów na poczet ceny lokalu kwot za każdy dzień zwłoki w ustanowieniu własności lokalu nie zostało połączone z zastrzeżeniem dla nich

uprawnienia do dochodzenia odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy, przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej i w rezultacie zmierzało do ograniczenia odpowiedzialności dewelopera wobec powodów z tytułu niewykonania względnie nienależytego wykonania umowy deweloperskiej i naruszało dobre obyczaje, prowadząc do rażącego pokrzywdzenia powodów jako konsumentów będących słabszą stroną umowy. Apelację od wyroku z 19 lipca 2022 r. złożyły obie strony, Sąd Apelacyjny w Warszawie rozpoznając te apelacje powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz występując z przedstawionym na wstępie zagadnieniem prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 484 § 1 zdanie drugie k.c., w razie, gdy strony zastrzegły karę umowną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Jakkolwiek zatem zastrzeżenie kary umownej z tytułu niewykonania lub nienależytego zobowiązania, może być zasadniczo korzystne dla uprawnionego, gdyż ułatwia mu dochodzenie odszkodowania z tego tytułu, to dzieje się tak jednak tylko w granicach wysokości zastrzeżonej kary (art. 484 § 1 zdanie pierwsze k.c.), podczas gdy możliwość dochodzenia odszkodowania przenoszącego tę wysokość uwarunkowana jest tym, aby strony taką możliwość wprost przewidziały. W rezultacie postanowienie zastrzegające karę umowną na rzecz konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej z tego punktu widzenia może być obarczone poważnym ryzykiem ograniczenia odpowiedzialności kontrahenta konsumenta względem konsumenta z tego tytułu, jeśli nie zostanie połączone z wyraźnym postanowieniem uprawniającym konsumenta do dochodzenia od swego kontrahenta odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej. Takie postanowienie stanowić może zatem ze swej istoty postanowienie, które ogranicza rzeczoną odpowiedzialność. Jest to o tyle istotne, że mowa tu o ryzyku ograniczenia jednego z najważniejszych uprawnień konsumenta przysługujących mu w rezultacie zawarcia umowy deweloperskiej, tj. uprawnienia do odszkodowania

z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania tej umowy, co sprawia, że ze swej istoty może to być rażące naruszenie interesów konsumenta wyrażające się w ukształtowaniu jego praw w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Jest tak tym bardziej, że omawiany zabieg (zastrzeżenie kary umownej na rzecz konsumenta bez jednoczesnego ustanowienia dla niego uprawnienia do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej) jawić się może jako klasyczny przykład wykorzystania przez kontrahenta konsumenta braku doświadczenia lub rozeznania konsumenta. Wszystko to przesądza o tym, że takie kadłubowe postanowienie umowy deweloperskiej zastrzegające na rzecz konsumenta karę umowną za każdy dzień zwłoki w zawarciu umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego bez jednoczesnego przyznania mu prawa do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość tej kary należy uważać za tzw. szarą klauzulę umowną, którą w razie wątpliwości trzeba postrzegać za niedozwolone postanowienie umowne. Postanowienie tego rodzaju jest z kolei niedozwolone w szczególności wtedy, gdy kara umowna została zastrzeżona – jak to jest w okolicznościach sprawy, w której sformułowano rozpatrywane zagadnienie prawne – w rażąco niskiej wysokości. W tym bowiem wypadku materializuje się wspomniane ryzyko ograniczenia odpowiedzialności kontrahenta konsumenta wobec konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania umownego.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę jak na wstępie.

Roman Trzaskowski

Paweł Grzegorzczak

Karol Weitz

(AG)

[r.g.]