

Sygn. akt VII AGa 880/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Rachocka

Sędziowie: SA Marek Kolasiński (spr.)

SO del. Maciej Kruszyński

Protokolant: sekr. sądowy Izabela Sokołowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. S. i M. S.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w K.

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek apelacji pozwanego

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

z dnia 21 października 2016 r., sygn. akt XVII AmC 2936/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. na rzecz J. S. i M. S. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII AGa 880/18

UZASADNIENIE

Powodowie J. S. i M. S. wnieśli pozew przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w K. o uznanie za niedozwolone i zakazanie wykorzystywania w obrocie postanowienia wzorca umowy o następującej treści: „Kwota kaucji podlegać będzie przypadkowi na rzecz Dewelopera tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli Klienci nie przystąpią do zawarcia Umowy deweloperskiej z własnej winy”, zawartego w § 4 ust. 3 wzorca umownego o nazwie (...), którym posługuje się pozwana. Nadto, powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu, powodowie wywodzili, iż zawarta pomiędzy nimi a pozwaną umowa miała charakter adhezyjny, natomiast zawarte w niej kwestionowane postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów, a tym samym wypełnia hipotezę art. 385¹ § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Zdaniem pozwanej, kwestionowane postanowienie nie odnosiło się do zapłaty za świadczenie będące sprzedażą lokalu, lecz stanowiło wynagrodzenie pozwanej spółki za usługę, polegającą na dokonaniu rezerwacji. Uiszczona przez powodów kaucja, w ocenie pozwanej, stanowi tym samym wynagrodzenie za wykonane świadczenie, polegające na wstrzymaniu się ze sprzedażą zarezerwowanego lokalu na rzecz osób innych niż powodowie.

Wyrokiem z dnia 21 października 2016 r., Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w punkcie pierwszym sentencji uznał za niedozwolone i zakazał pozwanej wykorzystywania w umowach z konsumentami spornego postanowienia wzorca umowy o treści: „Kwota kaucji podlegać będzie przypadkowi na rzecz Dewelopera tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli Klienci nie przystąpią do zawarcia Umowy deweloperskiej z własnej winy.”; w punkcie drugim sentencji zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwoty 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie trzecim sentencji nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 600 zł tytułem opłaty stałej od pozwu, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni z mocy prawa; natomiast w punkcie czwartym sentencji zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanej.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Pozwana spółka prowadzi działalność gospodarczą, w ramach której zawiera umowy deweloperskie, posługując się przy tym m.in. wzorcem umowy zatytułowanym (...), zawierającym w § 4 ust. 3 postanowienie, do którego nawiązuje żądanie pozwu, tj. „Kwota kaucji podlegać będzie przypadkowi na rzecz Dewelopera tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli Klienci nie przystąpią do zawarcia Umowy deweloperskiej z własnej winy”.

Sąd pierwszej instancji, powołując się na treść art. 227 k.p.c., wskazał przy tym, że czyniąc ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie pominął złożone w sprawie zeznania powodów oraz świadka A. P., ze względu na charakter i specyfikę abstrakcyjnej kontroli postanowień wzorców umów. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że złożone w sprawie zeznania należało ocenić jako prawnie irrelevantne i nie mające znaczenia przy rozstrzyganiu o niedozwolonym charakterze zapisu, skoro odnosiły się one jedynie do stanu faktycznego łączącego strony stosunku prawnego. Jak bowiem zaznaczył Sąd, przedstawione fakty dotyczące okoliczności, w jakich dokonano zawarcia umowy pomiędzy stronami, a także tego, w jaki sposób doszło do jej rozwiązania, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W oparciu o powyższe ustalenia, według Sądu pierwszej instancji, powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy zważył, iż osiłą sporu pomiędzy stronami było to, czy kwestionowane w niniejszej sprawie postanowienie wypełnia przesłanki pozwalające uznać je za niedozwolone w obrocie konsumenckim, w myśl przepisu art. 385¹ § 1 k.c., który to przepis stanowi, iż postanowienia umowy zawartej z konsumentem nie uzgodnione z nim indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i w konsekwencji rażąco naruszają jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazywały, iż strona pozwana, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, zawiera z konsumentami warunkowe umowy rezerwacyjne, których postanowienia przedstawiane są konsumentom do zaakceptowania i nie są z nimi indywidualnie uzgadniane. Sąd Okręgowy podkreślił, iż kwestie podejmowania prób negocjowania treści przedstawianej przez pozwaną umowy lub ich brak nie miały znaczenia dla oceny, czy mamy do czynienia z wzorcem umownym. Istotnym jest bowiem – jak wskazał Sąd - iż przedsiębiorca posługuje się wzorcem, który jest przedstawiany konsumentom przy zawieraniu z nimi umów. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, iż niedozwolonym postanowieniem wzorca umowy jest zapis, który

z dużym prawdopodobieństwem w większości umów z konsumentami powinien być zakwalifikowany jako klauzula niedozwolona.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ k.c. Ocena kwestionowanych klauzul prowadzona jest w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego z określonym konsumentem, a jej przedmiotem jest badanie treści postanowień wzorca pod kątem ich abuzywności, a nie praktyki i konsekwencji ich stosowania. Uznanie zatem konkretnego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki stosowania z konsumentami wymaga stwierdzenia, że spełnia ono łącznie następujące przesłanki:

- 1) nie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem, czyli zostało narzucone konsumentowi,
- 2) nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron,
- 3) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami,
- 4) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, iż badanie abuzywności klauzul, które ma miejsce w postępowaniu przed Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, dokonywane na podstawie art. 479³⁶ - 479⁴⁵ k.p.c., ma charakter badania abstrakcyjnego, w oderwaniu od łączącej strony umowy, co oznacza, że Sąd ogranicza się w tym postępowaniu tylko do badania postanowienia wzorca, które nie dotyczy głównych świadczeń stron, w kierunku jego zgodności z dobrymi obyczajami i naruszania interesu konsumentów. W szczególności – jak zaznaczył Sąd – nie podlega badaniu, czy dane postanowienie wzorca było narzucone konsumentowi, bowiem rozważania w tym kierunku są możliwe jedynie w odniesieniu do umów już zawartych w oparciu o wzorzec i są analizowane przez sądy powszechne w razie zaistnienia indywidualnego sporu na tle konkretnej zawartej umowy. Natomiast w odniesieniu do wzorców umów analizowanych abstrakcyjnie, kwestia ta nie podlega rozpatrywaniu, gdyż już z samej istoty wzorców umów lub regulaminów wynika, że są to uregulowania wykreowane jednostronnie przez przedsiębiorcę i które są narzucane konsumentowi, a zawarcie umowy w oparciu o nie ma charakter adhezyjny.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż wobec faktu, że sporna klauzula nie dotyczy głównych świadczeń stron, przedmiotem badania Sądu stała się jej ewentualna sprzeczność z dobrymi obyczajami (rozumianymi jako reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami), jak również ustalenie, czy ukształtowane przez nią prawa i obowiązki stron nie naruszają rażąco interesów konsumenta.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji upatrywał dobrego obyczaju w tym, by przedsiębiorca nie wykorzystywał swej uprzywilejowanej pozycji kontraktowej, będącej rezultatem stosowania przez niego jednostronnie ustalonego wzorca umowy. Sąd Okręgowy zważył, iż pozwana, przedstawiając konsumentom do akceptacji warunki umowy, zawierające zapisy kształtujące ich prawa i obowiązki w sposób mniej korzystny niż wynika to z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, niewątpliwie przeczy powyższej regule.

Sąd Okręgowy zwrócił jednocześnie uwagę, że klauzula generalna, wyrażona w art. 385¹ § 1 k.c., uzupełniona została listą niedozwolonych postanowień umownych, zamieszczoną w art. 385³ k.c., która obejmuje najczęściej spotykane w praktyce klauzule uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami, zarazem rażąco naruszające interesy konsumenta, których wspólną cechą jest nierównomierne rozłożenie praw, obowiązków lub ryzyka między stronami, prowadzące do zachwiania równowagi kontraktowej. Jak przy tym zaznaczył Sąd, wyliczenie to ma charakter niepełny, przykładowy i pomocniczy. Funkcją jego polega zaś na tym, iż zastosowanie we wzorcu umowy postanowień odpowiadających wskazanym w katalogu znacząco ułatwić ma wykazanie, że spełniają one przesłanki niedozwolonych postanowień umownych objętych klauzulą generalną art. 385¹ § 1 k.c. Stypizowane klauzule stwarzają bowiem niejako

domniemanie, że ich zamieszczenie w regulaminie rażąco narusza interesy konsumentów, a także jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, co nie oznacza, że przedsiębiorca nie może owego domniemania obalić w toku postępowania.

W zakresie oceny stopnia naruszenia interesów konsumentów, Sąd Okręgowy podzielił opinię Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wyrażoną w wyroku z 27 czerwca 2006 roku (sygn. akt VI ACa 1505/05), zgodnie z którą naruszenie interesów konsumenta, aby było rażące, musi być doniosłe czy też znaczące, natomiast interesy konsumenta należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, ale też każdy inny, chociażby niewymierny. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, zaliczyć tu można także dyskomfort konsumenta, spowodowany takimi okolicznościami jak strata czasu, naruszenie prywatności, niedogodności organizacyjne, wprowadzenie w błąd oraz inne uciążliwości, jakie mogłyby powstać na skutek wprowadzenia do zawartej umowy ocenianego postanowienia.

W kontekście powyższego, na kanwie niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji nie miał wątpliwości, iż kwestionowana klauzula stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, iż odstąpienie od umowy i zatrzymanie przez sprzedającego kaucji w wysokości 1,5 %, czyli przykładowo 6.680 zł, jak miało to miejsce w przedmiotowej sprawie, w sytuacji, w której kupujący nie przystąpi do zawarcia umowy, stanowi nadużycie przewagi kontraktowej pozwanej względem konsumenta; rodzi bowiem nadmiernie uciążliwe konsekwencje dla kupującego. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, możliwości zatrzymania wpłaconej przez konsumenta kaucji w wysokości 6.680 zł tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży lokalu, nie znajduje przy tym uzasadnienia w świetle przepisów prawa cywilnego, nawet w sytuacji, gdy do przystąpienia do umowy nie dochodzi z winy konsumenta.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, możliwość zatrzymania kaucji w przypadku nie zawarcia umowy deweloperskiej nie może być traktowana jako zastrzeżenie odstępnego ani kary umownej, skoro przepisy dotyczące odstępnego (art. 395 k.c.) oraz kary umownej (art. 483 k.c.) wymagają zastrzeżenia zastosowania ww. instytucji w umowie. Według Sądu Okręgowego, kwestionowane postanowienie nie zawiera zastrzeżenia odstępnego ani kary umownej, a jedynie określa je jako przepadek tytułem odszkodowania. W świetle powyższego, Sąd Okręgowy przyjął, że prawa i obowiązki stron wynikające z odstąpienia od umowy powinny zostać ustalone w oparciu o ogólne zasady odpowiedzialności cywilnej przewidziane w Kodeksie cywilnym.

Sąd pierwszej instancji zważył przy tym, iż w świetle art. 471 k.c. odpowiedzialność dłużnika ograniczona jest wysokością szkody powstałej na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Sąd Okręgowy miał również na uwadze, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentowana jest konieczność ustalenia związku przyczynowego między niewywiązaniem się z umowy przez konsumenta a powstaniem rzeczywistej szkody po stronie przedsiębiorcy. Przedsiębiorca, który wprowadza postanowienia wzorca umownego określające zasady odpowiedzialności finansowej konsumenta w przypadku wcześniejszego odstąpienia od umowy lub niewywiązania się przez kupującego z obowiązku świadczenia wzajemnego musi zatem wykazać, że zasady tej odpowiedzialności pozostają w związku z kosztami i ryzykiem przedsiębiorcy.

Sąd pierwszej instancji podniósł, iż przedsiębiorca ma prawo do potrącenia kosztów w przypadku rezygnacji konsumenta z umowy, jednak kwota podlegająca potrąceniu powinna zostać ustalona w oparciu o indywidualne rozliczenie z konsumentem, z uwzględnieniem rzeczywistej straty poniesionej przez pozwaną. Tymczasem – jak zaznaczył Sąd - w przedmiotowej sprawie kwota potrącana przez pozwaną abstrahuje od faktycznie poniesionych kosztów, których wysokość jest uzależniona od tego, na jakim etapie następuje rezygnacja z zamówienia przez konsumenta.

W ocenie Sądu Okręgowego, strona pozwana nie wykazała związku między wysokością kwoty, która nie podlega zwrotowi, a rzeczywistą szkodą, którą ponosi na skutek niezawarcia umowy. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że w konsekwencji zastosowania zakwestionowanej klauzuli strona pozwana uprawniona jest do zatrzymania kaucji w każdej sytuacji, również wtedy, gdy brak zawarcia umowy deweloperskiej nie spowoduje po stronie pozwanej spółki żadnych szkód.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż potrącenie pewnej kwoty pieniężnej związanej z poniesionymi przez pozwaną kosztami zawarcia umowy jest zasadne, i nie powoduje znacznej nierównorzędności pomiędzy stronami, jednakże – jak zaznaczył - powinny być to rzeczywiście poniesione koszty przez pozwaną, nie zaś cała wpłacona kaucja/zaliczka.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami zakwestionowanej w pozwie klauzuli umownej na podstawie art. 479⁴² § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

O kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł natomiast na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z kolei o publikacji prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt strony pozwanej Sąd pierwszej instancji zarządził na podstawie art. 479⁴⁴ k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości. Przedmiotowemu orzeczeniu skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 385¹ § 1 zdanie drugie k.c.;
2. z ostrożności procesowej, na wypadek gdyby Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentu powołanego powyżej - naruszenie prawa materialnego poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 385¹ § 1 zdanie pierwsze k.c.;
3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 479³⁶ k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez błędne przyjęcie, że poddane ocenie Sądu postanowienie umowne i sama umowa stanowiła wzorzec w rozumieniu art. 384 - 385 k.c.;
4. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez pominięcie zgłoszonych przez pozwaną dowodów w postaci dokumentów załączonych do odpowiedzi na pozew oraz pominięcie części zeznań świadka A. P. wskazujących, że poddana kontroli Sądu klauzula nie stanowiła wzorca w rozumieniu art. 384 - 385 k.c.

Biorąc pod uwagę powyższe, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny, a jego ustalenia Sąd Apelacyjny przyjął za własne.

Całkowicie chybione są wywody pozwanego zmierzające do wykazania, iż przedmiotowa klauzula określała główne zobowiązania stron. W apelacji stwierdzono, iż przyjęcie odmiennego niż wyrażone w niej zapatrywanie skutkowałoby aprobatą stanowiska, w myśl którego „w umowie rezerwacyjnej nie istnieje żadne świadczenie po stronie Klienta” (k. 130), a w konsekwencji tym, że „umowa rezerwacyjna przestałaby być umową, a stałaby się jednostronnym zobowiązaniem Dewelopera”.

W analizowanej sprawie to pozwany zredagował przedmiotową klauzulę w ten sposób, że określił sporne świadczenie jako odszkodowanie, a w paragrafie 3 Umowy jednoznacznie wskazał, iż kaucja ma pełnić funkcję zabezpieczenia roszczeń. Zgodzić należy się z (...), że „możliwość zatrzymania kaucji w przypadku nie zawarcia umowy deweloperskiej nie może być traktowana jako zastrzeżenie odstępnego (art. 395 k.c.) ani kary umownej”. Słusznie Sąd I instancji zwrócił uwagę, że „przepisy odnoszące się do odstępnego (art. 395 k.c.) oraz kary umownej (art. 483 k.c.) wymagają zastrzeżenia zastosowania ww. instytucji w umowie” (k. 121v.).

Kontekst, w którym badana klauzula była osadzona bynajmniej nie wskazuje jednoznacznie, iż zgodną wolą stron było nadanie jej innego niż odszkodowawczy charakteru. Nawet przy hipotetycznym przyjęciu, iż zakres obowiązków nabywców ograniczał się do przyzwoitego i lojalnego zachowania w procesie kontraktowania, a jego naruszenie stanowić mogłoby jedynie podstawę odpowiedzialności z tytułu culpa in contrahendo, uzyskanie zabezpieczenia takich roszczeń odpowiadałoby interesowi pozwanego.

Zwrócić należy uwagę, że badana klauzula posługuje się pojęciem nie przystąpienia do zawarcia Umowy deweloperskiej z winy własnej nabywcy. Wynika stąd jednoznacznie, że kontrahenci pozwanego mieli przynajmniej obowiązek podjęcia działań zorientowanych na zawarcie umowy deweloperskiej. Uchybienie im mogło stanowić źródło odpowiedzialności odszkodowawczej, a kaucja zabezpieczała relewantne wierzytelności.

Co więcej, wbrew twierdzeniom pozwanego, nawet ewentualne ustalenie, iż treść określonego stosunku prawnego obejmuje jedynie zobowiązanie jednej ze stron nie wyłącza jej kontraktowego charakteru. W obrocie funkcjonują umowy jednostronnie zobowiązujące. Ich wykorzystanie w stosunkach z nabywcami nie jest niczym zaskakującym. Służyć one mogą np. zachęceniu potencjalnych nabywców do podjęcia trudu uzyskania kredytu na zakup nieruchomości.

Podobnie, hipotetyczne wykazanie, iż przypisanie klauzuli abuzywnego charakteru skutkuje przekreśleniem ekonomicznej racjonalności nawiązania przez przedsiębiorcę stosunku prawnego, który zgodnie z intencjami przedsiębiorcy, miał być przez nią współtworzony nie wyłącza uznania jej za abuzywną.

Uzupełniająco zwrócić należy uwagę, iż nawet, gdyby zaaprobować argumentację powoda, co Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie uznaje za nieuprawnione, brak byłoby jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż przedmiotowe postanowienie umowy zostało sformułowane w sposób jednoznaczny. Za jednoznaczny nie mogą być bowiem uznane, zredagowane przez przedsiębiorcę, klauzule, wykorzystywane przez niego w relacjach z konsumentami, które kształtują zobowiązania słabszej strony stosunku prawnego w sposób rażąco odbiegający od wniosków, które wynikają z ich językowego znaczenia.

Jak już wskazano, brak jakichkolwiek podstaw dla twierdzenia, że przedmiotowa kaucja pełniła funkcję inną niż zabezpieczenie roszczeń odszkodowawczych pozwanego. W braku tej klauzuli, w razie nie powstania takich roszczeń albo powstania ich w niższej wysokości powód zobowiązany byłby do zwrotu kaucji w odpowiedniej części. Ze wskazanych już względów, całkowite uniezależnienie zakresu odszkodowania uzyskanego przez powoda od rozmiarów poniesionej przez niego szkody, w przypadkach, gdy świadczenie kompensacyjne były większe niż szkoda, słusznie uznane zostało za kształtujące prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszające jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne).

Przyjęcie kierunku interpretacyjnego, który zaaprobowany został przez (...) i Prezesa Urzędu nie prowadzi do ujawnienia wewnętrznych sprzeczności w ich rozumowaniu. Przedstawione argumenty pozwanego nie dowodzą natomiast słuszności jego twierdzeń. Wyłączenie dopuszczalności zatrzymania kaucji, w razie baraku winy konsumenta niczego na badanej płaszczyźnie nie zmienia. Kwestia ta nie wiąże się bowiem z węzłowym dla analizowanej kwestii zagadnieniem oderwania wysokości odszkodowania, które miałyby uzyskać pozwany od poniesionej przez niego szkody, we wskazany wyżej sposób.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przez zaskarżone orzeczenie art. 385¹ § 1 kc okazał się chybione.

Nieuprawnione są również twierdzenia pozwanego, że badana klauzula nie współtworzyła wzorca umownego. W treści samej apelacji pozwany przyznał, że „przygotował oczywiście standardowy projekt umowy” (k. 136), a w odpowiedzi na pozew wskazał, iż „stosuje Projekt Umowy rezerwacyjnej przygotowany dla wszystkich spółek z grupy (...) S.A.” (k. 29).

W doktrynie podnosi się zasadnie, że „wzorcem umownym są postanowienia umowy przygotowane jednostronnie przed zawarciem umowy, których przeznaczeniem jest kształtowanie treści kontraktowych stosunków prawnych.” (Art. 384 KC red. Osajda 2018, wyd. 18/P. Mikłaszewicz). Odstąpienie, w konkretnych przypadkach, od stosowania projektu umowy nie wyłącza zasadności traktowania go jako wzorca umownego, jeżeli został on przygotowany przez przedsiębiorcę przed zawarciem umowy bez udziału konsumenta, a jego przeznaczeniem było „kształtowanie treści kontraktowych stosunków prawnych” w relacjach z konsumentami.

Twierdzenia pozwanego mające zaprzeczyć dopuszczalności kwalifikowania badanego projektu umowy jako wzorca umownego dotyczą możliwości odstąpienia od jego postanowień, jeżeli konsumenci wyrazili stosowne żądanie. W apelacji, sformułowano zarzut pominięcia przez (...) fragmentu zeznań świadka A. P., zgodnie z którymi „wszystkie umowy dotyczące mieszkań są przez klientów negocjowane ze mną, klienci otrzymują treść umowy rezerwacyjnej, dopuszczamy możliwość negocjacji tej umowy co do długości umowy, płatności oraz możliwości zwrotu kaucji. Przyjmujemy każdą możliwość negocjacji, możliwość ta wychodzi od klienta”, a także dokumentów wskazujących na to, że od treści przedmiotowego projektu faktycznie odstępowano.

Zgodzić można się z pozwanym, iż (...) powinien był szerzej odnieść się do wskazanych dowodów. Ich analiza nie prowadzi jednak do wniosku, że przedmiotowy projekt umowy stanowił zawsze jedynie podstawę do negocjacji i że nie był on wzorcem umownym. Z zeznań świadka wywieść można tylko wniosek, iż pracownik pozwanego deklarował, że przedmiotowy projekt mógł stanowić podstawę do podjęcia rokowań w tych przypadkach, w których, stosowne żądanie wyrazi konsument. Deklaracja ta – w zakresie pozbawionego wyjątków charakteru możliwości podjęcia stosownych negocjacji na żądanie konsument - idzie wbrew zeznaniom powoda M. S.. Zeznał on, iż „Pani P. się nie zgodziła” na podjęcie negocjacji mogących doprowadzić do zmiany postanowień projektu umowy rezerwacyjnej w zakresie kaucji oraz wskazała, że „nie ma uprawnień do zmiany takiej umowy” (k. 112v.).

Nie ulega wątpliwości, że punktem wyjścia dla ostatecznego ustalenia treści stosunków prawnych między przedsiębiorcą a konsumentami był przygotowany przez tego pierwszego projekt umowy rezerwacyjnej. Zasady doświadczenia życiowego uzasadniają stwierdzenie, że skłonność przedsiębiorcy do odstępowania od przygotowanego przez siebie projektu umowy i akceptowania rozwiązań dla siebie mniej korzystnych niż te, które zostały w nim przewidziane zależy od pozycji negocjacyjnych stron. W przypadkach, w których oferty przedsiębiorcy były na tyle atrakcyjne, że nie nastroczało mu trudności znalezienie innego, nie mniej atrakcyjnego nabywcy niż ten, który nawiązał z nim kontakt, nie miał on żadnego powodu by w ogóle podejmować stosowne negocjacje, co uzasadnia przyjęcie stanowiska, iż tego nie robił. Na trafność tego zapatrywania dodatkowo wskazują powołane zeznania powoda.

Barierą dla faktycznego podjęcia negocjacji mogła być też sama konieczność wystosowania przez konsumenta żądania odstąpienia od treści „projektu umowy” przygotowanego przez przedsiębiorcę. W model przeciętnie starannego konsumenta nie wpisuje się założenie, iż ma on świadomość tego, że określony projekt umowy rezerwacyjnej, przygotowany uprzednio przez przedsiębiorcę, który stosowany był w obrębie całej grupy profesjonalnych podmiotów, mógł podlegać rzeczywistym negocjacjom, nawet jeżeli tak rzeczywiście było. W obrocie regułą jest jej nie występowanie takiej możliwości w analogicznych przypadkach.

Sfera, w której przedmiotowy projekt umowy funkcjonował jako podstawa dla zawarcia umów o charakterze adhezyjnym powinna zatem zostać uznana za rozległą, a (...) nie popełnił błędu przyjmując, iż miał on charakter wzorca umownego. Fakt odstąpienia we wskazanych przez powoda przypadkach od przedmiotowego projektu umowy nie podważa przedstawionych wniosków.

(...) niesłusznie pominął w swych analizach wskazane dowody. Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez zaskarżone orzeczenie art. 233 § 1 kpc nie uzasadnia jednak ani dokonania zmiany, ani uchylenia zaskarżonego wyroku.

W niniejszej sprawie powództwo dotyczyło uznania za niedozwolone abstrakcyjnego wzorca umowy, a nie postanowień konkretnej umowy. Treść żądania pozwu jest jednoznaczna. Nieuprawnione byłoby natomiast przyjęcie, że podnoszenie przez powodów twierdzeń irerewantnych dla wyniku sprawy może stanowić podstawę dla przyjęcia przez Sąd, iż powodowie domagają się wydania orzeczenia o treści odmiennej od tej, którą jednoznacznie wskazali w pozwie. Argumentacja powodów nie stoi w sprzeczności z ich żądaniami, a to, że hipotetycznie, w oparciu o nią, można by formułować również inne żądania procesowe nie pozbawia ich legitymacji do wytoczenia powództwa o uznanie postanowień wzorca umownego za niedozwolone.

Sam fakt, że powodowie zawarli z pozwanym umowę na podstawie kwestionowanego wzorca nie pozbawia ich możliwości wytoczenia powództwa o uznanie postanowień przedmiotowego wzorca za niedozwolone. W doktrynie posiadanie legitymacji czynnej na podstawie art. 479³⁸ kpc przez konsumentów, którzy zawarli umowy na podstawie wzorców nie budzi wątpliwości. Kwestię tę traktuje się nawet jako bardziej oczywistą niż posiadanie legitymacji czynnej przez konsumentów, którzy relewantnej umowy nie zawarli. Podnosi się, że w myśl art. 479³⁸ kpc przedmiotową legitymację posiadają „osoby mające legitymację do zawarcia umowy, w której może zostać wprowadzone to postanowienie, przy czym niekoniecznie muszą one taką umowę zawrzeć, ani przed wszczęciem postępowania, ani też po jego zakończeniu (Art. 479³⁸ KPC red. Zieliński 2016, wyd. 8/Flaga-Gieruszyńska). Zwrócić należy też uwagę, iż fakt, że konsument zawarł jedną umowę z przedsiębiorcą, na podstawie danego wzorca, nie wyłącza dopuszczalności zawarcia przez niego, na podstawie tego samego wzorca, kolejnej umowy.

Zwrócić należy uwagę, iż w powołanym w apelacji postanowieniu Sądu Najwyższego z 25 października 2012, sygn. akt. I CZ 135/12, wyraźnie wskazano, że kontrola abstrakcyjna „dokonywana jest niezależnie od tego, czy doszło do zawarcia umowy między stronami”. Nieuprawnione byłoby więc przypisywanie Sądowi Najwyższemu stanowiska, iż fakt zawarcia umowy między powodami a pozwanym pozbawia tych pierwszych legitymacji do wytoczenia powództwa o uznanie postanowień wzorca umownego za niedozwolone.

Podniesiony w apelacji, zarzut naruszenia przez zaskarżone orzeczenie art. 479³⁶ kpc w zw. z art. 384-385 kc jest nieuprawniony.

Ze wskazanych wyżej względów, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Orzeczenie o kosztach oparto na podstawie art. 98 k.p.c. oraz

§ 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych