



Sygn. akt I CSK 408/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa E. M.-G. i W. G.

przeciwko E. D. Spółce z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 lutego 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 9 grudnia 2011 r.,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu w W. do ponownego rozpoznania wraz  
z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powodowie E. M. – G. i W. G. domagali się zasądzenia od pozwanego E. D. Spółka z o.o. kwoty 161.734,40 zł tytułem kary umownej za zwłokę w wykonaniu umowy o wybudowanie domu i przeniesienie jego własności na rzecz powodów.

Sąd Okręgowy w W. zasądził na rzecz powodów kwotę 109.425,28 zł, umorzył postępowanie co do kwoty 14.049,45 zł i oddalił dalsze powództwo.

Podstawą wyroku Sądu Okręgowego były następujące ustalenia i wnioski.

Strony zawarły w dniu 7 listopada 2007 r. umowę nazwaną umową przedwstępna, w której strona pozwana zobowiązała się wybudować i sprzedać powodom wraz z działką dom jednorodzinny za cenę 850.000 zł. Pozwana zobowiązała się przekazać dom powodom do wykończenia w terminie 3 miesięcy od zakończenia budowy, nie później niż 30 listopada 2008 r. Strony ustaliły, że zawrą umowę sprzedaży domu i działki w terminie 3 miesięcy od dokonania odbioru domu i zapłaty całej ceny, nie później niż 31 marca 2009 r. Zgodnie z umową, nieterminowe wykonanie umowy przez pozwaną uprawniało powodów do naliczenia kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od kwot wpłaconych na poczet ceny za okres od dnia wykonania umowy, z tym że kara nie mogła przekroczyć 5% ceny tj. 42.500 zł. Projekt umowy został przygotowany przez pozwaną, a postanowienia dotyczące kary umownej nie były przedmiotem negocjacji stron. Pozwana przekazała powodom budynek w dniu 7 października 2009 r. Do tego czasu powodowie zapłacili na poczet ceny 680.000 zł. Strony zawarły umowę przyrzeczoną w dniu 9 grudnia 2009 r. Do tej chwili powodowie wpłacili cenę nabycia wynoszącą 807.500 zł. Na tej podstawie Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana opóźniła się ze spełnieniem świadczeń przewidzianych umową, co dawało powodom prawo do naliczenia kary umownej według zasad przewidzianych w § 11 ust. 1 umowy tj. za okres od kiedy świadczenie miało być spełnione do momentu jego faktycznego wykonania, w wysokości odsetek ustawowych od wpłaconej części ceny. Sąd ten uznał, że powodowie zasadnie domagali się kary za opóźnienie w spełnieniu każdego ze świadczeń tj. przekazania budynku do wykończenia i oddzielnie podpisania

umowy przyrzeczonej. Każde z nich stanowiło bowiem niewykonanie umowy, każde miało inny termin spełnienia i inne znaczenie dla stron oraz skutkowało innymi negatywnymi konsekwencjami. Pozwana spóźniła się z wykończeniem budynku 310 dni, co przy wpłaconej do tej pory cenie dawało podstawę naliczenia kary w kwocie 74.473 zł, a w sytuacji gdy powodowie zgodzili się na wykonanie przez pozwaną prac dodatkowych pozwana powinna odpowiadać tylko za opóźnienie wynoszące połowę tego okresu tj. do kwoty 37.236,99 zł. Natomiast kara umowna za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej obejmujące 259 dni wynosi, przy wpłaconej cenie, 72.188,29 zł. W ocenie Sądu Okręgowego postanowienie łączącej strony umowy ograniczające do 5% ceny należną powodom karę umowną za opóźnienie w wykonaniu przez pozwaną umowy jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta oraz zasadę równości stron. Postanowienie to zawarte w § 11 ust. 2 umowy, odpowiadające art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c., który jako niedozwolone postanowienie umowy kwalifikuje postanowienie istotnie ograniczające odpowiedzialności przedsiębiorcy w stosunku do konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, nie wiąże stron. W sprawie spełnione zostały przesłanki uznania postanowienia umowy za niedozwolone, które określa art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Postanowienia dotyczące kary umownej nie były indywidualnie uzgodnione z powodami, a osoba negocjująca je ze strony pozwanej nie miała uprawnień do dokonania zmiany wzoru umowy w tym zakresie, powodowie nie mieli więc realnej możliwości ubiegania się o zmianę umowy. Opóźnienie w wykonaniu umowy przez stronę pozwaną spowodowało konieczność przedłużenia umowy kredytowej przez powodów, niemożność wprowadzenia się do budynku, co miało wpływ na całokształt ich spraw życiowych.

Zaskarżonym obecnie wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej od powyższego wyroku.

Odnosząc się do podnoszonego w niej zarzutu naruszenia art. 385<sup>1</sup> w zw. z art. 56 i 353<sup>1</sup> k.c. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska skarżącego, że kwalifikując jako klauzulę abuzywną postanowienie ograniczające karę umowną zastrzeżoną dla powodów do 5%, Sąd pierwszej instancji powinien był uznać za bezskuteczny cały § 11 umowy, gdyż - jak wskazał - niedozwolonym

postanowieniem umownym jest tylko postanowienie ograniczające tę karę, a nie ustanawiające ją i ustalające zasady jej naliczania. Uznał, że usunięcie klauzuli niedozwolonej nie prowadzi do powstania skutków, których strony zawierając umowę nie objęły zgodnym zamiarem. Strony przewidziały bowiem, że w przypadku opóźnienia dewelopera zapłaci on karę umowną o określonej wysokości i zamiar ten pozostaje dla nich wiążący po usunięciu z umowy zapisu o ograniczeniu górnej wysokości tej kary. W ocenie Sądu Apelacyjnego w przypadku uznania za niedozwolone postanowienia umowy tylko to postanowienie jest eliminowane z umowy, co wynika wprost z art. 385<sup>1</sup> § 2 k.c. Nie znajduje tu więc zastosowania art. 58 § 3 k.c., a co za tym idzie nie zachodzi potrzeba rozważania, czy bez niedozwolonej klauzuli strony zawarłyby umowę. Uznanie przedmiotowego postanowienia za klauzulę niedozwoloną jedynie w części nie powoduje, że nie daje się ono bez tego postanowienia racjonalnie stosować, a jedynie zmienia umowę przez zdjęcie ograniczenia kary umownej. Sąd Apelacyjny oddalił zarzut naruszenia art. 471 k.c. przez uwzględnienie roszczenia odszkodowawczego, mimo nie wykazania wysokości szkody wskazując, że uprawniony do żądania kary umownej nie musi jej wykazywać, wystarczy wykazanie, że szkoda w ogóle zaistniała (art. 484 § 1 k.c.). Tę zaś okoliczność powodowie wykazali powołując się na konieczność poniesienia wydatków związanych m.in. z odwołaniem ekipy wykończeniowej, czy podwyższeniem odsetek od kredytów z uwagi na nieprzewłaszczenie budynku. Za nieuzasadniony uznał też zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez błędną wykładnię umowy i przyjęcie, że przewidywała ona karę umowną oddzielnie za opóźnienie w wydaniu budynku i za nie zawarcie umowy przyrzeczonej. Wskazał przy tym, że takie rozumienie umowy prowadziłyby do nieuzasadnionego uprzywilejowania pozwanej, która spóźniwszy się z wykonaniem pierwszego zobowiązania zwolniona byłaby od kary za niewykonanie drugiego. Odmiennie niż Sąd Okręgowy uznał natomiast, że pozwana, która spóźniła się z oddaniem budynku z powodu prac dodatkowych zleconych przez pozwanych, nie udowodniła, stosowną opinią biegłego, istnienia związku między tymi faktami, uzasadniającego obniżenie umownej w tym zakresie.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego opartej na podstawie prawa materialnego pozwana spółka zarzuciła naruszenie:

- 1) art. 385<sup>1</sup> § 1 i 2 w zw. z art. 65 § 1 i 2, art. 56 i art. 353<sup>1</sup> k.c. przez przyjęcie zbyt wąskiego zakresu sankcji bezskuteczności i tym samym uznanie skutków prawnych umowy, które nie wynikają ze źródeł wskazanych w art. 56 k.c., co pozostaje w sprzeczności z autonomią woli stron
- 2) naruszenie art. 471 k.c. przez zasądzenie odszkodowania na rzecz powodów, mimo niewykazania szkody jako przesłanki odpowiedzialności,
- 3) naruszenie art. 65 § 1 i 2 przez dokonanie wadliwej wykładni § 11 ust. 1 umowy przedwstępnej i przyjęcie, że powodom przysługuje kara umowna odrębnie za każde naruszenie umowy.

Wnosiła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie podnosi skarżący, że wynikająca z art. 353<sup>1</sup> k.c. zasada swobody kształtowania treści umownego stosunku zobowiązaniowego obejmuje również prawo stron do umownego uregulowania kwestii związanych z szeroko rozumianą odpowiedzialnością za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania mającego źródło w umowie. Prawo to podlega jednak ograniczeniom wynikającym z ustawy, właściwości stosunku prawnego i zasad współżycia społecznego. Ograniczeniem kompetencji przyznanych stronom w art. 353<sup>1</sup> k.c. jest ustawowe uregulowanie zawarte w art. 385<sup>1</sup> k.c. ustanawiające sankcję niezwiązania konsumenta niedozwolonymi postanowieniami umownymi.

Podzielić należy stanowisko Sądu Apelacyjnego, że eliminacja ze stosunku prawnego postanowień uznanych za abuzywne nie prowadzi do zniweczenia całego stosunku prawnego, nawet gdyby z okoliczności sprawy wynikało, że bez tych postanowień umowa nie zostałaby zawarta. Wynika to z relacji między art. 58 § 3 k.c. a art. 385<sup>1</sup> § 2 k.c., który jako przepis późniejszy i szczególny w stosunku do art. 58 § 3 k.c. eliminuje jego zastosowanie, ustanawiając w sytuacji określonej w jego § 1 zasadę zachowania mocy wiążącej umowy. Wskazać przy tym trzeba, że zakres stosowania art. 58 § 3 k.c. w zbiegu z art. 385<sup>1</sup> § 2 k.c. doznawałby istotnego ograniczenia wynikającego z tego, iż zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 zd. 2 k.c. za

niedozwolone nie mogą być uznane postanowienia określające świadczenia główne stron, jeżeli zostały sformułowane jednoznacznie.

Nie ma uzasadnionych podstaw, by zakwestionować stanowisko zaskarżonego wyroku i podzielić zapatrywanie skarżącego, odnośnie do konieczności eliminacji ze stosunku umownego łączącego strony całego zapisu § 11 umowy w sytuacji, gdy niedozwoloną regułą postępowania stanowi jedynie postanowienie zawarte w wyodrębnionym w jego ramach ustępie drugim. Posłużenie się przez pozwanego taką rozczłonkowaną konstrukcją omawianego postanowienia pozwala wyrugować z umowy tylko tę część jej § 11, a przez to uniknąć negatywnych skutków, jakie wiążą się z usunięciem z umowy niedopuszczalnego postanowienia zawartego w jednym zapisie o szerszej treści normatywnej. Takie radykalne eliminowanie zapisów umowy w pełnym brzmieniu, może prowadzić - co podnosi skarżący - do powstania zakresu częściowo nieuregulowanego umową albo poddanego regulacji ustawowej nieuwzględniającej w pełni woli stron wyrażonej przy zawieraniu umowy.

Sytuacja taka jednak w niniejszej sprawie nie zachodzi, co czyni nieuzasadnionymi zarzuty naruszenia powołanych w podstawie skargi przepisów, których uzasadnienie oparte jest na bezprzedmiotowej w tym stanie rzeczy jej krytycznej ocenie i twierdzeniu o zbyt daleko idącej ingerencji sądu w treść postanowień umowy objętych zgodą stron. Taki charakter miałaby natomiast niewątpliwie postulowana w skardze kasacyjnej radykalna eliminacja całego postanowienia § 11 umowy, prowadząca do pozbawienia powodów wbrew zgodnemu zamiarowi stron w ogóle możliwości dochodzenia zastrzeżonych w umowie kar umownych.

Nie może odnieść skutku następczy, sformułowany na wypadek uwzględnienia zarzutów poprzednio omówionych, zarzut naruszenia art. 471 k.c., który - jak podnosi skarżący - znalazłby zastosowanie do oceny roszczenia powodów w razie ubezskutecznienia w całości § 11 umowy.

Stosownie do art. 65 § 2 k.c. interpretacja wywołujących wątpliwości postanowień umowy, których znaczenie nie jest dostatecznie jasne, odmiennie niż w przypadku interpretacji tekstu aktu prawnego, nie może być oparta jedynie na

analizie językowej, lecz powinna obejmować badanie zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgadniano i zawierano. Przez zgodny zamiar stron rozumieć należy uzgodnione elementy faktyczne i prawne kształtujące istotne postanowienia umowy. Celem umowy jest najszerzej pojęty cel społeczno-gospodarczy konkretnej umowy.

Twierdzenia stron w tym zakresie podlegają dowodzeniu w oparciu o ogólne reguły rozkładu ciężaru dowodu, najczęściej przy pomocy dowodu z przesłuchania stron i zeznań świadków.

Określona jako umowa przedwstępna przedmiotowa umowa, na podstawie której zamawiający zobowiązani byli do zapłaty całej należności za wybudowanie budynku mieszkalnego i przeniesienie na nich jego własności jest nieuregulowaną przepisach prawnych tzw. umową deweloperską (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130). Celem tej umowy jest z jednej strony zapewnienie bieżącego finansowania przez kupujących inwestycji prowadzonej przez dewelopera z drugiej zaś przeniesienie własności wzniesionego budynku na kupujących, co w tym zakresie zbliża ją do umowy przedwstępnej. Jego osiągnięciu służą należące do essentialia negotii umowy zobowiązania dewelopera do wybudowania określonego w umowie budynku oraz do przeniesienia jego własności na rzecz powodów jako kupujących.

W sytuacji gdy nie da się stwierdzić takiego samego rozumienia przez strony postanowienia umowy decydującego znaczenia w dalszym procesie wykładni nabiera normatywny i zindywidualizowany punkt widzenia odbiorcy, który z należyłą starannością wymaganą w obrocie, dokonuje interpretacji zmierzającej do odtworzenia treści myślowych składającego oświadczenie woli (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 OSNCP 1995, nr 12, poz. 168).

Wykładnia postanowień umowy powinna uwzględniać w równym stopniu interesy obu jej stron. Niejednoznaczne postanowienia umowy nie mogą być więc interpretowane na korzyść jednej ze stron, i ze szkodą dla drugiej, chyba że zamiarem stron było nierówne ukształtowanie ich praw i obowiązków. Inaczej jest jednak w przypadku, gdy umowa została przedstawiona konsumentowi z góry

ustalonej i niepodlegającej negocjacom formie wzorca umownego, którego treść została inkorporowana do stworzonego na podstawie umowy stosunku obligacyjnego. Zgodnie z art. 385 § 2 k.c. niejednoznaczne postanowienia wzorca umownego, tłumaczy się na korzyść konsumenta. Jak trafnie podnosi się w doktrynie, zasada *in dubio contra proferentem* będzie mieć zastosowanie także przypadku postanowień umownych jednostronnie narzuconych.

Pominięcie przytoczonych wskazań co wykładni przy interpretacji przez Sądy orzekające w sprawie przedmiotowej umowy w zakresie ustalenia znaczenia zawartego w jej § 11 ust. 1 oświadczenia woli stron o ustanowieniu na rzecz powodów kary umownej za nieterminowe wykonanie umowy, w szczególności ustalenia czy obejmuje ona karę za opóźnienie w wykonaniu zobowiązania wydania budynku powodom i odrębnie za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej, czyni podjętą w tej mierze ocenę nazbyt powierzchowną, a przez to wadliwą.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy w uwzględnieniu zarzutu naruszenia art. 65 § i 2 k.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> § 1 i art. 108 § 2 w z. z art. 391 § 2 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).