

## Wyrok z dnia 23 marca 2005 r., I CK 586/04

**W umowie, na podstawie której nabywca uzyskuje od przedsiębiorcy prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, niedozwolone jest postanowienie zobowiązujące nabywcę – w razie skorzystania przez niego z ustawowego prawa odstąpienia od umowy – do zapłaty kwoty przewyższającej koszty niezbędne do zawarcia tej umowy, faktycznie poniesione przez przedsiębiorcę.**

*Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

*Sędzia SA Dariusz Zawistowski*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zdzisława S. i Barbary S. przeciwko Sławomirowi L. i Adamowi L. o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 marca 2005 r. kasacji pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2004 r.

oddalił kasację.

### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2003 r. uznał za niedozwolone i zakazał stosowania Adamowi L. i Sławomirowi L. w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści „Odstąpienie od umowy w tym terminie stwarza bezwarunkowy obowiązek zapłaty na rzecz »A.« określonych na stronie pierwszej kosztów zawarcia umowy”.

Z uzasadnienia wyroku wynika, że powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i rozważań Sądu.

Pozwani Adam i Sławomir L. prowadzący działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej pod nazwą "A." zawierali umowy sprzedaży *timeshare* obiektów turystycznych, stosując wzorzec umowy. Wzorzec ten zawiera cytowany wyżej fragment, który przewiduje w istocie obowiązek zapłaty zryczałtowanej kwoty w przypadku odstąpienia od umowy. Kwota ta na stronie pierwszej wzorca określona została w wysokości 630 funtów brytyjskich. Pozwani nie przedstawili szczegółowej kalkulacji tej kwoty, podając jedynie w sposób ogólny, że składają się na nią wydatki związane z organizacją spotkania, przeprowadzeniem prezentacji (koszty połączeń telefonicznych i utrzymywania biura), przygotowania umowy (konsultacje prawnicze) oraz koszty wynagrodzeń współpracowników związane bezpośrednio z zawartą umową.

W ocenie Sądu Okręgowego, wysokość powyższej kwoty nie ma bezpośredniego związku z zawieraną umową. Wskazywane przez pozwanych wydatki mają charakter kosztów ogólnych, związanych z działalnością ich przedsiębiorstwa. Koszty ogólne stanowią element kosztu zawarcia jednostkowej umowy, jednakże powinny być rozkładane proporcjonalnie do każdej zawartej umowy. Ich wysokość jest więc uzależniona od ilości zawieranych umów, a więc nie może mieć charakteru zryczałtowanego.

Świadczenie nazwane „kosztami zawarcia umowy” jest w istocie karą umowną za odstąpienie od umowy. Przepis art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c. uznaje za niedozwolone postanowienia wzorca umowy, nakładające na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. W rozpoznawanej sprawie wysokość kary wynosi 630 funtów brytyjskich, co stanowi 28% ceny całości. Kwota ta stanowi równowartość ponad 3680 zł, pozwani zaś nie uprawdopodobnili, że ponieśli szkodę z tytułu odstąpienia od umowy. Kwota ta jest więc, w ocenie Sądu, wygórowana, a zatem przytoczoną klauzulę należało uznać za niedozwoloną i zakazać jej stosowania w umowach z konsumentami (art. 479<sup>42</sup> § 1 k.p.c.).

Apelację pozwanych od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił wyrokiem z dnia 18 marca 2004 r., dzieląc stanowisko Sądu Okręgowego, że obowiązek zapłaty określonych na stronie pierwszej wzorca umowy kosztów zawarcia umowy – zawsze i bezwarunkowo wynoszących 630 funtów brytyjskich – nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej.

W kasacji pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego – art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 74, poz. 855 – dalej: "ustawa") polegające na jego błędnej wykładni i uznaniu, że określona w tym przepisie suma, jakiej może żądać przedsiębiorca, ma charakter kary umownej w rozumieniu art. 484 i 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c. Zarzucili także naruszenie art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c., polegające na błędnym zastosowaniu w sytuacji, w której z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika – zdaniem skarżących – że pobierają określone kwoty z tytułu kosztów niezbędnych do zawarcia umowy, a nie tytułem kary umownej, o której mowa w tym przepisie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku przyznaje nabywcy uprawnienie do odstąpienia od umowy bez podania przyczyny w terminie dziesięciu dni od doręczenia mu dokumentu umowy (art. 6 ust. 1). Wbrew twierdzeniu kasacji, art. 7 ust. 2 tej ustawy nie określa sumy, jakiej może żądać przedsiębiorca w razie skorzystania przez nabywcę z przyznanego mu w art. 6 ust. 1 prawa do odstąpienia od umowy. Z art. 7 ust. 1 i 2 wynika natomiast zasada, że nabywca z tytułu odstąpienia od umowy na podstawie art. 6 ust. 1 nie ponosi odpowiedzialności wobec przedsiębiorcy. Od tej zasady dopuszczalny jest tylko jeden wyjątek, a mianowicie, umowa zawierać może zastrzeżenie zobowiązujące nabywcę do zwrotu przedsiębiorcy kosztów niezbędnych do zawarcia umowy.

Dopuszczalność umownego zobowiązania się nabywcy na wypadek odstąpienia od umowy do zwrotu kosztów niezbędnych do jej zawarcia nie oznacza dopuszczalności zobowiązania do zwrotu dowolnie oznaczonej kwoty, przepisy art. 7 ust. 1 i 2 ustawy wyłączają bowiem w zakresie w nich uregulowanym zasadę swobody kształtowania umów wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. Koszt niezbędny do zawarcia umowy może być określony kwotowo, ale nie zwalnia to przedsiębiorcy w razie żądania zwrotu zastrzeżonej kwoty od wykazania, że poniósł koszty w kwocie określonej w umowie, że pozostają one w normalnym związku przyczynowym z zawarciem umowy i były niezbędne do jej zawarcia.

W konkretnej sprawie pozwani we wzorcu umowy zastrzegli na wypadek odstąpienia przez nabywcę od umowy, w terminie określonym w art. 6 ust. 1 ustawy, zwrot kwoty 630 funtów brytyjskich, co w chwili wyrokowania przez Sąd pierwszej instancji odpowiadało kwocie 3680 zł i stanowiło 28% wartości całego świadczenia. Pozwani nie tylko nie wykazali niezbędności kosztów w takiej wysokości, ale nie wykazali nawet, aby w związku z zawarciem jednostkowej umowy ponieśli jakiegokolwiek koszty.

Stosownie do art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c., niedozwolone są postanowienia umowne, nakładające na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Zgodzić się można, że oznaczona we wzorcu umowy kwota 630 funtów brytyjskich nie jest w ścisłym znaczeniu karą umowną ani odstępnym. Nie jest karą umowną (art. 483 § 1 k.c.), gdyż obowiązek jej zapłaty nie został uzależniony od niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Nie jest odstępnym (art. 396 k.c.), gdyż skuteczność odstąpienia od umowy nie zależy od zapłaty tej kwoty. Zaskarżony wyrok, mimo to, jest trafny i odpowiada prawu.

Przepis art. 385<sup>3</sup> k.c. wymienia tylko przykładowo niedozwolone postanowienia umowne. Niezależnie od wymienionych w tym przepisie, każde postanowienie umowne sprzeczne z dobrymi obyczajami jest niedozwolone. Nie ulega wątpliwości, że niedozwolone są także postanowienia umowne uszczuplające ustawowe uprawnienia konsumenta; nałożenie we wzorcu umowy na konsumenta obowiązku zapłaty kwoty pieniężnej i to w znacznej wysokości, w razie skorzystania przez niego z prawa przyznanego mu w ustawie, jest sprzeczne zarówno z ustawą, jak i dobrymi obyczajami, gdyż zmierza do ograniczenia ustawowego prawa konsumenta, czyniąc ekonomicznie nieopłacalnym korzystanie z tego prawa.

Z powyższych względów na podstawie art. 393<sup>12</sup> k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.