

*Sygn. akt VIA Ca 1581/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 czerwca 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Stefańska (spr.)*

*Sędzia SA – Agata Zajac*

*Sędzia SO (del.) – Tomasz Pałdyna*

*Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik*

*po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa E. A. i R. A.*

*przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.*

*o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

*z dnia 18 czerwca 2012 r.*

*sygn. akt XVII AmC 3752/11*

*I oddala apelację;*

*II zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz E. A. i R. A. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1581/12*

## UZASADNIENIE

Powodowie R. A. i E. A. wnieśli o uznanie za niedozwolone postanowień wzorca umowy stosowanego przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. o treści:

- 1) „W przypadkach opisanych w pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą kwotę, nie uwzględniając zapłaconych przez Kupującego odsetek, pomniejszoną zgodnie z § 15 pkt 1 w terminie, w którym znajdzie nowego nabywcę lokalu, i ten dokona wpłat z tytułu nabycia lokalu, co najmniej równych zwracanej kwocie, lecz nie później niż 12 miesięcy od daty zawarcia umowy”;
- 2) „Jeśli Sprzedający odstąpi od niniejszej umowy w trybie § 13 pkt 1 lub 2 Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedającego karę umowną w wysokości 10 % ceny, o której mowa w §4 pkt 1.”;

3) „Z tym zastrzeżeniem, iż Kupujący nie będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru z powodów braków lub usterek, które nie zostały ujęte w protokole podającym powody odmowy protokołu odbioru”;

4) „Jeżeli kupujący lub upoważniony przedstawiciel nie stawi się w wyznaczonym w § 6 terminie odbioru Sprzedający ma prawa dokonać odbioru Lokalu tak jakby Kupujący był przy odbiorze Lokalu.”

Pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (wcześniej: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.) wносиła o oddalenie powództwa podając, że obecnie nie stosuje wzorca umownego, który zawiera zaskarżone przez powodów postanowienia. Ponadto pozwany twierdził, że przedstawiane klientom umowy nie stanowią wzorców umownych, a jedynie punkt wyjścia do podjęcia negocjacji. Przy tym, zawierając z pozwanym umowy powodowie nie byli konsumentami, albowiem zamierzali nabyć mieszkania celem dalszej ich odsprzedaży i osiągnięcia zysku, stąd nie mają legitymacji do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Dodatkowo pozwany wskazał, że zaskarżone klauzule nie mają abuzywnego charakteru.

Wyrokiem z dnia 15 września 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami zaskarżonych przez powodów postanowień wzorca umowy. Na skutek apelacji pozwanego, wyrokiem z dnia 7 czerwca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. W uzasadnieniu wskazał, że ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy powinien ustalić, czy pozwany rzeczywiście stosował w obrocie z konsumentami wzorec umowy zawierający sporne klauzule i dokonać ich wyczerpującej oceny w ramach kontroli abstrakcyjnej. Ponadto powinien rozważyć, czy kwestionowane postanowienie wzorca umowy dotyczące kary umownej należnej sprzedającemu od kupujących nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy (art. 483 §1 k.c.), a więc, czy co do zasady może być uznane za niedozwolone postanowienie umowne.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 18 czerwca 2012 r. uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami zaskarżonych przez powodów postanowień wzorca umowy, zarządzając publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego oraz obciążając go pozostałymi kosztami procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. co najmniej w okresie od 5 stycznia 2007 r. do 30 września 2009 r. stosowała w kontaktach z konsumentami wzorec umowy o nazwie „Umowa przedwstępna”, który zawierał postanowienia o następującej treści:

- § 13 pkt 3 „W przypadkach opisanych w pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą kwotę, nie uwzględniając zapłaconych przez Kupującego odsetek, pomniejszoną zgodnie z § 15 pkt 1 w terminie, w którym znajdzie nowego nabywcę lokalu, i ten dokona wpłat z tytułu nabycia lokalu, co najmniej równych zwracanej kwocie, lecz nie później niż 12 miesięcy od daty zawarcia umowy.”;

- § 15 pkt 1 „Jeśli Sprzedający odstąpi od niniejszej umowy w trybie § 13 pkt 1 lub 2 Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedającego karę umowną w wysokości 10 % ceny, o której mowa w § 4 pkt 1.”;

- § 7 zd. 2 „Z tym zastrzeżeniem, iż Kupujący nie będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru z powodów braków lub usterek, które nie zostały ujęte w protokole podającym powody odmowy protokołu odbioru.”;

- § 8 „Jeżeli kupujący lub upoważniony przedstawiciel nie stawi się w wyznaczonym w § 6 terminie odbioru Sprzedający ma prawo dokonać odbioru Lokalu tak jakby Kupujący był przy odbiorze Lokalu”.

Pozwana spółka pierwotnie działała pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., lecz na skutek zmiany firmy ujawnionej w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 października 2010 r., obecnie funkcjonuje jako (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

Ustalając, czy pozwany stosował powyższy wzorzec, Sąd Okręgowy oparł się na dokumentach w postaci umów zawartych przez powodów oraz innych umów przedłożonych przez powodów. Ponieważ treść tych umów, poza zindywidualizowanym określeniem podmiotów i przedmiotu umowy, nie różniła się, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że pozwany stosował wzorzec umowy o wskazanej treści. Nie bez znaczenia jest także fakt, że w dniu 9 marca 2009 r. pozwany podjął uchwałę o wprowadzeniu „nowego projektu” umowy przedwstępnej, co pozwala przyjąć, że we wcześniejszym okresie pozwany stosował inny wzór umowy. Wobec nieprzedstawienia przez pozwanego innego niż przedłożony przez powoda wzorca umowy, stosowanego przed podjęciem powołanej uchwały, jedynym logicznym wnioskiem było uznanie, że pozwany stosował wzorzec o takiej treści, jaka została wprowadzona do umów zawartych z powodami i innymi kontrahentami.

Odnośnie okresu, w jakim wzorzec ten był stosowany, Sąd pierwszej instancji przyjął, że pozwany stosował wzorzec co najmniej począwszy od daty zawarcia umów z powodami. Zaś jako datę, w której pozwany zaprzestał stosowania wzorca, Sąd Okręgowy przyjął wykazaną przez niego datę rozpoczęcia stosowania nowego wzorca. Pomimo, że nowy wzór umowy został przyjęty uchwałą zarządu pozwanej Spółki w marcu 2009 r., to pierwsze umowy w oparciu o ten wzór zostały zawarte dopiero we wrześniu 2009 r. Dlatego, zdaniem Sądu pierwszej instancji, zaniechanie stosowania poprzedniego wzorca umowy nastąpiło dopiero z datą zawarcia pierwszej umowy w oparciu o nowy wzorzec.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma znaczenia fakt, że w ustaleniu stosowanego przez pozwanego wzorca umowy brał udział P. G., którego pozwany określił jako pełnomocnika powodów i innych kontrahentów. Nawet jeśli pozwany tak traktował przedstawiciela (...) Sp. z o.o., to negocjacje pomiędzy tym podmiotem a pozwanym dotyczyły wyłącznie systemu płatności za nabywane mieszkania, natomiast wszystkie inne postanowienia wzorca umownego były przygotowane przez pozwanego i nie podlegały negocjacjom. Ponadto, nawet jeśli twórcą wzorca byłby inny podmiot niż pozwany, to i tak pozwana Spółka odpowiada za jego wykorzystywane w obrocie konsumenckim. Bez znaczenia bowiem jest autorstwo wzorca, ważne jest jedynie, kto stosował wzorzec o określonej treści, posługując się nim przy zawieraniu umów.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika, aby umowy zawierane przez pozwanego z konsumentami stanowiły wynik negocjacji. Były one bowiem zawierane według z góry przygotowanego szablonu, co z założenia pozbawiało kontrahentów wpływu na treść zawieranych umów. Przy tym, z punktu widzenia abstrakcyjnej oceny stosowanego wzorca bez znaczenia pozostaje fakt, czy w poszczególnych umowach z konsumentami przedsiębiorca dopuszcza możliwość negocjacji kontraktu. Nieuzgodnione indywidualnie są bowiem te postanowienia wzorca, które nie są uzgadniane z ogółem konsumentów i które w swej treści nie zawierają informacji o możliwości ukształtowania danej kwestii w sposób indywidualnie uzgodniony między stronami.

Zdaniem Sądu Okręgowego, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy była okoliczność, czy powodowie prowadzili działalność gospodarczą w zakresie zawartej z pozwanym umowy, gdyż abstrakcyjna ocena wzorca dokonywana jest w oderwaniu od konkretnej zawartej umowy. Umowy zawarte z powodami stanowiły w przedmiotowej sprawie jedynie dowód stosowania przez pozwanego wzorca o określonej treści, przy czym wzór ten był stosowany przez pozwanego w wielu innych umowach, co do których pozwany nie wykazał, aby były one zawarte w związku z działalnością gospodarczą nabywców lokali.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu braku po stronie powodów legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa w przedmiotowej sprawie, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 479<sup>38</sup> § 1 k.p.c. powództwo w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone może wytoczyć każdy, kto według oferty pozwanego mógłby zawrzeć z nim umowę zawierającą postanowienie, którego dotyczy pozew. Powództwo oparte o powyższy artykuł ma na celu ochronę zbiorowych interesów konsumentów, a kontrola sprawowana przez sąd ochrony konkurencji i konsumentów ma charakter abstrakcyjny. Zdaniem Sądu pierwszej instancji podnoszony przez pozwanego argument, że powodowie chcieli nabyć od niego mieszkania celem ich dalszej odsprzedaży z zyskiem, a więc nie byli konsumentami tylko przedsiębiorcami, jest chybiony ponieważ kontroli incydentalnej umów już

zawartych dokonują sądy powszechne w sprawach dotyczących wzajemnych roszczeń stron wynikających z tychże umów. Natomiast w przypadku kontroli abstrakcyjnej kwestia, czy powodowie zwarli umowę z pozwanym i jakiej treści, pozostaje obojętna z punktu widzenia dopuszczalności wytoczenia przez nich powództwa, którego celem jest wyeliminowanie z obrotu prawnego klauzul niedozwolonych stosowanych przez pozwanego we wzorcach umownych. Powodowie zaś należą do grupy osób, które według oferty pozwanego mogłyby zawrzeć z nim umowę zawierającą zakwestionowane postanowienia i służy im przymiot konsumentów w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c.

Za niezasadny uznał Sąd Okręgowy również zarzut, że powodowie wnieśli pozew po upływie terminu określonego w art. 479<sup>39</sup> k.p.c. Wskazał, że pozwany przedstawił uchwałę zarządu Spółki w sprawie wprowadzenia nowego projektu umowy przedwstępnej nabycia lokalu w inwestycji (...), z której wynika, że od dnia 9 marca 2009 r. miał być stosowany nowy projekt umowy przedwstępnej, nie zawierający kwestionowanych postanowień. Jednakże pozwany nie wykazał zaniechania stosowania wzorca umownego począwszy od daty podjęcia uchwały, lecz dopiero od dnia 30 września 2009 r., kiedy rozpoczął zawieranie umów według nowego wzorca. Tymczasem pozew w przedmiotowej sprawie został wniesiony w dniu 20 października 2009 r., czyli zaledwie 20 dni później.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. uznanie postanowienia umownego za niedozwolone wymaga stwierdzenia, że spełnia ono łącznie następujące przesłanki: nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem, czyli zostało narzucone konsumentowi; nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron; ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumenta. Sąd Okręgowy ustalił, że w przypadku wszystkich zaskarżonych przez powodów klauzul konsument nie miał możliwości indywidualnego uzgodnienia ich treści. Klauzule te były częścią wzorca „Umowa przedwstępna” i konsument mógł zawrzeć umowę akceptując ich treść, zaś w przypadku nie zaakceptowania treści tych postanowień, umowa nie była zawierana. Zakwestionowane postanowienia nie są postanowieniami określającymi główne świadczenia stron. Dlatego przedmiotem badania Sądu Okręgowego była ich ewentualna sprzeczność z dobrymi obyczajami oraz okoliczność, czy ukształtowane nimi prawa i obowiązki stron naruszają rażąco interesy konsumenta.

Sąd pierwszej instancji uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta postanowienie wzorca umowy o treści „W przypadkach opisanych w pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą kwotę, nie uwzględniając zapłaconych przez Kupującego odsetek, pomniejszoną zgodnie z § 15 pkt 1 w terminie, w którym znajdzie nowego nabywcę lokalu, i ten dokona wpłat z tytułu nabycia lokalu, co najmniej równych zwracanej kwocie, lecz nie później niż 12 miesięcy od daty zawarcia umowy”. W ocenie Sądu Okręgowego klauzula ta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami narusza interes ekonomiczny konsumenta, kształtując relacje pomiędzy konsumentem a przedsiębiorcą w sposób asymetryczny.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z powyższym postanowieniem, w przypadku odstąpienia pozwanego od umowy z przyczyn leżących po stronie konsumenta, zobowiązuje się on do zwrotu wpłaconej przez konsumenta kwoty, jednakże nie uwzględniając zapłaconych przez niego odsetek. Ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego w powyższym zakresie odbiega od modelu stworzonego przez ustawodawcę w art. 494 k.c., zgodnie którym strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić stronie drugiej wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy. Skoro odstąpienie od umowy wywiera skutek *ex tunc*, to tworzy sytuację, jak gdyby umowa nie została zawarta. Tymczasem ewentualne odsetki zapłacone przez konsumenta na rzecz przedsiębiorcy mają swoje źródło w łączącym ich stosunku umownym i w przypadku odstąpienia od umowy również powinny podlegać zwrotowi.

Ponadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że powyższa klauzula w zakresie, w jakim uzależnia zwrot wpłaconych przez konsumenta zaliczek od znalezienia przez pozwanego nowego nabywcę lokalu i uiszczenia przez niego wpłat z tytułu nabycia równych co najmniej zwracanej kwocie, wyczerpuje przesłanki wskazane w art. 385<sup>3</sup> pkt 21 k.c. Zgodnie z powyższym przepisem, niedozwolonym jest postanowienie umowne uzależniające odpowiedzialność kontrahenta konsumenta od spełnienia przez konsumenta nadmiernie uciążliwych formalności. Tymczasem w rozpatrywanym przypadku zwrot uiszczonych przez konsumenta kwot pieniężnych w razie odstąpienia przez przedsiębiorcę od umowy

jest uzależniony od zdarzenia przyszłego i niepewnego, tj. od znalezienia przez przedsiębiorcę kolejnego nabywcy lokalu i dokonania przez niego wpłat w wysokości równej przynajmniej kwocie zwracanej pierwszemu z nabywców. Co prawda przedsiębiorca wprowadza granicę czasową powyższego stanu, wskazując, że zwrot uiszczonych kwot zawsze nastąpi nie później niż 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy, jednakże jest to termin bardzo odległy. W tym okresie konsument pozbawiony jest możliwość korzystania z własnych środków finansowych, które tracą realną wartość z powodu inflacji, podczas gdy korzysta z nich przedsiębiorca, mogąc uzyskiwać z tego tytułu zyski. Oznacza to, że przedsiębiorca przerzuca ryzyko prowadzonej działalności, w szczególności znalezienia kolejnego kupca na budowany lokal, na konsumenta, który odstąpił od umowy, tym bardziej, że jest to kolejna sankcja po karze umownej, którą przedsiębiorca obciąża konsumenta.

Sąd Okręgowy uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów także postanowienie o treści "Jeżeli Sprzedający odstąpi od niniejszej umowy w trybie § 13 pkt 1 lub 2 Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedającego karę umowną w wysokości 10 % ceny, o której mowa w § 4 pkt 1." Wskazał, że również to postanowienie wzorca umownego należy uznać za nieuczciwe wobec konsumenta i rażąco naruszające jego interesy ekonomiczne, albowiem zastrzeżenie przez przedsiębiorcę kary umownej związanej z odstąpieniem przez przedsiębiorcę od umowy z przyczyn leżących po stronie konsumenta w wysokości 10 % ceny mieszkania, należy ocenić jako zastrzeżenie kary umownej rażąco wygórowanej. Sąd pierwszej instancji podał, że w orzecznictwie sądu ochrony konkurencji i konsumentów utrwalił się pogląd, zgodnie z którym kara umowna już na poziomie 5 % ceny mieszkania jest uznawana za karę o wysokości rażąco wygórowanej. Tymczasem tak wysoka kara umowna traci po części swoją funkcję kompensacyjną, a staje się źródłem dodatkowego wzbogacenia przedsiębiorcy, który odzyskuje zainwestowane w budowę środki finansowe zbywając lokal kolejnemu nabywcy. Sąd pierwszej instancji także zauważył, że kwestionowane postanowienie odpowiada treści klauzuli opisanej w przepisie art 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c., zgodnie z którym niedozwolonym jest postanowienie umowne, które nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej.

Przy tym, w ocenie Sądu Okręgowego postanowienie to nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 483 § 1 k.c. Z treści wzorca wyraźnie wynika, że kara umowna została zastrzeżona na wypadek odstąpienia przez konsumenta od umowy, a nie na wypadek niewykonania zobowiązania pieniężnego. Sąd pierwszej instancji wskazał, że w judykaturze dopuszcza się możliwość zastrzeżenia kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy (m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 20 października 2006 r., sygn. akt IV CSK 154/06, z 7 lutego 2007 r., sygn. akt III CSK 288/06, z 17 grudnia 2008 r., sygn. akt I CSK 240/08).

Za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów Sąd Okręgowy uznał także postanowienie o treści „Z tym zastrzeżeniem, iż Kupujący nie będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru z powodów braków lub usterek, które nie zostały ujęte w protokole podającym powody odmowy podpisania protokołu odbioru”. Wskazał, że postanowienie to jest nieuczciwe, ponieważ odbiera konsumentom możliwość odmowy podpisania protokołu odbioru mieszkania z powodów braków lub usterek, które nie zostały ujęte we wcześniejszym protokole, gdy konsument poprzednim razem odmówił podpisania protokołu odbioru. Konstrukcja ta powoduje, że jeżeli konsument nie dostrzegł pierwotnie wszystkich braków lub usterek, bądź braki i usterki ujawniły się po sporządzeniu protokołu podającego powody odmowy odbioru, konsument będzie pozbawiony możliwości odmowy podpisania protokołu odbioru z tych powodów. Wprowadzając powyższy zapis, przedsiębiorca ogranicza w sposób nieuzasadniony prawo konsumenta do zgłoszenia faktycznie istniejących wad czy braków, stwarzając swego rodzaju prekluzję. Ponadto, w ocenie Sądu pierwszej instancji, takie postanowienie wzorca narusza przepis art. 385<sup>3</sup> pkt. 2 i 22 k.p.c., ponieważ istotnie ogranicza odpowiedzialność pozwanego względem konsumentów za nienależyte wykonanie zobowiązania, a także nakłada na konsumenta obowiązek wykonania własnego zobowiązania pomimo nienależytego wykonania zobowiązania przez przedsiębiorcę.

Również za sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające interes konsumenta Sąd pierwszej instancji uznał postanowienie o treści „Jeżeli kupujący lub upoważniony przedstawiciel nie stawia się w wyznaczonym w § 6 terminie odbioru Sprzedający ma prawo dokonać odbioru tak, jakby Kupujący był przy odbiorze Lokalu”. Stwierdził, że klauzula

ta narusza dobre obyczaje poprzez asymetryczne unormowanie relacji pomiędzy przedsiębiorcą a konsumentem, pozbawiając go możliwości zgłoszenia zastrzeżeń do protokołu odbioru lokalu w przypadku nie stawienia się w czasie i miejscu wyznaczonym na podpisanie tego protokołu, bez względu na przyczynę jego nieobecności. Sąd Okręgowy wskazał, że postanowienie to daje przedsiębiorcy uprawnienie do przyjęcia domniemania zgody konsumenta na treść protokołu odbioru lokalu w przypadku jego nieobecności. Przy tym, w ocenie Sądu pierwszej instancji, powyższa klauzula odpowiada treścią klauzuli określonej w przepisie art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c., zgodnie którym niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniosła pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W..

Apelacją z dnia 20 sierpnia 2012 r. pozwana zaskarżyła wyrok w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Pozwana zarzuciła wyrokowi Sądu Okręgowego:

- 1) naruszenie art. 439<sup>38</sup> k.p.c. w zw. z art. 385<sup>1</sup> k.c. poprzez błędne przyjęcie, że legitymację czynną w przedmiotowej sprawie ma także podmiot nie będący konsumentem oraz pominięcie dowodów na okoliczność, że powodowie konsumentami nie byli;
- 2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skutkujące błędnym przyjęciem, że pozwana stosowała wzorzec umowny;
- 3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwana nie zaprzestała stosowania zaskarżonych postanowień w marcu 2009 r. pomimo, iż nie wskazano dowodów przeciwnych, a pozwana przedstawiła dowód wprowadzenia nowego wzorca od marca 2009 r.;
- 4) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie uwzględnienie znaczenia ekonomicznego zaskarżonych postanowień;
- 5) naruszenie art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. poprzez zastosowanie tego przepisu w sytuacji, gdy nie udowodniono, iż zaskarżone postanowienia kształtują prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy strony i co za tym idzie nie przeprowadzenie postępowania dowodowego w tym względzie, a zatem brak rozpoznania istoty sprawy;
- 6) naruszenie art. 385<sup>3</sup> k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie w sytuacji, gdy z materiału dowodowego, ani z uzasadnienia wyroku nie wynika, które punkty tego przepisu zostały naruszone przez zaskarżone postanowienia umowne.

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Także dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna żądania pozwu jest prawidłowa.

W ocenie Sądu odwoławczego, treść zarzutów apelacji świadczy o niezrozumieniu przez pozwanego istoty kontroli abstrakcyjnej postanowień wzorców umownych. Należy bowiem wskazać, że kontrola treści postanowień zawartych we wzorcach umów może mieć charakter incydentalny lub abstrakcyjny. Kontrola incydentalna polega na badaniu treści postanowień konkretnej umowy i w sytuacji, gdy przy jej zawieraniu posłużono się wzorcem umowy, przy czym kontrola ta pośrednio obejmuje także postanowienia tego wzorca umowy. Jest to kontrola dokonywana w każdym postępowaniu sądowym, w którym strona powołuje się na fakt inkorporowania do treści umowy niedozwolonych

postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., bądź sama wytaczając powództwo, bądź w formie zarzutu podniesionego w sprawie, w której jest pozwanym.

Natomiast kontrola abstrakcyjna polega na badaniu treści postanowień wzorca umowy w oderwaniu o konkretnego stosunku umownego i jest dokonywana niezależnie od tego, czy między stronami doszło do zawarcia umowy z wykorzystaniem tego wzorca umowy. Jest to kontrola dokonywana przez sąd ochrony konkurencji i konsumentów w postępowaniu odrębnym w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. W przeciwieństwie do kontroli incydentalnej, której skutkiem jest wyłącznie stwierdzenie bezskuteczności konkretnego postanowienia umowy na podstawie art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., konsekwencją dokonania kontroli abstrakcyjnej jest wyeliminowanie z obrotu postanowień wzorca umowy, które z dużym prawdopodobieństwem w większości umów z konsumentami powinny być zakwalifikowane jako klauzule abuzywne.

Kontrola incydentalna jest dokonywana przez sąd w celu udzielenia ochrony indywidualnemu interesowi konsumenta, zaś wyrok wydany przez sąd wiąże tylko strony danego postępowania. Natomiast celem kontroli abstrakcyjnej jest ochrona interesu publicznego w postaci zbiorowego interesu konsumentów, przy czym pośrednio może dojść do realizacji indywidualnego interesu konsumenta, który wystąpił z powództwem. Ponadto prawomocne wyroki sądu ochrony konkurencji i konsumentów, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołują skutki wobec osób trzecich, a więc charakteryzują się rozszerzoną prawomocnością (art. 479<sup>43</sup> k.p.c.).

W ramach postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone kognicja sądu ochrony konkurencji i konsumentów jest ograniczona i sprowadza się do ustalenia, czy postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione z nim indywidualnie nie kształtują jego praw i obowiązków w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami lub rażąco naruszają jego interesy. Kontrola sądowa wzorca umowy dokonana w trybie art. 479<sup>36</sup> k.p.c. ma charakter abstrakcyjny i dotyczy wyłącznie treści postanowień zawartych we wzorcu, a ściślej, czy są one niedozwolone, czy nie. Ocenie podlega zatem treść zapisu wzorca, a nie sposób jego wykorzystania przez pozwanego. Niezasadny jest więc podniesiony przez pozwanego zarzut nieuwzględnienia znaczenia ekonomicznego zaskarżonych postanowień, skoro przedmiotem badania jest treść klauzuli, a nie sposób jej wykorzystania.

Dlatego również nie ma znaczenia, czy powodowie zawierając umowy z pozwaną Spółką mieli zamiar sprzedaży lokali z zyskiem, czy też nie, skoro zakwestionowane w pozwie postanowienia były częścią stosowanego przez pozwanego wzorca umownego, który potencjalnie mógł być stosowany w umowach zawieranych z konsumentami. W świetle postanowień tego wzorca, powodowie mogli bowiem zawrzeć z pozwaną Spółką umowy jako konsumenci, co daje im legitymację procesową do wytoczenia powództwa w przedmiotowej sprawie.

Nie ma również racji pozwany zarzucając w apelacji błędne przyjęciem, że stosował on wzorzec umowny. Zarzut ten wadliwie został określony jako naruszenie 233 § 1 k.p.c. (błędnie wskazanego jako art. 233 § 1 k.c.), pomimo że nie można go wiązać z kwestią poprawności oceny dowodów, lecz z oceną prawną ustalonego stanu faktycznego. Jako wzorce są traktowane klauzule opracowane przed zawarciem umowy i wprowadzone do stosunku prawnego przez jedną ze stron w ten sposób, że druga strona nie ma wpływu na ich treść. Tymczasem w przedmiotowej sprawie, jak to trafnie wyjaśnił Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, fakt stosowania przez pozwanego wzorca umownego wynika z porównania treści zawieranych przez niego umów, które różnią się wyłącznie w tej części, która indywidualizuje podmioty i przedmiot umowy. Ponadto o stosowaniu wzorca umowy świadczy treść uchwały, w której zarząd Spółki postanowił o stosowaniu od dnia 9 marca 2009 r. nowego projektu umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji, że pozwany nie udowodnił, aby rzeczywiście zawierał umowy na podstawie nowego wzorca począwszy od daty określonej w uchwale. Pozwany przedstawił bowiem takie umowy pochodzące dopiero z dnia 30 września 2009 r., a więc należało przyjąć, że we wcześniejszym okresie stosował wzorzec poprzedni, zawierający zakwestionowane klauzule. Nie ma zaś racji pozwany zarzucając w apelacji, że skoro „nie wskazano dowodów przeciwnych”, Sąd Okręgowy powinien przyjąć jako datę zaprzestania stosowania

wzorca, datę wskazaną w przedłożonej uchwale. Uchwała ta bowiem wskazuje jedynie na wolę organu Spółki, lecz nie jest dowodem na okoliczność, czy faktycznie doszło do jej wykonania. Tymczasem z treści art. 6 k.c. i art. 479<sup>39</sup> k.p.c. wynika, że ciężar udowodnienia zaniechania korzystania z wzorca spoczywa na przedsiębiorcy, który z tego faktu wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwany nie podolał ciężarowi dowodu w tym zakresie.

Bezpodstawne są również zarzuty apelacji, że nie udowodniono, aby zaskarżone postanowienia kształtowały prawa i obowiązki stron w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy konsumentów, a także iż z uzasadnienia wyroku nie wynika, które punkty art. 385<sup>3</sup> k.c. „zostały naruszone” przez zaskarżone postanowienia umowne. Zdaniem Sądu odwoławczego, Sąd Okręgowy bardzo obszernie i wnikliwie przedstawił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zarówno przyczyny uznania zaskarżonych klauzul za abuzywne zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., jak i wskazał, z jakich przyczyn spełniają one przesłanki uznania za tzw. klauzule szare, wymienione w kolejnych punktach art. 385<sup>3</sup> k.c.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.