

Sygn. akt VI A Ca 1793/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Anna Orłowska (spr.)

SA Małgorzata Manowska

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

przeciwko (...) sp. z o.o. spółce komandytowo - akcyjnej w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

z dnia 12 lipca 2013 r.

sygn. akt XVII AmC 8640/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) sp z o.o. spółki komandytowo - akcyjnej w K. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1793/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 sierpnia 2012 roku powód - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - domagał się uznania za niedozwolone i zakazania wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowień o treści:

1. "Kupujący niniejszym zobowiązuje się w pełni respektować zasady podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania dokonanego przez Sprzedającego i w szczególności nie będzie rościł sobie praw do współposiadania i współkorzystania z części nieruchomości wspólnej, które w niniejszej umowie nie zostały Kupującemu przekazane do jego wyłącznego posiadania lub korzystania, a które zostały przekazane do wyłącznego posiadania lub korzystania na rzecz innych nabywców, jak również nie będzie wysuwał żadnych roszczeń finansowych z tego tytułu w przyszłości. Kupujący zobowiązuje się do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia o treści umożliwiającej uzyskania skutku prawnego opisanego w zdaniu poprzednim oraz zobowiąże się zapłacić karę umowną w wysokości 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych) w przypadku, gdy wypowiedziałby umowę o podział do użytkowania - na rzecz każdego

z uprawnionych do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, który w wyniku tego wypowiedzenia utraci swoje uprawnienie."

zawartego w § 2 ust. 2 wzorca umowy zatytułowanego "UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY LOKALU";

2. „Strona kupująca oświadcza, że: (...) ustanawia Spółkę (...), a w zakresie postępowania administracyjnego osobę uprawnioną do reprezentacji tej Spółki (...) do (...) wyrażania zgody (zwanej dalej również zgodą na prowadzenie dowolnej działalności) na prowadzenie w znajdujących się w Budynku lokalach o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, oznaczonych numerami od (...) do (...) - dowolnej, zgodnej z przepisami prawa w tym względzie obowiązującymi, działalności gospodarczej (w tym na sprzedaż wyrobów alkoholowych w ramach tej działalności) oraz uzyskiwanie dla tej działalności niezbędnych koncesji, zgód i pozwoleń (w tym również przez podmioty świadczące usługi i prowadzące sprzedaż towarów w ramach ogólnopolskiej sieci sklepów), a w związku z tym także na nieograniczoną realizację dostaw i rozładunek towarów do tych lokali, w szczególności samochodami dostawczymi (łącznie z prawem podejmowania za Wspólnotę Mieszkańców Budynku, bez konieczności formalnego zwoływania zebrania tej wspólnoty, uchwał w tym zakresie)."

zawartego w pkt XII ust. 2 wzorca umowy zatytułowanego „UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”;

3. „Strona kupująca oświadcza, że (...) 5) w przypadku wątpliwości, co do zakresu niniejszego pełnomocnictwa - jego treść należy interpretować rozszerzająco."

zawartego w pkt XII ust. 5 wzorca umowy zatytułowanego „UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”;

4. „(...) postanawiając przy tym, że w razie wątpliwości treść powyższego pełnomocnictwa należy interpretować rozszerzająco oraz że treść tych zgód i postanowień tej wspólnoty stanowi zarazem treść uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku."

zawartego w pkt I ust. 5 lit. g wzorca umowy zatytułowanego „UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”;

5. „Strona kupująca oświadcza, że: - w przypadku, gdyby w przyszłości wypowiedziała ona zawartą przez nią lub w jej imieniu umowę o podział do użytkowania dotyczącą nieruchomości wspólnej - zapłaci ona karę umowną w wysokości 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych) - na rzecz każdego z uprawnionych na podstawie takiej umowy do wyłącznego korzystania, który w wyniku tego wypowiedzenia utraci to uprawnienie, - w przypadku, gdyby w przyszłości nie wyraziła ona opisanej wyżej zgody na prowadzenie dowolnej działalności w znajdujących się w Budynku lokalach o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, oznaczonych numerami od (...) do (...), cofnęła wyrażoną już zgodę lub głosowała przeciwko uchwale Wspólnoty Mieszkańców Budynku wyrażająca taką zgodę - zapłaci ona karę umowną w wysokości 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych) - na rzecz właściciela każdego z tych lokali, co do którego tej zgody nie wyrazi lub wyrażoną zgodę cofnie, (...)."

zawartego w pkt XVII wzorca umowy zatytułowanego „UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”;

którymi posługuje się pozwany - (...) Spółka z o.o. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w K..

W ocenie powoda wskazane postanowienia stanowią niedozwoloną klauzulę, gdyż są sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumentów (art. 385¹ § 1 k.c.). Ponadto, powód zarzucił, iż kwestionowane postanowienia są sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa.

Podniósł zarzut, iż powód nie udowodnił należycie okoliczności, iż pozwany nadal posługuje się kwestionowanymi wzorcami umów. Zaprzeczył także, jakoby postanowienia miały niedozwolony charakter w myśl art. 385¹ § 1 zd. 1 k.c., w szczególności naruszały w sposób rażący interesy konsumentów.

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie-Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekł w sposób następujący:

I. uznał za niedozwolone i zakazał (...) spółka z o.o. spółce komandytowo akcyjnej w K. wykorzystywania w umowach z konsumentami postanowień wzorca umowy o treści:

- „Kupujący niniejszym zobowiązuje się w pełni respektować zasady podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania dokonanego przez Sprzedającego i w szczególności nie będzie rościł sobie praw do współposiadania i współkorzystania z części nieruchomości wspólnej, które w niniejszej umowie nie zostały Kupującemu przekazane do jego wyłącznego posiadania lub korzystania, a które zostały przekazane do wyłącznego posiadania lub korzystania na rzecz innych nabywców, jak również nie będzie wysuwał żadnych roszczeń finansowych z tego tytułu w przyszłości. Kupujący zobowiązuje się do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia o treści umożliwiającej uzyskania skutku prawnego opisanego w zdaniu poprzednim oraz zobowiąże się zapłacić karę umowną w wysokości 30.000,00 zł (trzydziestu tysięcy złotych) w przypadku, gdy wypowiedziałby umowę o podział do użytkowania - na rzecz każdego z uprawnionych do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej, który w wyniku tego wypowiedzenia utraci swoje uprawnienie.”
- „Strona kupująca oświadcza, że: (...) ustanawia Spółkę (...), a w zakresie postępowania administracyjnego osobę uprawnioną do reprezentacji tej Spółki (...) do (...) wyrażenia zgody (zwanej dalej również zgodą na prowadzenie dowolnej działalności) na prowadzenie w znajdujących się w Budynku lokalach o przeznaczeniu innym niż mieszkanie, oznaczonych numerami od (...) do (...) - dowolnej, zgodnej z przepisami prawa w tym względzie obowiązującymi, działalności gospodarczej (w tym na sprzedaż wyrobów alkoholowych w ramach tej działalności) oraz uzyskiwanie dla tej działalności niezbędnych koncesji, zgód i pozwoleń (w tym również przez podmioty świadczące usługi i prowadzące sprzedaż towarów w ramach ogólnopolskiej sieci sklepów), a w związku z tym także na nieograniczoną realizację dostaw i rozładunek towarów do tych lokali, w szczególności samochodami dostawczymi (łącznie z prawem podejmowania za Wspólnotę Mieszkańców Budynku, bez konieczności formalnego zwoływania zebrania tej wspólnoty, uchwał w tym zakresie)”
- „Strona kupująca oświadcza, że: (...) 5) w przypadku wątpliwości, co do zakresu niniejszego pełnomocnictwa - jego treść należy interpretować rozszerzająco”.
- „Strona kupująca oświadcza, że: - w przypadku, gdyby w przyszłości wypowiedziała ona zawartą przez nią lub w jej imieniu umowę o podział do użytkowania dotyczącą nieruchomości wspólnej - zapłaci ona karę umowną w wysokości 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych) - na rzecz każdego z uprawnionych na podstawie takiej umowy do wyłącznego korzystania, który w wyniku tego wypowiedzenia utraci to uprawnienie, - w przypadku gdyby w przyszłości nie wyraziła ona opisanej wyżej zgody na prowadzenie dowolnej działalności w znajdujących się w Budynku lokalach o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, oznaczonych numerami od (...) do (...), cofnęła wyrażoną już zgodę lub głosowała przeciwko uchwale Wspólnoty Mieszkańców Budynku wyrażającą taką zgodę - zapłaci ona karę umowną w wysokości 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych) - na rzecz właściciela każdego z tych lokali, co do którego tej zgody nie wyrazi lub wyrażoną zgodę cofnie, (...)”

II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie,

oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania i obowiązku publikacyjnym orzeczenia (punkty III – V)

Sąd Okręgowy ustalił, iż pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług deweloperskich. W ramach tej działalności opracował i w dacie wniesienia pozwu posługiwał się w obrocie wzorcem umowy pt. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY LOKALU” oraz wzorcem umowy pt. „UMOWA USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO” zawierającymi zakwestionowane w pozwie zapisy.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż pozwany nie przedstawił wiarygodnego dowodu na okoliczność, iż nie stosuje zacytowanych przez powoda postanowień. Same twierdzenia pozwanego nie są wystarczającym dowodem na tę okoliczność.

Przechodząc do oceny postanowień wzorca pod kątem ich niedozwolonego charakteru, Sąd I instancji wskazał (odwołując się do dyspozycji art. 385¹ § 1 k.c.), iż omawiane postanowienia nie regulują głównych świadczeń stron. Główne świadczenia pozwanego z tytułu zawartych umów polegają bowiem na przeniesieniu własności nieruchomości, zaś konsumenta na zapłacie umówionej ceny. Przesłanka braku indywidualnego uzgodnienia nie może w tej sprawie mieć znaczenia wobec abstrakcyjnego charakteru kontroli postanowienia wzorca umownego. Istotny jest zatem fakt, że pozwany wprowadził oceniany wzorec do obrotu poprzez wystąpienie z ofertą zawarcia umowy z wykorzystaniem go.

Odnosząc się do przesłanek sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumenta Sąd Okręgowy wskazał, iż muszą one zachodzić równocześnie. W niniejszej sprawie dobrym obyczajem jest aby przedsiębiorca opracowując wzorec umowy kierował się zasadą transparentności (przejrzystości) wzorca i nie używał sformułowań niejasnych i niezrozumiałych dla konsumenta, który nie jest profesjonalistą. Przedsiębiorca powinien zredagować wzorec umowy w taki sposób, by był w pełni dla konsumenta czytelny i nie budzący wątpliwości, a świadczenia na rzecz przedsiębiorcy powinny być określone wyraźnie i jasno.

W odniesieniu do klauzuli nr 1 Sąd Okręgowy wskazał, że dobry obyczaj nakazuje, aby pozwany przedsiębiorca nie umieszczał we wzorcu zakazu wysuwania przez konsumenta roszczeń finansowych z tytułu podziału nieruchomości wspólnej, w taki sposób, iż tylko niektórzy właściciele lokali będą mogli korzystać z wydzielonych części nieruchomości wspólnych, bowiem tak istotne ustalenia powinny zostać poczynione w drodze negocjacji stron, nie zaś przedstawione konsumentowi do podpisu bez negocjacji.

Na gruncie postanowienia nr 2 i nr 3 w ocenie Sądu I instancji dobrym obyczajem jest, aby przedsiębiorca w jednym i tym samym wzorcu umowy nie umieszczał dodatkowego zobowiązania, a mianowicie - udzielenia przez konsumenta pełnomocnictwa na szereg czynności, które będzie wykonywał pozwany. Tak szerokie pełnomocnictwo wymaga bowiem ustalenia jego zakresu zanim zostanie udzielone, w drodze konsensusu stron. Tymczasem, poprzez kwestionowaną klauzulę nr 2 przedsiębiorca odgórnie narzuca konsumentowi, jako słabszej stronie umowy wymóg zgody na udzielenie pełnomocnictwa, które swoją treścią obejmuje szereg czynności. Również umieszczenie we wzorcu umowy reguły interpretacyjnej (klauzula nr 3), zgodnie z którą w razie wątpliwości udzielone pełnomocnictwo należy interpretować rozszerzająco, należy uznać za działania sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Wreszcie, jak wskazał Sąd Okręgowy, dobrym obyczajem kupieckim jest dbałość, aby koszty ponoszone przez konsumenta nie były nadmierne i nieuzasadnione, a powyższy obyczaj nie znajduje potwierdzenia w zastrzeżeniu wysokiej kary umownej.

W ocenie Sądu I instancji poprzez stosowanie kwestionowanych postanowień konsument narażony jest na dyskomfort, może poczuć się oszukany i wykorzystany, co w relacjach pomiędzy konsumentem a profesjonalistą nie powinno mieć miejsca. Oczekiwany jest także, by pozwany przedsiębiorca nie przenosił na konsumenta ryzyka związanego z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, które w kontekście niniejszej sprawy wiąże się z wieloma zastrzeżeniami na korzyść pozwanego oraz ustanowieniem wysokich kar umownych.

W zakresie oceny stopnia naruszenia interesów konsumentów Sąd Okręgowy uznał, iż w niniejszej sprawie naruszenie interesu konsumenta przejawia się przede wszystkim w sferze ekonomicznej. Poprzez zaskarżone postanowienia pozwany przedsiębiorca nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej, w przypadku gdy konsument wypowie umowę o podział, cofnie wyrażoną już zgodę lub głosował przeciwko uchwale Wspólnoty Mieszkańców Budynku wyrażającą taką zgodę. Zdaniem Sądu I instancji stosowanie przedmiotowych postanowień wzorca powoduje, iż interes ekonomiczny konsumenta jest rażąco naruszony, co w relacjach pomiędzy konsumentem a profesjonalistą nie powinno mieć miejsca. Wprowadzenie przez pozwanego przedmiotowych klauzul powoduje również naruszenie interesów prywatnych wynikających z braku satysfakcji, związanego z niepomyślnym załatwieniem sprawy czy trudnościami organizacyjnymi.

Przechodząc do oceny poszczególnych postanowień, Sąd Okręgowy stwierdził, iż pozwany poprzez redakcję kwestionowanych klauzul i wprowadzenie ich do wzorców umowy (w szczególności postanowienia nr 1, 2 i 5) naruszył zasadę jednoznaczności wzorca, bowiem kwestionowane postanowienia mogą być niezrozumiałe dla konsumentów, niejasne, a także mało przejrzyste. Pozwany wprowadził do wzorca postanowienia, które utworzył ze zbyt wielu sformułowań oraz słów i w konsekwencji nie można uznać ich za klarowne i przejrzyste. Sąd I instancji wskazał, iż z dobrymi obyczajami kłóci się takie postępowanie, którego celem jest zdezorientowanie, wykorzystanie niewiedzy konsumenta przy kształtowaniu stosunku prawnego, nierzetelne i nierównorzędne traktowanie konsumenta. Już sam powyższy fakt wystarczyłby przy ocenie kwestionowanych postanowień nr 1, 2 oraz 5 do uznania ich za abuzywne, gdyż nie realizują one zasady transparentności, czym sprzeciwiają się normie prawnej zawartej w art. 385 § 2 k.c., a tym samym należałoby je uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów.

Dokonując analizy klauzuli nr 1, Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powoda, iż jest ona sprzeczna z art. 535 k.c. Artykuł ten stanowi czym jest umowa sprzedaży, gdy tymczasem przedmiotowe postanowienie odnosi się do ustaleń, które bezpośrednio nie dotyczą samej transakcji sprzedaży, lecz określają obowiązki kupującego - odmienne, niż te wynikające z art. 535 k.c. Nie zgodził się też z opinią powoda, iż kwestionowane postanowienie spełnia przesłanki art. 385³ pkt 2 k.c., bowiem przepis ten dotyczy wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy w związku z wykonywaniem umowy. W ocenie Sądu I instancji działanie dewelopera (pozwanego) polegające na wydzieleniu pewnych części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania tylko przez niektórych lokatorów i zastrzeżenie we wzorcu umowy, iż konsument, który nie posiada ww. prawa i nie będzie wysuwał do niego roszczeń, nie jest ani niezgodne z prawem, ani nie wypełnia cech abuzywności. Sąd Okręgowy zgodził się z pozwanym, iż jest to powszechna praktyka w tego rodzaju stosunkach akceptowana zarówno przez doktrynę jak i sądownictwo.

Jednakże, co zostało podkreślone, dodatkowe zastrzeżenie w postaci nałożenia na konsumenta w kwestionowanym postanowieniu kary umownej w wysokości 30.000 zł płatnej na rzecz każdego z uprawnionych, należało ocenić negatywnie. Zdaniem Sądu I instancji kwestionowana klauzula mieści się w hipotezie art. 385³ pkt 17 k.c., zgodnie z którym za niedozwolone należy uznać takie postanowienia, które nakładają na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Przy ocenie postanowienia nr 1, należy stwierdzić, iż wysokość zastrzeżonej kary umownej jest nieadekwatna do szkody, jaka powstanie na skutek niedotrzymania przez konsumenta swojego zobowiązania. Zdaniem Sądu I instancji nie ma tu znaczenia okoliczność podniesiona przez pozwanego, że kara umowna nie jest zastrzeżona na rzecz pozwanego, bowiem i tak rażąco narusza interesy finansowe konsumenta, który ma obowiązek zapłaty powyższej kwoty na rzecz osób trzecich.

Przechodząc do kontroli postanowienia nr 2 i nr 3, które dotyczą udzielenia pełnomocnictwa pozwanemu oraz jego zakresu, Sąd Okręgowy stwierdził, iż błędne jest stanowisko powoda, iż postanowienie nr 2 spełnia przesłanki art. 385³ pkt 2 k.c. Sąd Okręgowy nie dopatrył się związku ani faktycznego ani prawnego ww. artykułu z kwestionowanym postanowieniem.

Postanowienie nr 2 zobowiązuje konsumenta do udzielenia pełnomocnictwa do składania oświadczeń woli w imieniu nabywcy, a także wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie wyrażenia zgody na prowadzenie dowolnej działalności

gospodarczej w lokalach użytkowych położonych na parterze budynku. Podzielając opinię powoda, którą Sąd I instancji uznał, że pozwany deweloper w kwestionowanym postanowieniu zbyt szeroko ujął zakres pełnomocnictwa. Użycie przez niego zwrotu „prowadzenie dowolnej działalności” powoduje, iż konsument nie będzie miał żadnego wpływu na rodzaj działalności prowadzonej w lokalach użytkowych - wystarczy, aby działalność ta spełniała wymogi prawne. Rodzi to ryzyko, iż konsument, który udzieli takiego pełnomocnictwa, a pozwany deweloper zmieni zdanie i przeznaczy lokale użytkowe na inną działalność gospodarczą, niż tą, którą przedstawił konsumentowi przy zawieraniu umowy i udzielaniu przez niego ww. umocowania, która może być dla danego konsumenta uciążliwa, nie będzie mógł wypowiedzieć takiego pełnomocnictwa, przez co znajdzie się w znacznie gorszej sytuacji, niż gdyby kwestionowanej klauzuli we wzorcu umowy nie było. W szczególności poprzez użycie słowa „dowolnej” pozwany dał sobie prawo do szerokiego wyboru spośród wachlarza różnego rodzaju działalności gospodarczych, w zupełnym oderwaniu od zgody konsumenta. Taka praktyka pozwanego, w ocenie Sądu Okręgowego jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

W postanowieniu nr 3 pozwany zastrzegł sobie, iż powyższe pełnomocnictwo, jakiego udzielił mu konsument, w przypadku wątpliwości co do jego zakresu będzie przez pozwanego interpretowane rozszerzająco. Zdaniem Sądu Okręgowego klauzula nr 3 spełnia przesłanki art. 385³ pkt 9, zgodnie z którym w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Poprzez kwestionowane postanowienie pozwany ma prawo do dokonywania wykładni zakresu pełnomocnictwa, poprzez użycie w klauzuli sformułowania i zastrzeżenia, iż jego (pełnomocnictwa) treść należy interpretować rozszerzająco” - i to dokonywania wykładni wiążącej, zaś konsument poprzez kwestionowane postanowienie pozbawiony jest możliwości skutecznego zanegowania i sprzeciwienia się wykładni dokonanej przez pozwanego. Sąd I instancji zgodził się z powodem, iż takie działanie pozwanego przedsiębiorcy powoduje, że konsument pozbawiony zostaje prawa współuczestniczenia w podejmowaniu decyzji i czynności.

Przechodząc do analizy klauzuli nr 5, Sąd Okręgowy stwierdził, iż pozostaje ona w korelacji z postanowieniem nr 1 i nr 2, bowiem wprowadza sankcje za nieprzestrzeganie zobowiązań wynikających z powyżej wskazanych klauzul, poprzez nałożenie kary umownej w wysokości 30.000 zł za każdorazowe naruszenie przez konsumenta ciążących na nim obowiązków. Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powoda, iż klauzula ta jest sprzeczna z art. 535 k.c. i że spełnia przesłanki art. 385³ pkt 2 k.c., jednakże zgodził się z powodem, że pozwany przedsiębiorca za niewykonanie zobowiązań umownych nałożył na konsumenta zbyt wysoką karę umowną, co wypełniałoby dyspozycję art. 385³ pkt 17 k.c. Sąd Okręgowy uznał, iż wysokość zastrzeżonej kary umownej jest nieadekwatna do szkody, jaka powstanie na skutek niedotrzymania przez konsumenta swojego zobowiązania. Nie ma tu również znaczenia okoliczność, że kara umowna nie jest zastrzeżona na rzecz pozwanego, bowiem i tak rażąco narusza interesy finansowe konsumenta, który ma obowiązek zapłaty powyższej kwoty na rzecz osób trzecich.

Odnosząc się do postanowienia nr 4, Sąd I instancji stwierdził, iż za postanowienie wzorca nie może być uznany dowolny fragment tekstu, ale tylko taki, który reguluje prawa i obowiązki stron, składające się na spójną i logiczną całość danego postanowienia. Wskazane przez powoda postanowienie nie zawiera normatywnej treści, z której można wyinterpretować prawa i obowiązki stron umowy. Jest to pojedyncze zdanie, które rozumiane jako zespół znaków graficznych pojawia się we wzorcu, ale pod względem semantycznym nie odpowiada żadnej normie, którą można by oceniać pod kątem abuzywności. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się w kwestionowanym zapisie istnienia normy, która wyczerpywałaby swym zakresem przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w części obejmującej pkt I, III, IV oraz V, zarzucając rozstrzygnięciu:

I. Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy:

- 1) art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na bezzasadnym pominięciu wniosków dowodowych strony pozwanej;
- 2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie, że strona pozwana w dacie wniesienia pozwu posługiwała się w obrocie kwestionowanymi wzorcami umowy;
- 3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny treści przedstawionych przez powoda wzorców i kwestionowanych postanowień z punktu widzenia ich sprzeczności z dobrymi obyczajami;
- 4) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie, iż przytoczone przez powoda klauzule wzorców umownych rażąco naruszają interes konsumentów;
- 6) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie przez Sąd wniosku nie wynikającego z materiału dowodowego;
- 7) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zawarcie w uzasadnieniu wyroku sprzecznych ze sobą twierdzeń oraz pominięcie argumentacji prawnej uzasadniającej pominięcie dowodów zawnioskowanych przez stronę pozwaną;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

- 1) art. 385 § 1 k.c. w odniesieniu do klauzul 1-3 i 5 poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do kwestionowanych postanowień wzorców umów;
- 2) art. 385¹ k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie ww. przepisu i uznanie, że klauzule 1-3 oraz 5 rażąco naruszają interes konsumenta;
- 3) art. 385¹ k.c. w zw. z art. 385³ pkt 9 w odniesieniu do klauzuli nr 3 poprzez nieprawidłowe zastosowanie ww. przepisów do przedstawionego stanu faktycznego;
- 4) art. 385¹ k.c. w zw. z art. 385³ pkt 17 k.c. w odniesieniu do klauzuli 5 poprzez niewłaściwe zastosowanie ww. przepisów i uznanie, że klauzula przewiduje rażąco wygórowaną karę umowną nałożoną na konsumenta.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Podniesione w niej zarzuty, z których większość okazała się niezasadna, nie podważają prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Niezasadny jest postawiony w apelacji zarzut naruszenia art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegający – zdaniem skarżącego – na bezzasadnym pominięciu wniosków dowodowych pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z przesłuchania świadków B. R. oraz P. K. na okoliczność (m.in.) zaprzestania stosowania przez stronę pozwaną kwestionowanych postanowień, które to wnioski dowodowe zmierzały do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy (okoliczności niestosowania przez stronę kwestionowanych klauzul), co z kolei miało wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż Sąd I instancji orzekał na podstawie niepełnego materiału dowodowego sprawy.

Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu w pierwszym rzędzie stwierdzić należy, że stosownie do art. 162 k.p.c., zachowanie uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania wymaga wskazania spostrzeżonego przez stronę uchybienia z wyczerpującym przytoczeniem naruszonych przepisów postępowania wraz z wnioskiem o wpisanie stosownego zastrzeżenia do protokołu. Niezgłoszenie zastrzeżenia w odpowiednim czasie i w odpowiedni sposób wyklucza możliwość późniejszego powołania się strony na uchybienie procesowe sądu, zarówno w toku postępowania w danej instancji, jak i w środkach odwoławczych, nawet jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny

wpływ na wynik sprawy, chyba że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy oraz gdy chodzi o uchybienia, które sąd powinien wziąć pod uwagę z urzędu. W tym zakresie w orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, iż niewpisanie zastrzeżenia do protokołu rozprawy powoduje utratę podnoszonych zarzutów.

Nie nasuwa wątpliwości, iż przepis art. 162 k.p.c. znajduje zastosowanie w przypadku uchybień w zakresie postępowania dowodowego, w tym pominięcia określonych dowodów, w sytuacji gdy – tak jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie – znalazło to wyraz w wydanym w tej materii postanowieniu przez Sąd orzekający. Wbrew bowiem odmiennym twierdzeniom apelacji, na rozprawie w dniu 8 lipca 2013 roku zapadło postanowienie o oddaleniu wniosku o przesłuchanie świadków B. R. oraz P. K. (K.64). Pozwany reprezentowany w toku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika, który był obecny na rozprawie, nie złożył żadnego zastrzeżenia co do wskazywanego w apelacji uchybienia procesowego dotyczącego oddalenia jego wniosków dowodowych, stąd też nie może skutecznie powoływać się w środku zaskarżenia na uchybienia proceduralne Sądu I instancji w tym przedmiocie. Z protokołu rozprawy nie wynika, by w niniejszej sprawie, po wydaniu postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych, zastrzeżenie dotyczące uchybienia przez Sąd I instancji przepisom postępowania było przez pozwanego zgłoszone. Nie podnoszono również żadnych okoliczności usprawiedliwiających ewentualne opóźnienie w tym zakresie, w kontekście przesłanki z art. 162 in fine k.p.c. Tym samym z punktu widzenia formalnego pozwany utracił prawo do powoływania się na naruszenie przepisów związanych z pominięciem jego wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań wymienionych świadków, który to wniosek został oddalony postanowieniem z dnia 8 lipca 2013 roku.

Jedynie na marginesie zaznaczyć wypada, iż nieprzydatne dla rozstrzygnięcia były zgłoszone wnioski dowodowe z zeznań świadków na okoliczność informowania przez stronę pozwaną o rodzaju działalności, która ma być prowadzona i pełnej świadomości kupujących co do tej okoliczności, a także na okoliczność sposobu procedowania pozwanego na podstawie udzielonych pełnomocnictw (braku wykorzystywania tychże wbrew interesowi konsumenta) i wszelkich okoliczności wynikających z praktyki pozwanego. Wskazać należy, iż w sprawach dotyczących abstrakcyjnej kontroli postanowień umownych kwestie natury faktycznej sprowadzają się do ustalenia czy strona pozwana stosuje zakwestionowane postanowienie umowne i czy jest ono uzgodnione indywidualnie z konsumentem. Abstrakcyjny charakter kontroli wyłącza z zakresu ustaleń faktycznych ocenę sprzeczności danego postanowienia z dobrymi obyczajami i kwestię rażącego naruszenia interesu konsumenta, które to oceny następują w oderwaniu od okoliczności konkretnego przypadku i należą już do procesu subsumcji.

Dodać jeszcze należy, iż wskazane w odpowiedzi na pozew (przytoczone wyżej) okoliczności, na jakie mieli zeznawać zawnioskowani świadkowie, nie obejmowały kwestii zaprzestania stosowania przez stronę pozwaną przedmiotowych postanowień wzorców. Dopiero na rozprawie w dniu 8 lipca 2013 roku pełnomocnik pozwanego stwierdził, że „zgłoszeni świadkowie mogli by też zostać przesłuchani na okoliczność nie stosowania regulaminu”. Jakkolwiek nie można zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż kwestia braku posługiwania się przez pozwanego przedmiotowymi postanowieniami (zaprzestanie ich stosowania) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, to w świetle przedstawionych wyżej wywodów i tak podniesione w apelacji zarzuty dotyczące pominięcia przez Sąd I instancji wniosków dowodowych pozwanego nie mogą odnieść zamierzonego skutku, wobec niezgłoszenia zastrzeżeń w tym przedmiocie w trybie art. 162 k.p.c.

W sytuacji, gdy sam powód w pozwie (wniesionym w dniu 6 sierpnia 2012 roku) wskazywał, iż wzorzec umowy pt. "UMOWA PRZEDWSTĘPNA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI I SPRZEDAŻY LOKALU" stosowany był przez pozwanego w obrocie z konsumentami do marca 2012 roku, ustalenie Sądu I instancji, że w dacie wniesienia pozwu pozwany posługiwał się w obrocie zarówno tym wzorcem, jak i wzorcem umowy pt. „UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU I SPRZEDAŻY ORAZ PEŁNOMOCNICTWO”, było nieprecyzyjne, jednakże w kontekście treści art. 479⁽³⁹⁾k.p.c. pozostawało bez wpływu na prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia. Stosownie bowiem do treści ww. przepisu powód jest uprawniony do wystąpienia do Sądu z żądaniem uznania postanowienia wzorca za niedozwolone, nawet wówczas, gdy pozwany zaniechał jego stosowania, jeżeli od tego zaniechania nie minęło sześć miesięcy. Dopiero po upływie sześciu miesięcy od chwili zaniechania stosowania

wzorca pozwany przedsiębiorca traci legitymację procesową bierną, co oznacza, że wytoczone przeciwko niemu powództwo winno zostać oddalone.

W odpowiedzi na pozew pozwany nie negował, że posługiwał się dołączonymi do pozwu wzorcami. Zarzucał jedynie, że powód nie wykazał okoliczności uprawniających go do wniesienia powództwa, o jakich mowa w art. 479³⁹ k.p.c., tj. do aktualnego stosowania przez stronę pozwaną postanowień, w odniesieniu do których powód domaga się stwierdzenia ich sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszenia interesów konsumenta, bądź też stosowania kwestionowanych postanowień nie dawniej niż w okresie 6 miesięcy od daty wniesienia pozwu.

W literaturze przedmiotu i w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż dowód zaniechania stosowania zakwestionowanego postanowienia wzorca umowy, zgodnie z treścią art. 6 k.c., obciąża pozwanego, który się na tę okoliczność powołuje (por. Ewa Łętowska (red.) "Nieuczciwe klauzule w prawie umów konsumenckich" Wydawnictwo C. H. Beck Warszawa 2005, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2004 r., VI ACa 399/04, LEX nr 156758 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 września 2010 r., VI ACa 140/10, LEX nr 927231). W niniejszej sprawie pozwany nie twierdził, aby w ogóle nie posługiwał się w obrocie z konsumentami przedmiotowymi wzorcami, nie udowodnił zaś faktu, że zaniechał stosowania wzorców umowy, zawierających zakwestionowane klauzule, na ponad sześć miesięcy przed datą wytoczenia powództwa.

Wypada nadmienić, iż pojęcie stosowania wzorców umów w rozumieniu przepisu art. 479³⁹ k.p.c. należy wiązać z momentem zawierania umów z użyciem tego wzorca, nie zaś z samym wykonywaniem przez strony postanowień umowy zawartej z użyciem tego wzorca. Stosowanie postanowień zamieszczonych we wzorcu umowy polega w istocie na wprowadzaniu wzorca do obrotu prawnego poprzez oferowanie go konsumentom i proponowanie zawierania umów na warunkach w nim określonych. Przyjmuje się również, iż momentem równoznacznym z zaniechaniem stosowania przez pozwanego wzorca umowy zawierającego zakwestionowane w pozwie postanowienia umowne, jest wprowadzenie do obrotu, a zatem zastosowanie nowego wzorca umowy, z treści którego wyeliminowano postanowienia umowne uznane za abuzywne.

W świetle powyższych wywodów dla stwierdzenia, że pozwany stosuje przedmiotowy wzorzec wystarczające jest, że posiada go w swojej ofercie dla konsumentów. Sąd Apelacyjny przychylił się do poglądów wyrażonych już wcześniej w orzecznictwie, że okoliczność zaniechania stosowania wzorca winna być w pierwszym rzędzie jasno stwierdzona przez pozwanego, a następnie wykazana np. w drodze przedstawienia nowego wzorca, czego pozwany w niniejszym procesie nie uczynił.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. stwierdzić należy, iż Sąd Okręgowy dokonał abstrakcyjnej kontroli kwestionowanych wzorców, przedstawiając swoją argumentację w uzasadnieniu wyroku, które spełnia wymagania określone ww. przepisem – wskazuje podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz jego podstawę prawną. Zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia orzeczenia może okazać się skuteczny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie kontroli instancyjnej, co nie ma miejsca w rozpoznawanej sprawie. Przytoczone w apelacji (zresztą nieprecyzyjnie) sprzeczności zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pozostają bez wpływu na dokonaną przez Sąd Okręgowy ostateczną ocenę charakteru kwestionowanych klauzul.

Wobec abstrakcyjnego, a zatem oderwanego od okoliczności konkretnej sprawy, charakteru kontroli abuzywności wzorca umownego stosowanego przez pozwanego przedsiębiorcę, także i podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie mogły odnieść zamierzonego skutku i doprowadzić do zmiany rozstrzygnięcia Sądu I instancji zgodnie z oczekiwaniami skarżącego.

Niezasadne jest zarzucanie Sądowi Okręgowemu naruszenia wskazanych przepisów prawa materialnego. Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd I instancji w sposób prawidłowy zastosował dyspozycję art. 385¹ § 1 k.c. W sprawie nie było wątpliwości, iż kwestionowane zapisy nie dotyczą sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń

stron oraz, że konsumenci nie mieli wpływu na treść tych postanowień. Zarzuty apelacji skupiały się natomiast na wykazaniu, iż klauzule te nie naruszały dobrych obyczajów, jak również nie naruszały interesów konsumentów, a przynajmniej nie w sposób rażący. Z zarzutami tymi nie sposób się zgodzić. Sąd Okręgowy prawidłowo zdefiniował pojęcie „dobrych obyczajów” i „interesów konsumenta”. Także ocena prawna Sądu I instancji wskazująca na abuzywny charakter kwestionowanych przez powoda klauzul umownych jest prawidłowa.

W doktrynie i judykaturze wskazuje się, że przez „dobre obyczaje” w rozumieniu przepisu art. 385¹ § 1 k.c. należy rozumieć pozaprawne reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami (por. G. Bieniek, H. Ciepla, St. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom 1, Wielkie Komentarze, Lexis Nexis 2009). W swoim orzecznictwie zarówno Sąd Najwyższy, jak i sądy powszechne przyjmują, że za sprzeczne z dobrymi obyczajami należy w pierwszej kolejności uznać wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową stron. Z kolei „rażące naruszenie interesów konsumenta” polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005r., I CK 832/04). Sprzeczne z dobrymi obyczajami są te postanowienia wzorca umownego, które kształtują prawa i obowiązki konsumenta, nie pozwalając na realizację takich wartości jak szacunek wobec partnera, uczciwość, szczerowość, zaufanie, lojalność, rzetelność.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Okręgowy kwalifikując przedmiotowe postanowienia umowy jako nieuczciwe i tym samym niedozwolone, dokonał trafnej ich wykładni i oceny pod kątem występowania ogólnych przesłanek z art. 385¹ k.c., którą to ocenę Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje. Słusznie przy tym Sąd I instancji wskazał, iż dobrym obyczajem jest, aby przedsiębiorca opracowując wzorzec umowy kierował się zasadą transparentności (przejrzystości) wzorca i nie używał sformułowań niejasnych i niezrozumiałych dla konsumenta, który nie jest profesjonalistą. Przedsiębiorca powinien zredagować wzorzec umowy w taki sposób, by był w pełni dla konsumenta czytelny i nie budzący wątpliwości, a świadczenia na rzecz przedsiębiorcy powinny być określone wyraźnie i jasno.

Zarzucana przez pozwanego sprzeczność w uzasadnieniu wyroku odnośnie do oceny części zapisów klauzuli nr 1 nie podważa dokonanej przez Sąd I instancji ostatecznej oceny charakteru tej klauzuli, uznanej za abuzywną ze względu na zastrzeżenie nałożonej na konsumenta kary umownej w wysokości 30.000 zł na rzecz każdego z uprawnionych. Wskazać należy, że zapis o karze umownej jest integralnie związany z wcześniejszym (poprzedzającym go) zapisem tej samej klauzuli, która musi podlegać całościowej ocenie. Nie została skutecznie zakwestionowana przedstawiona przez Sąd Okręgowy ocena pozostałych klauzul uznanych za abuzywne, w szczególności co do zastrzeżonej kary umownej i to zarówno w klauzuli nr 1 jak i klauzuli nr 5, jak również w kwestii udzielonego pełnomocnictwa i jego zakresu. Uzasadnienie apelacji stanowi polemikę z ocenami i wnioskami Sądu I instancji, które nie są wadliwe i zyskały akceptację Sądu Apelacyjnego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) obciążając obowiązkiem ich poniesienia stronę przegrywającą – pozwanego.

Na sumę kosztów składało się wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej w wysokości zgodnej z dyspozycją § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 14 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.