



Sygn. akt I CSK 624/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Agnieszka Piotrowska
SSA Elżbieta Fijałkowska

w sprawie z powództwa K. Pi. i Ł. P.
przeciwko R. Spółce z o.o. - Spółce komandytowo-akcyjnej w W., o uznanie
postanowień wzorca umowy za niedozwolone,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 września 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 10 kwietnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie domagali się uznania za niedozwolone klauzule następujących zapisów stosowanych w umowie o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży” pozwaną R. Sp. z o.o. - sp. komandytowa:

- 1) „Cena, ustalona na podstawie ust. 1 może ulec zmianie na skutek zmiany stawki podatku od towarów i usług lub zmiany powierzchni przedmiotu umowy, wynikającej z różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią lokalu wskazaną w § 2 ust. 1 lit. a, a powierzchnią określoną w dokumentacji powykonawczej i w takim wypadku cena zostanie zmieniona z uwzględnieniem ceny za 1 m² w wysokości () zł. (§ 3 ust. 4);
- 2) Strony umowy ustalają, że terminy podane w ust. 5 oznaczają daty uznania rachunku bankowego Sprzedającego. Niedotrzymanie tych terminów przez Kupującego uprawnia Sprzedającego do naliczania za każdy dzień opóźnienia w płatności odsetek w wysokości podwójnie ustawowych i zaliczanie dokonywanych przez Kupującego wpłat w pierwszej kolejności na te odsetki (§ 3 ust. 8);
- 3) Strony umowy ustalają termin wykonania przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 1 lit a, tego aktu z wyłączeniem prac, o których mowa w § 4 ust. 2, na (...). W przypadku zaistnienia zdarzeń niezależnych od Sprzedającego, za powstanie, których Sprzedający nie ponosi winy lub zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w dniu zawarcia umowy, w tym między innymi działania siły wyższej i zdarzeń losowych (pożar, powódź, huragan, eksplozja, obsuwanie się ziemi, upadek pojazdu powietrznego itp.), Sprzedający zastrzega możliwość zmiany terminu podanego w niniejszym punkcie. Zmiana terminu spowodowana działaniem siły wyższej lub działaniem niezależnym od Sprzedającego, nie stanowi zwłoki ani opóźnienia w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego i Kupujący nie jest uprawniony do żądania od Sprzedającego odsetek za zwłokę lub opóźnienie, oraz nie przysługuje mu prawo odstąpienia od niniejszej umowy (§ 4 ust. 1);

4) O terminie przekazania przedmiotu odbioru, Kupujący zostanie poinformowany przez Sprzedającego pisemnym zawiadomieniem, wysłanym nie później niż na 14 dni przed wyznaczonym terminem przekazania. W przypadku, gdy Kupujący nie będzie mógł się stawić na odbiór w podanym terminie, powinien o tym poinformować pisemnie Sprzedającego. W takim wypadku strony uzgodnią dodatkowy termin odbioru, który będzie przypadał nie później niż czternastego dnia od dnia pierwszego terminu odbioru. Jeżeli mimo prawidłowego zawiadomienia o pierwszym terminie odbioru lub będąc obecnym odmówi odbioru Sprzedający może dokonać jednostronnego odbioru lokalu lub skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy zapisanego w § 10 ust. 2 lit. b (§ 4 ust. 5);

5) „§ 3 ust. 3. Cena określona w ust. 1 według następujących zasad:

- a) waloryzacji podlega nie zapłacona część ceny przedmiotu umowy, chyba że całość ceny zostanie uiszczona w terminie 7 dnia licząc od daty zawarcia niniejszej umowy;
- b) nie wpłacona część ceny waloryzowana będzie raz w miesiącu, pierwszego dnia każdego miesiąca kalendarzowego;
- c) waloryzację nalicza się poczynając od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu w którym podpisano umowę;
- d) wskaźnik waloryzacji wynosi 0,9% miesięcznie.

Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w W. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone i zakazał ich wykorzystywania w obrocie z konsumentami, postanowienia wzorca umowy stosowanego przez pozwaną R. Sp. z o.o. - sp. komandytowa o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży” opisane w punktach 1 - 4, w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz rozstrzygnął o kosztach procesu i nakazał publikację wyroku w MSiG na koszt strony pozwanej.

Ustalił, że R. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - sp. komandytowa prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie wznoszenia budynków mieszkalnych oraz ich sprzedaży. W ramach tej działalności przedsiębiorca wykorzystuje w obrocie z udziałem konsumentów wzorzec umowy o treści

wskazanej przez powoda. Sąd wskazał, że kwestia indywidualnego uzgadniania zakwestionowanych postanowień, co wyłącza możliwość uznania ich za niedozwolone w świetle art. 385¹ k.c., nie podlega ocenie w przypadku kontroli dokonywanej przez SOKiK, a więc dotyczącej wzorca umownego *in abstracto*. Po dokonaniu analizy zakwestionowanych postanowień umownych stanął na stanowisku, że klauzule umowne opisane w punktach 1 - 4 są sprzeczne z dobrymi obyczajami, co wyraża się w nierzetelnym, nierównorzędnym traktowaniu konsumenta jako partnera umowy oraz wykorzystywaniu pozycji profesjonalisty. Wskazał, że klauzula opisana w punkcie 2 pozwu rażąco narusza interesy konsumentów poprzez wyjątkowo niekorzystne ukształtowanie ich sytuacji ekonomicznej. Poprzez przedmiotową klauzulę przedsiębiorca w istocie przenosi na konsumentów ryzyko ekonomiczne związane z możliwością wzrostu kosztów inwestycji wskutek wzrostu stawki podatku od towarów i usług. Dodatkowo Sąd wskazał, że postanowienie to wypełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia wzorca umownego, wskazanego w art. 385³ pkt 19 k.c., gdyż upoważnia sprzedającego do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia bez ważnych przyczyn, tj. wydania lokalu o innej powierzchni, niż pierwotnie umówiona. Klauzula z pkt 3 *petitum* pozwu (§ 3 ust. 8 wzorca umownego) spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia wzorca umownego, o którym mowa art. 385¹ § 1 k.c. Dodatkowo, w ocenie Sądu, jest ona także zbliżona w swej istocie do postanowienia wymienionego w art. 385³ pkt 17 k.c. - nałożenie na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy, obowiązku zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Przedmiotowy zapis, przewiduje bowiem stanowczo zbyt wygórowaną wysokość odsetek (tj. 26% w skali roku) za opóźnienie w zapłacie poszczególnych rat ceny, przekraczającą ponadto wysokość odsetek maksymalnych, o których mowa w art. 359 § 2¹ k.c. (tj. wg wyliczeń powoda 23% w skali roku, przy czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego w skali roku - 5,75%; natomiast w dacie orzekania stopa lombardowa wynosi 6,00%, co daje 24% w skali roku).

Także postanowienie wskazane w pkt 4 *petitum* pozwu (§ 4 ust. 1 wzorca) stanowi niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385 pkt 9 i pkt 10 k.c., albowiem pozostaje w sprzeczności z zasadą uczciwości kontraktowej

i narusza równość stron, skoro przewiduje możliwość jego arbitralnego wykonywania przez kontrahenta konsumenta. Odnośnie ostatniego z zakwestionowanych postanowień, tj. z § 4 ust. 5 wzorca umownego, Sąd I instancji stwierdził, że spełnia on przesłanki niedozwolonego postanowienia wzorca umownego, o którym mowa w art. 385³ pkt 9 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego i orzekł o kosztach postępowania. Podzielił w całości ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Skarga kasacyjna strony pozwanej została oparta na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). Skarżący zarzucił obrazę art. 385¹ § 2 w zw. z art. 58 § 1 k.c. i w zw. z art. 28 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. nr 232, poz. 1377), art. 385¹ § 2 w zw. z art. 58 § 1 w zw. z art. 359 § 2² k.c. oraz art. art. 385¹ § 2 w zw. z art. 385³ pkt 20 k.c. W oparciu o te zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie wyroków Sądu pierwszej i drugiej instancji i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny ocenił, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał za niedozwolone klauzule umowne postanowienia umów wskazane w wyroku, stosowane przez stronę pozwaną. Wyrażając to stanowisko nie dokonał oceny tych postanowień z punktu widzenia ich zgodności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, choć strona pozwana w apelacji zarzuciła naruszenie art. 385¹ § 1 i art. 385³ pkt 17 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, w wyniku uznania za niedozwolone postanowienie umowne wzorca umowy naruszającego bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe. Niezależnie od powinności rozpoznania takiego zarzutu w świetle regulacji zawartej w art. 378 k.p.c., którego naruszenia nie zarzucono w skardze kasacyjnej, Sąd Apelacyjny miał obowiązek zastosowania z urzędu właściwych przepisów prawa materialnego. Wynika to z obowiązującego modelu tzw. apelacji pełnej.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10 stwierdził, że postanowienie wzorca umowy sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, nie może być uznane za niedozwolone postanowienie umowne. Zachodziła zatem konieczność rozważenia, czy klauzule umowne wskazane przez powodów nie naruszają bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawowych. W skardze kasacyjnej wskazano zasadnie, że powyższa ocena powinna obejmować przepisy kodeksu cywilnego dotyczące maksymalnej wysokości odsetek ustawowych oraz - z uwagi na przedmiot wzorca umowy - przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. nr 232, poz. 1377). Ponieważ Sąd Apelacyjny takiej oceny zaniechał zarzut naruszenia art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. był uzasadniony.

W skardze kasacyjnej zasadnie zarzucono również naruszenie art. 385¹ § 1 w zw. z art. 385³ pkt 20 k.c., w związku z uznaniem za niedozwolone postanowienie umowne wzorca umowy dotyczącego postanowienia o możliwości zmiany ceny lokalu z uwagi na zmianę stawki podatku VAT lub stwierdzoną różnicę powierzchni lokalu (§ 3 ust. 4 wzorca umowy). Sąd Apelacyjny uznał, że powyższe postanowienie wzorca umowy narusza dobre obyczaje, gdyż trudno sobie wyobrazić, aby konsument, w przypadku indywidualnego negocjowania warunków umowy, wyraził na takie warunki zgodę. Wiązałoby się to bowiem z przejściem całkowicie ryzyka zwiększenia podatku VAT i ograniczeniem uprawnień do odstąpienia od umowy. Sąd Apelacyjny zaaprobował zatem ocenę Sądu Okręgowego, który wskazał także na niemożliwą dla konsumenta do obliczenia ostateczną cenę lokalu oraz wypływające z zakwestionowanego postanowienia uprawnienie dla strony pozwanej do jednostronnej zmiany istotnych cech świadczenia, tj. powierzchni lokalu bez ważnych przyczyn. Powołane wyżej argumenty nie przemawiają za uznaniem wskazanych wyżej postanowień § 3 pkt 4 wzorca umowy za niedozwolone postanowienie umowne. Skarżący w skardze kasacyjnej wskazał zasadnie, że ryzyko ekonomiczne związane z wysokością stawki podatku VAT nie obciążało wyłącznie konsumenta, gdyż możliwość zmiany ceny nie została zastrzeżona jedynie na wypadek podwyższenia stawki podatku VAT. Zatem w przypadku jej obniżenia istniałaby podstawa do obniżenia ceny,

co byłoby korzystne dla konsumenta. Nie można też podzielić oceny, że zastrzeżenie możliwości zmiany ceny z uwagi na zmianę stawki podatku VAT uniemożliwia konsumentowi obliczenie potencjalnej ceny lokalu, skoro stawki podatku VAT mogą mieć jedynie określoną wysokość, wynikającą z przepisów ustawowych. Z kolei postanowienie dotyczące zmiany ceny lokalu z uwagi na dokonany obmiar powierzchni lokalu nie było związane z uprawnieniem strony pozwanej do jednostronnej zmiany powierzchni lokalu np. w następstwie nienależytego wykonania umowy. Miało ono na celu uwzględnienie rzeczywistej powierzchni lokalu jako czynnika wpływającego na wysokość ceny za lokal, przy zastosowaniu określonej wysokości ceny m² lokalu. Postanowienie wzorca umowy, które przewiduje określenie ostatecznej ceny lokalu zgodnie z jego rzeczywistą powierzchnią, ustaloną po zakończeniu inwestycji (wskazaną w dokumentacji powykonawczej), nie może być uznane za rażąco naruszające interesy konsumenta. Skarżący wskazał zasadnie, że przy ocenie, czy doszło do naruszenia interesów konsumenta z punktu widzenia niepewności co do ostatecznych kosztów umowy należało uwzględnić postanowienie uprawniające konsumenta do odstąpienia od umowy w przypadku, gdyby cena ostateczna została zwiększona o ponad 5%, co chroniłoby konsumenta przed ryzykiem braku odpowiednich środków finansowych w przypadku większego wzrostu ceny. Uwzględniając powyższe brak jest podstaw do uznania, że postanowienia § 3 pkt 4 wzorca umowy naruszają interesy konsumenta w sposób rażący.

Z tych względów skarga kasacyjna była uzasadniona i zaskarżony nią wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.