



Sygn. akt I CSK 49/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa J. M.
przeciwko B. I. P. Spółce z o.o. w W.
o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 8 listopada 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 28 września 2011 r.,

- 1. uchyla zaskarżony wyrok, oddala apelację powódki i nie obciąża jej kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez pozwaną;**
- 2. nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego poniesionymi przez pozwaną.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 9 listopada 2010 r. oddalił powództwo J. M., skierowane przeciwko B. I. P. sp. z o.o. z siedzibą w W., o uznanie postanowienia stosowanego przez pozwaną wzorca umowy dotyczącego sprzedaży lokalu mieszkalnego łącznie z miejscem postojowym, za niedozwolone i zasądzenie od pozwanej odszkodowania w kwocie 39 000 zł. Ustalił, że pozwana prowadzi działalność gospodarczą w zakresie robót budowlanych, zajmuje się kupnem i sprzedażą nieruchomości na własny rachunek, a ponadto prowadzi wynajem i zarządzanie nieruchomościami. W obrocie z konsumentami pozwana posługiwała się wzorcem umowy pt. „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokali oraz umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego”, który zawierał zakwestionowane przez powódkę postanowienie zobowiązujące klienta do nabycia razem z lokalem mieszkalnym udziału w lokalu użytkowym stanowiącym miejsce postojowe, i/lub komórkę piwniczną i/lub boks rowerowy (jeżeli komórka piwniczna i/lub boks rowerowy nie jest pomieszczeniem przynależnym).

Sąd Okręgowy stwierdził, że uznanie określonego postanowienia umownego za niedozwolone jest uzależnione od kumulatywnego spełnienia następujących przesłanek: 1) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacji, 2) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami, 3) ukształtowane we wskazywany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta, i 4) postanowienie nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia (art. 385¹ § 1 k.c.). W niniejszej sprawie nie została spełniona ostatnia z wymienionych przesłanek, ponieważ zakwestionowane przez powódkę postanowienie dotyczy głównego świadczenia stron, które zostało we wzorcu sformułowane w sposób jednoznaczny. W umowach nienazwanych postanowienia określające elementy konstytutywne dla danego typu czynności, pozwalające na jej identyfikację, trzeba uznać za postanowienia

określające główne świadczenia stron. Brak możliwości uznania ich za postanowienia niedozwolone jest oczywisty z tego względu, że trudno wyobrazić sobie, aby nie były one przedmiotem indywidualnych uzgodnień, skoro określają to, co dla stron najistotniejsze, czyli zachowanie dłużnika zmierzające bezpośrednio do zaspokojenia interesu wierzyciela. W ramach przedstawionego powódce wzorca umowy, pozwana miała zobowiązać się do wybudowania kompleksu mieszkalno – usługowego V. i wyodrębnienia w nim lokalu mieszkalnego nazywanego dalej lokalem oraz lokalu użytkowego, w którym będą znajdowały się miejsca postojowe, komórki piwniczne i boksy rowerowe przeznaczone do wyłącznego użytku klientów, zgodnie z opisem zawartym w warunkach szczegółowych, natomiast klient miał oświadczyć, że zamierza nabyć: „ a) lokal wraz z prawami z nim związanymi, tj. udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, a w przypadku podziału Nieruchomości – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej literami od A do I na planie Nieruchomości stanowiącym Załącznik Nr 4 do niniejszej Umowy oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, oraz pomieszczeniem przynależnym stanowiącym komórkę piwniczną, boks rowerowy oraz prawem do wyłącznego korzystania z ogródka, a także b) udział w lokalu Użytkowym stanowiący miejsce postojowe, i/lub komórkę piwniczną i/lub boks rowerowy, (jeżeli komórka piwniczna i/lub boks rowerowy nie jest pomieszczeniem przynależnym), do wyłącznego użytku KLIENTA w Kompleksie Mieszkalno – Usługowym wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, a w przypadku podziału Nieruchomości – prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej literami od A do I na planie Nieruchomości stanowiącym Załącznik Nr 4 do Niniejszej Umowy oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali” – nazywane dalej przedmiotem sprzedaży. „Przedmiot sprzedaży” jest tu elementem identyfikującym najistotniejsze świadczenia umowy stron, wskazuje bowiem czego dotyczy umowa; innymi słowy, jaki przedmiot zostanie przez pozwaną sprzedany i nabyty przez klienta. Stanowi tym samym główne świadczenie umowy stron, jej *essentialia negotii*. Świadczenie to zostało we wzorcu sformułowane w sposób jednoznaczny. Nie można zatem –

stwierdził Sąd Okręgowy - zakwestionowanego postanowienia umownego uznać za niedozwolone.

Na skutek apelacji powódki, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 września 2011 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że uznał za niedozwolone i zakazał stosowania przez pozwaną w obrocie z konsumentami we wzorcu umowy pt. „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokali oraz umowa przedwstępna sprzedaży” postanowienia o następującej treści: „Klient oświadcza, że zamierza nabyć..... także udział w Lokalu Użytkowym stanowiący miejsce postojowe, i/lub komórkę piwniczną i/lub boks rowerowy (jeżeli komórka piwniczna i/lub boks rowerowy nie jest pomieszczeniem przynależnym), do wyłącznego użytku Klienta w Kompleksie Mieszkalno – Usługowym wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, a w przypadku podziału Nieruchomości - prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej literami od A do I na planie Nieruchomości stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie można zaaprobować stanowiska Sądu pierwszej instancji, że zakwestionowane postanowienie umowne określa główne świadczenia stron, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. Analiza postanowień przedstawionego wzorca umowy prowadzi do wniosku, że pozwana zobowiązała się wybudować w Kompleksie Mieszkalno – Usługowym V. lokal mieszkalny i zawrzeć umowę ustanowienia i sprzedaży na rzecz klienta odrębnej własności lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a ponadto wybudować lokal użytkowy, w którym zostaną wydzielone miejsca postojowe (komórki piwniczne, boksy rowerowe) oraz zawrzeć umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym na rzecz klienta i pozostałych współwłaścicieli, po ustanowieniu jego odrębnej własności. Świadczenie główne klienta miało natomiast polegać na finansowaniu kosztów budowy lokalu w formie zaliczek na poczet ceny sprzedaży lokali i udziału w lokalu użytkowym, odbiorze lokalu, podpisaniu umów zapewniających zaopatrzenie lokalu w media oraz zawarciu umowy przyrzeczonej, na podstawie której nabędzie przedmiot sprzedaży. Strony zobowiązały się zawrzeć dwie oddzielne umowy przyrzeczone, a mianowicie

umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz umowę sprzedaży udziału w lokalu użytkowym, stanowiącym miejsce postojowe wraz z odpowiednim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Głównym przedmiotem umowy, nazwanej umową zobowiązującą do wybudowania lokali oraz umową przedwstępną sprzedaży, jest lokal mieszkalny, natomiast zobowiązanie do wybudowania w ramach kompleksu mieszkalno – usługowego lokalu użytkowego w postaci garażu, wyodrębnienie jego własności i przeniesienie udziału w nim na klienta ma charakter akcesoryjny, wobec czego nie stanowi głównego przedmiotu umowy. Zakwestionowane przez powódkę postanowienie umowne zawarte w punkcie 1 ust. 2 lit. b) wzorca narzuca konsumentowi, noszącemu się z zamiarem zawarcia umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego, jego wyodrębnienie i przeniesienie własności, obowiązek transakcji związanej, polegającej na zawarciu jednocześnie umowy zobowiązującej do nabycia udziału w lokalu użytkowym obejmującym miejsce postojowe, która nie pozostaje w bezpośrednim związku funkcjonalnym z przedmiotem świadczenia głównego. Pozwana nie wykazała przyczyn usprawiedliwiających oferowanie klientom nabycia „mieszkania łącznie z garażem”. Przyczyną taką nie może być wynikający z decyzji o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę obowiązek wybudowania określonej ilości miejsc postojowych, gdyż pozwana nie może minimalizować swojego ryzyka gospodarczego kosztem konsumentów. Tego rodzaju zabiegi uchybiają zasadzie swobody umów i narażają konsumenta na zawarcie w istocie umowy niechcianej. Godzą również w dobre obyczaje, nie trudno bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której konsument, zainteresowany nabyciem lokalu mieszkalnego w danej okolicy, zostanie pozbawiony możliwości wyboru i postawiony przez pozwaną przed koniecznością nabycia niechcianego miejsca postojowego. Oferta pozwanej dyskryminuje osoby nie posiadające pojazdów, co pozostaje w sprzeczności z dobrymi obyczajami i naraża je na niepotrzebny wydatek finansowy. Zakwestionowane przez powódkę postanowienie umowne odpowiada - stwierdził Sąd Apelacyjny - klauzuli wskazanej w art. 385³ pkt 7 k.c., przez co narusza również art. 385¹ k.c.

W złożonej skardze kasacyjnej pozwana, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie apelacji. W ramach pierwszej podstawy wskazała na naruszenie art. 385¹ § 1 k.c. przez przyjęcie, że zakwestionowany wzorzec kształtuje obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, art. 385¹ § 1 w związku z art. 385³ pkt 7 k.c. przez przyjęcie, że pozwana uzależniła sprzedaż lokalu mieszkalnego od przyrzeczenia przez konsumenta zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży udziału w lokalu użytkowym, i art. 353¹ w związku z art. 66 § 1 k.c. przez przyjęcie, że zasada swobody umów odnosi się do jednostronnych czynności, do których należy oferta oraz że oferta sprzedaży lokalu mieszkalnego łącznie z udziałem w lokalu użytkowym uchybia zasadzie swobody umów, podczas gdy istotą tej zasady jest swoboda przystąpienia do umowy i brak możliwości zmuszenia drugiej strony do jej zawarcia. W ramach drugiej podstawy podniosła natomiast zarzut obrazy art. 382 w związku z art. 217 § 2, art. 227 i art. 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie części postanowień zakwestionowanego wzorca i oparcie wyroku na materiale dowodowym poddanym wybiórczej analizie, art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie przyczyn, dla których Sąd Apelacyjny odmówił wiarygodności części postanowień wzorca o istotnym znaczeniu dla określenia głównego świadczenia stron, i art. 382 k.p.c. przez pominięcie części zebranego materiału, co doprowadziło do naruszenia wyrażonej w art. 233 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. zasady wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i błędnego przyjęcia, że zakwestionowany wzorzec zawiera niedozwolone postanowienia umowne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując w pierwszej kolejności do rozważenia podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. trzeba przypomnieć, że zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. może wypełniać powołaną podstawę tylko w wypadku pominięcia przez sąd drugiej instancji części zebranego w sprawie materiału. Strona powołująca się na naruszenie tego przepisu powinna więc wskazać materiał dowodowy, który został przez sąd drugiej instancji pominięty przy wydaniu wyroku i wykazać, że popełnione uchybienie mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Podnosząc z kolei zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. powinna przede wszystkim wskazać środki dowodowe, które – jej zdaniem – zostały bezzasadnie pominięte

(zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1999 r., II CKN 100/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 146 i z dnia 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99, OSNC 2000, nr 1, poz. 17 oraz wyroki z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 616/09, nie publ., z dnia 3 grudnia 2010 r., I CSK 123/10, nie publ. i z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, nie publ.).

Skarżąca w uzasadnieniu zarzutu naruszenia obu powołanych przepisów, a także art. 227 k.p.c., powołała się w istocie na dokonanie przez Sąd Apelacyjny wadliwej wykładni postanowień przedstawionego wzorca umowy i wyprowadzenie z nich błędnego wniosku, że postanowienia dotyczące świadczenia głównego odnoszą się jedynie do lokalu mieszkalnego, podczas gdy prawidłowa analiza jednoznacznie prowadzi do wniosku, że świadczenie główne obejmuje dwa równoważnie uregulowane we wzorcu elementy w postaci sprzedaży lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu użytkowym. Z przytoczonej argumentacji wynika, że zarzuty naruszenia art. 382 w związku z art. 217 § 2, art. 227 i art. 391 § 1 k.p.c. zmierzają w istocie do zakwestionowania wykładni zawartych we wzorcu oświadczeń woli. Nie dotyczą zatem uchybień procesowych, lecz prawidłowości zastosowania prawa materialnego.

Nieuzasadniony jest również zarzut obrazy art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wskazania przyczyn, dla których Sąd Apelacyjny odmówił wiarygodności części postanowień wzorca mających istotne znaczenie dla określenia świadczenia głównego stron. I w tym wypadku skarżącej chodzi w istocie nie o naruszenie przepisów postępowania, lecz o prawidłowość dokonanej wykładni oświadczeń woli, co wchodzi w zakres stosowania prawa materialnego. Poza tym uchybienie wymaganiami określonym w art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może być ocenione jako mogące mieć wpływ na wynik sprawy tylko wyjątkowo, gdy braki w uzasadnieniu są tak istotne, że uniemożliwiają kontrolę kasacyjną zaskarżonego orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., I PKN 97/97, OSNAPiUS 1998, nr 4, poz. 121, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100 oraz z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 142/00, nie publ., z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00, nie publ., z dnia 7 maja 2002 r., I CKN 830/00, nie publ., z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 302/03,

nie publ. i z dnia 4 października 2007 r., I UK 111/07, nie publ.). Skarżąca nie wykazała, by taka wyjątkowa sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie.

Przystępując do rozważenia zarzutów podniesionych w ramach podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. trzeba przypomnieć, że pod rządą ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”) garaż może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego, może być elementem nieruchomości wspólnej, ale może też stanowić odrębny lokal użytkowy. W art. 2 ust. 4 u.w.l. ustawodawca przykładowo wymienił piwnicę, strych, komórkę i garaż – jako pomieszczenia przynależne. Trzeba jednak podkreślić, że przynależna do lokalu może być tylko część budynku oddzielona od pozostałej przestrzeni ścianami, gdyż w przeciwnym razie nie można mówić o pomieszczeniu. Garaż, któremu nadano charakter pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego, staje się jego częścią składową, z tym że nadanie takiego charakteru może nastąpić dopiero przy wyodrębnieniu danego lokalu, bo wcześniej lokal nie stanowi rzeczy (art. 45 i 47 § 1 k.c.).

Nie jest pomieszczeniem przynależnym w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, gdyż nie jest ono oddzielone od innych miejsc postojowych trwałymi ścianami. W takim wypadku za garaż może być uznane jedynie całe pomieszczenie, w którym znajdują się miejsca postojowe, a nie poszczególne miejsca postojowe. W celu zapewnienia właścicielom lokali mieszkalnych prawa do korzystania z miejsc postojowych w praktyce ustanawia się na ich rzecz odrębną własność garażu wielostanowiskowego, jako wydzielonego lokalu użytkowego, po czym właściciele lokali zawierają umowę o sposobie korzystania z poszczególnych miejsc postojowych. Innym sposobem stosowanym w praktyce jest zawarcie umowy o podziale *quoad usum* bez ustanawiania na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych odrębnej własności garażu wielostanowiskowego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 277/00, nie publ., z dnia 2 lutego 2005 r., IV CK 474/04, nie publ. i z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, nie publ. oraz postanowienia z dnia 19 maja 2004 r., I CK 696/03, OSP 2005, nr 5, poz. 61 i z dnia 5 października 2007 r., I CSK 229/07, nie publ.).

W przedstawionym powódce wzorcu umowy skarżąca zobowiązała się ustanowić na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych odrębną własność lokalu użytkowego z wydzielonymi miejscami postojowymi i zapewnić im prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w umowie ustalającej zasady korzystania z tego lokalu. Jest więc jasne, że nie chodziło tu o pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego, które nie może być odrębnym przedmiotem własności.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 353¹ w związku z art. 66 § 1 k.c. skarżąca podniosła, że to oferta, a nie treść wzorca umowy łączyła sprzedaż lokalu z miejscem postojowym, w związku z czym Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, że taka oferta uchybia zasadzie swobody umów, zasada ta bowiem dotyczy wyłącznie czynności prawnych dwustronnych. U podstaw tak skonstruowanego zarzutu legło założenie, że oferta jest czynnością jednostronną. Ostatnio w nauce prawa prezentowane jest stanowisko, według którego oświadczenie o złożeniu oferty nie może być uznane za jednostronną czynność prawną, ponieważ jest tylko elementem kształtowania czynności prawnej, jaką stanowi dopiero zawarta umowa. Podobnie oświadczenie o przyjęciu oferty nie jest prawem podmiotowym kształtującym, lecz kompetencją do zawarcia umowy w okresie związania oferenta ofertą. Skład orzekający Sądu Najwyższego podziela to stanowisko, w związku z czym szersze rozważanie odnośnego zarzutu staje się bezprzedmiotowe.

Za pozbawiony racji uznać trzeba natomiast zarzut naruszenia art. 385¹ § 1 k.c. przez przyjęcie, że świadczeniem głównym umowy zobowiązującej do wybudowania lokali oraz umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz sprzedaży udziału we współwłasności lokalu użytkowego jest jedynie lokal mieszkalny, a nie ma już takiego charakteru zobowiązanie do wybudowania także lokalu użytkowego w postaci garażu, uznane jedynie za świadczenie uboczne. Wbrew odmiennemu pogładowi skarżącej, dokonanej oceny charakteru świadczeń nie podważa eksponowany przez nią przedmiot umów deweloperskich, który może obejmować nie tylko nieruchomości lokalową, lecz także nieruchomości lokalową wraz z komórką lokatorską lub nieruchomości lokalową z garażem albo miejscem postojowym. Nie ma też decydującego znaczenia okoliczność, że określając przedmiot umowy skarżąca

wskazała również we wzorcu zobowiązanie do wybudowania lokalu użytkowego obejmującego miejsca postojowe i sposób ustalenia udziału w prawie własności tego lokalu.

Zasięg pojęcia głównych świadczeń stron, którym ustawodawca posłużył się w art. 385¹ § 1 k.c. może budzić kontrowersje, tym bardziej że nie ma tu przesądzającego znaczenia to, czy wspomniane świadczenia należą do *essentialiae negotii*. Z tej przyczyny zasięg odnośnego pojęcia musi być zawsze ustalany *in casu* z uwzględnieniem wszystkich postanowień oraz celu zawieranej umowy. Nie ulega wątpliwości, że nie wszystkim świadczeniom objętym umową można przypisać walor głównych. Przykładowo, w wyroku z dnia 9 października 2003 r., V CK 277/02 (OSNC 2004, nr 11, poz. 184) Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że postanowienia ogólnych warunków ubezpieczenia dotyczące określenia sumy ubezpieczenia i odszkodowania, a przede wszystkim wartości pojazdu, będącej podstawą dla ustalenia sumy ubezpieczenia i wysokości odszkodowania, nie mogą być uznane za niedozwolone postanowienia umowne, ponieważ należą do głównych świadczeń ubezpieczyciela. Natomiast w wyroku z dnia 6 kwietnia 2004 r., I CK 472/03 (Pr. Bankowe 2004, nr 11, s. 21) przyjęt, że obowiązek uiszczenia przez posiadacza rachunku bankowego prowizji i opłat związanych z prowadzeniem rachunku bankowego nie należy do świadczeń głównych, o których mowa w art. 385¹ k.c.

Świadczenia główne, sformułowane w sposób jednoznaczny, zostały wyłączone spod kontroli dokonywanej w trybie art. 385¹ § 1 k.c. Są zatem wyjątkiem, który powinien być interpretowany ściśle. Trzeba zgodzić się z oceną Sądu Apelacyjnego, że spośród świadczeń objętych badanym wzorcem umowy charakter świadczenia głównego ma tylko zobowiązanie skarżącej dotyczące lokalu mieszkalnego, nie ulega bowiem wątpliwości, że zobowiązania odnoszące się do lokalu użytkowego w postaci garażu są tylko sposobem zapewnienia przyszłym właścicielom lokali mieszkalnych miejsc garażowych. Mają służyć właścicielom lokali mieszkalnych, przez co są *sui generis* dodatkiem, czyli pochodną prawa do lokalu mieszkalnego.

Kolejny zarzut dotyczy naruszenia art. 385¹ § 1 w związku z art. 385³ pkt 7 k.c. przez przyjęcie, że postanowienia przedłożonego wzorca kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, ponieważ uzależniają zawarcie umowy od zawarcia innej, „niechcianej” umowy.

Odnosząc się do tego zarzutu trzeba przypomnieć, że, zgodnie z § 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm. – dalej „rozporządzenie”), zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, przy czym liczbę i sposób urządzenia tych miejsc należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego podkreślono, że w świetle tego przepisu miejsca postojowe muszą być zaprojektowane i urządzone na terenie należącym do inwestora, na którym dana inwestycja ma być realizowana, oraz że muszą one mieć charakter trwały. Nie mogą to być miejsca postojowe tylko na czas budowy lub na pewien początkowy okres użytkowania obiektu budowlanego, w pierwszej dekadzie XXI wieku bowiem posiadanie miejsca do parkowania samochodu jest integralnie związane z budownictwem mieszkaniowym, tak jak posiadanie piwnicy czy dostęp do suszarni (zob. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 22 czerwca 2005 r., I FSK 103/05, M. Podat. 2006, nr 7, s. 38, z dnia 14 listopada 2007 r., II OSK 1498/06, nie publ. i z dnia 8 stycznia 2009 r., I FSK 1798/07, nie publ.).

Ze względu na ścisły związek zachodzący między prawem do lokalu mieszkalnego i prawem do korzystania z miejsca postojowego nie można przyjmować, że postanowienia wzorca, zobowiązujące konsumenta do nabycia lokalu mieszkalnego łącznie z udziałem w lokalu stanowiącym garaż, uprawniającym do korzystania z miejsca postojowego są niedozwolonymi

postanowieniami umownymi, o których mowa w art. 385³ pkt 7 k.c. W przepisie tym chodzi bowiem tylko o takie postanowienia, które uzależniają zawarcie umowy od zawarcia innej umowy, niemającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie.

Argumentacja Sądu Apelacyjnego nie przekonuje również o tym, by zakwestionowane przez powódkę postanowienie wzorca kształtowało prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszało jego interesy. Pojęcie dobrych obyczajów nawiązuje do reguł postępowania odpowiadających poczuciu etycznemu społeczeństwa, zwłaszcza poczuciu słuszności i sprawiedliwości. W nawiązaniu do art. 3 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. U UE. L. 1993, nr 95, poz. 29), w orzecznictwie za sprzeczne z dobrymi obyczajami uznano wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, a za rażące naruszenie interesów konsumenta nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 89/01, Biul. SN 2003, nr 10, s. 33, z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, nie publ. i z dnia 3 lutego 2006 r., I CK 297/05, Biul. SN 2006, nr 5, s. 12).

Nie można zgodzić się z oceną Sądu Apelacyjnego, że skarżąca, która dąży do zapewnienia właścicielom lokali mieszkalnych prawa do korzystania z miejsc postojowych i realizuje równocześnie obowiązek ciążący na niej z mocy § 18 rozporządzenia, minimalizuje swoje ryzyko gospodarcze kosztem konsumenta, przez co godzi w dobre obyczaje. Nie można też zasadnie twierdzić, że skarżąca dyskryminuje osoby, które nie posiadają samochodów, bo naraża je na niepotrzebny wydatek finansowy. Z punktu widzenia rozważanych przesłanek chodzi o godzące w poczucie sprawiedliwości naruszenie równowagi praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta, a nie o spełnienie wszystkich jego oczekiwań. Sąd Apelacyjny brał pod rozwagę jedynie oczekiwania konsumenta nieposiadającego samochodu, uszły natomiast jego uwagi zarówno oczekiwania konsumentów będących posiadaczami samochodów, jak i sytuacja dewelopera, który projektuje liczbę miejsc postojowych odpowiadającą liczbie lokali mieszkalnych. Uwzględnienie interesów obu stron potencjalnego stosunku

umownego nie pozwala uznać zakwestionowanych przez powódkę postanowień wzorca za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

W tej sytuacji, skoro podstawa kasacyjna określona w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. okazała się nieuzasadniona, Sąd Najwyższy na zasadzie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok, orzekł co do istoty sprawy i oddalił apelację, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach zarówno postępowania apelacyjnego, jak i kasacyjnego art. 102 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. ze względu na sytuację materialną powódki oraz ocenny charakter sprawy.