

*Sygn. akt VIA Ca 195/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 3 października 2012 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA– Anna Orłowska*

*Sędzia SA– Ewa Śniegocka*

*Sędzia SA– Ewa Stefańska (spr.)*

*Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik*

*po rozpoznaniu w dniu 3 października 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

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

*o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone*

*na skutek apelacji pozwanego*

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

*z dnia 3 października 2011 r.*

*sygn. akt XVII AmC 1937/10*

*1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III w ten sposób, że nadaje im następującą treść:*

*I oddala powództwo o uznanie za niedozwolone i zakazanie stosowania przez (...) Sp. z o.o. w R. w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści: „Nabywca ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w § 4 punkt 1 pod rygorem uznania, że nie przystąpienie oznacza rezygnację, z lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym”,*

*III zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) Sp. z o.o. w R. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,*

*oraz uchyla punkty IV i V;*

*2. zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) Sp. z o.o. w R. kwotę 870 (osiemset siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VIACa 195/12*

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wnosił o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień wzorców umów stosowanych przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w R. o treści:

1. „Nabywca ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w § 4 pkt. 1 pod rygorem uznania, że nie przystąpienie oznacza rezygnację, z lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym”;
2. „Wszelkie koszty związane z przygotowaniem i podpisaniem umowy w formie aktu notarialnego, o której mowa w § 4 pkt 1 ponosi Nabywca”;
3. „Zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę na zasadach określonych w niniejszej umowie nastąpi pod warunkiem odebrania przez Nabywcę za potwierdzeniem wystawionej przez Sprzedającego faktury korygującej VAT”;
4. „Ponadto strony jednomyślnie ustaliły w toku negocjacji, że pkt. 1 niniejszego § 10 ma zastosowanie do wpłat określonych w § 5 ust. od 2.2 do 2.4, natomiast wpłacona kwota zgodnie z §5 ust. 2.1 stanowi zadatek”;
5. „Sprzedający oświadcza, że zakończenie inwestycji nastąpi w IV kwartale 2010 r. Przez zakończenie inwestycji, należy rozumieć wykonanie wszelkich robót w inwestycji, w tym infrastruktury zewnętrznej i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji. (...) 3) Sprzedający zobowiązuje się do przekazania lokalu mieszkalnego Nabywcy, wyłącznie w celu wykonania robót wykończeniowych w III kwartale 2010 r.”.

Powód podał, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług budowlanych i sprzedaży mieszkań, posługując się wzorcami umów zawierającymi postanowienia wskazane w petitum pozwu, które znajdują zastosowanie także do umów zawieranych z konsumentami. W ocenie powoda wskazane postanowienia należy uznać za klauzulę abuzywną, albowiem kształtują one prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.).

Pozwany (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R. wnosił o oddalenie powództwa podając, że kwestionowane postanowienia nie upoważniają go do zmiany treści już zawartych umów, ani do ich jednostronnej interpretacji.

Wyrokiem z dnia 3 października 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone i zakazał pozwanemu (...) Spółce z o.o. z siedzibą w R. wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści: „Nabywca ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w § 4 pkt. 1 pod rygorem uznania, że nie przystąpienie oznacza rezygnację, z lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym” i oddalił powództwo w pozostałej części.

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

(...) Spółka z o.o. z siedzibą w R. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia na rzecz konsumentów usług budowlanych oraz sprzedaży mieszkań. Pozwany posługuje się w obrocie z konsumentami wzorcami umownymi o nazwie „Umowa nr.../ (...)” (dla inwestycji przy ul. (...) w R.), „Umowa nr.../ (...)” (dla inwestycji przy ul. (...) w R.), „Umowa nr.../ (...)” (dla inwestycji przy ul. (...) w W.) oraz „Umowa nr.../ (...)” (dla inwestycji przy ul. (...) w W.). We wzorcach tych zamieszczone zostały zakwestionowane przez powoda postanowienia umowne.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie tylko częściowo, tj. w zakresie w jakim obejmowało postanowienie o treści: „Nabywca ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w § 4 pkt. 1 pod rygorem uznania, że nie przystąpienie oznacza rezygnację, z lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym”. Natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, pozostałe cztery klauzule nie stanowiły niedozwolonych postanowień umownych. Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to jednak postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Oznacza to, że możliwość

uznania danego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki stosowania zależy od łącznego spełnienia czterech następujących przesłanek: postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie (nie podlegało negocjacom); ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami; ukształtowane we wskazany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta; postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia.

Analizując zakwestionowane przez powoda postanowienia w kontekście powyższych kryteriów Sąd Okręgowy uznał, że konsumenci nie mieli wpływu na ich treść, a zatem nie były one z nimi uzgadniane indywidualnie. Przedmiotowe postanowienia nie dotyczą także głównych świadczeń stron, którymi są: ze strony przedsiębiorcy - przeniesienie na konsumenta własności określonej w umowie nieruchomości, zaś ze strony konsumenta - jej odebranie i zapłata uzgodnionej ceny. Dlatego do zbadania pozostała jeszcze kwestia, czy zakwestionowane postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji tylko klauzula o treści: „Nabywca ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w § 4 pkt. 1 pod rygorem uznania, że me przystąpienie oznacza rezygnację, z lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym pomieszczeniem gospodarczym” stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Postanowienie to przewiduje bowiem uprawnienie pozwanego do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy konsument nie stawi się w wyznaczonym terminie celem podpisania aktu notarialnego. Tymczasem, w ocenie Sądu Okręgowego, w takiej sytuacji należy stosować zasadę wyrażoną w art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którą w przypadku, gdy jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że przepis art. 491 § 1 k.c., uzależniający skuteczność odstąpienia od umowy od wyznaczenia stronie dodatkowego terminu ma charakter normy bezwzględnie obowiązującej, albowiem sama zwłoka w spełnieniu świadczenia nie daje podstaw do odstąpienia od umowy. Dlatego przedsiębiorca zastrzegając we wzorcu na swoją rzecz prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez uprzedniego wyznaczenia konsumentowi dodatkowego terminu do spełnienia ciężącego na nim obowiązku, ukształtował prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł pozwany (...) Spółka z o.o. z siedzibą w R..

Apelacją z dnia 14 listopada 2011 r. pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo, wnosząc o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w zakresie klauzuli uznanej za niedozwolone postanowienie umowne oraz zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów procesu. Pozwany zarzucił wyrokowi Sądu Okręgowego naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 k.c., art. 491 k.c. w związku z art. 389 k.c. oraz art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>2</sup> k.c. poprzez błędną wykładnię treści uznanego za niedozwolone postanowienia umowy oraz błędne zastosowanie przepisów o umowie wzajemnej (vide: apelacja, k. 99).

Powód wnosił o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył:***

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Natomiast dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna żądania pozwu jest wadliwa. Przy tym, wskazać należy, że wobec zakresu zaskarżenia wyroku, kontrolą instancyjną objęte jest wyłącznie rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w części dotyczącej postanowienia wzorca umowy uznanego przez ten Sąd za niedozwolone, albowiem wyrok w pozostałej części jest prawomocny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie zawarte w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku jest wadliwe. Przede wszystkim należy zauważyć, że Sąd Okręgowy nie podjął próby dokonania kwalifikacji prawnej dołączonych do pozwu wzorców umów, natomiast strony traktują je zgodnie jako wzorce umowy przedwstępnej. Przyjmując taką kwalifikację należy zauważyć, że nie mamy wówczas do czynienia z umową wzajemną, co podnosi pozwany w apelacji. W judykaturze pogląd ten należy uznać za ugruntowany. Przykładowo w uzasadnieniu wyroku z dnia 2 kwietnia 2004 r. (sygn. III CK 537/02, Lex nr 172786) Sąd Najwyższy uznał, że umowa przedwstępna, w której obie strony zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 k.c. W sytuacji gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązała się każda ze stron, umowa przedwstępna jest niewątpliwie umową dwustronnie zobowiązującą, nie jest jednak wykluczone, aby została ona ukształtowana jako umowa jednostronnie zobowiązująca. Nawet jednak, przyjmując za uzasadniony dominujący pogląd, że wzajemność należy oceniać na tle konkretnej umowy, gdy określona umowa przedwstępna jest dwustronnie zobowiązująca, uznanie jej za wzajemną nie wydaje się możliwe. Cechą umów wzajemnych, w rozumieniu art. 487 § 2 k.c., jest to, aby świadczenie jednej ze stron było w sensie ekonomicznym odpowiednikiem świadczenia drugiej strony, każda ze stron zobowiązuje się przy tym dlatego, że otrzyma świadczenie drugiej strony. Umowa wzajemna jest umową causalną, zaś przyczyną, dla której jedna ze stron zobowiązuje się, jest zapewnienie sobie zobowiązania drugiej strony do spełnienia przez nią świadczenia (causa obligandi).

Sąd Najwyższy podkreślił, że umowa przedwstępna tylko z pozoru odpowiada cechom, jakie powinny spełniać umowy wzajemne. Byłaby ona wzajemna, gdyby uznać, że w przypadku dwustronnie zobowiązujących umów przedwstępnych jedna ze stron zobowiązuje się tylko po to, aby zapewnić sobie roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej przez drugą stronę. Tymczasem z reguły kontrahentowi z umowy przedwstępnej chodzi o uzyskanie świadczenia z umowy przyrzeczonej, a nie o złożenie oświadczenia woli przez drugą stronę. Dobitnie świadczy o tym istnienie jednostronnie zobowiązujących umów przedwstępnych. W razie zawarcia takiej umowy, nawet gdy kontrahent nie zobowiązuje się do zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona podejmuje takie zobowiązanie, gdyż zainteresowana jest właśnie uzyskaniem świadczenia z umowy przyrzeczonej, a nie samym tylko zobowiązaniem się do zawarcia takiej umowy. Dlatego trafnie w doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że przyczyną prawną zawarcia umowy przedwstępnej są przyszłe korzyści wynikające z umowy przyrzeczonej, a nie oczekiwanie na zobowiązanie się drugiej strony do zawarcia takiej umowy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., sygn. II CKN 624/98, publ. OSNC z 2000 r., nr 6, poz. 120).

Potwierdza to również sam mechanizm wykonania umowy przedwstępnej i skutki związane z jej niewykonaniem. Zgodnie z art. 390 k.c. w razie gdy strona zobowiązana uchyła się od jej zawarcia, drugiej stronie przysługują roszczenia, które zapewniają zawarcie umowy przyrzeczonej lub odszkodowanie związane z niedojściem jej do skutku, bez względu na to, czy do zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązane były obie strony umowy, czy tylko jedna z nich. Gdyby więc uznać - tak jak chcą tego obydwie strony procesu - że w przedmiotowej sprawie kontroli abstrakcyjnej podlegają wzorce umowy przedwstępnej, która nie jest umową wzajemną, w konsekwencji art. 491 § 1 k.c. nie ma do niej zastosowania.

W tej sytuacji należałoby stosować dyspozycję norm zawartych w art. 390 § 1 i 2 k.c. który stanowi, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponieważ dla ważności umowy sprzedaży wymagana jest forma aktu notarialnego, zaś wzorzec umowy nie spełnia wymagania co do tej formy, uprawnienia konsumenta na podstawie art. 390 § 1 k.c. ograniczałyby się do możliwości domagania się od pozwanego naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej (skutek słabszy). Natomiast konsumentowi nie przysługiwałaby możliwość żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (skutek silniejszy).

Przy tym, w orzecznictwie zasadnie uznano, że zwłoka zobowiązanego z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej może być uznana za niewykonanie umowy w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. (por. uzasadnienie wyroku

Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., sygn. II CKN 624/98, publ. OSNC z 2000 r., nr 6, poz. 120). Dlatego odmowa zawarcia przez pozwanego umowy przyrzeczonej na wezwanie konsumenta, który uprzednio nie stawił się u notariusza celem podpisania aktu notarialnego, skutkowałaby jedynie uprawnieniem konsumenta do żądania naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Na marginesie należy wskazać, że wzorce umów zawierające badane postanowienie mają również wiele cech tzw. umowy deweloperskiej, będącej umową zobowiązującą i wzajemną, przewidzianej w art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Powołane przepisy stanowią, że odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Jednakże do ważności umowy deweloperskiej niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej. Natomiast przedmiotowe wzorce nie przewidują spełnienia ostatniej z powyższych przesłanek, tj. ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa na rzecz konsumentów.

Trzeba również zauważyć, że także w przypadku, gdyby wzorce umów zawierające badane postanowienie miały charakter wzorców umów wzajemnych, co oznaczałoby sprzeczność analizowanego postanowienia z art. 491 § 1 k.c., nie zachodziłaby abuzywność tego postanowienia. Zgodnie bowiem z trafnym poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r. (sygn. III CZP 119/10, publ. OSNC z 2011 r., nr 9, oz. 95), postanowienie wzorca umowy sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy nie może być uznane za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 386 § 1 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.