

Firma dowiedzie, że nie narzuciła nic klientom

Jeżeli przedsiębiorca wysła klientowi projekt aktu notarialnego, to musi liczyć się z tym, że zostanie on **potraktowany jako wzór umowy** zawierający klauzule niedozwolone

Małgorzata Kryszkiewicz
malgorzata.kryszkiewicz@infor.pl

TEZA Wzorzec umowy charakteryzuje możliwość posłużenia się nim wielokrotnie, z uwagi na to, że nie zawiera oznaczeń indywidualizujących drugą stronę umowy, lecz powtarzalne klauzule, które będą uzupełniać treść zobowiązań powstałych z umów.

STAN FAKTYCZNY Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że jeżeli spółka z o.o. stosuje we wzorcu umowy: „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz pełnomocnictwo i akt ustanawiający hipoteki o budowę lokalu mieszkalnego” zapisy wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Spółka złożyła odwołanie. W ocenie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów odwołanie było zasadne. Wskazał, że obowiązkiem prezesa UOKiK było udowodnienie powodowej spółce, że stosowała wzorzec umowy zawierający klauzulę o treści takiej samej jak wpisana do reje-

stru. Prezes UOKiK tego zaś nie uczynił.

Apelację wniósł prezes UOKiK.

UZASADNIENIE Sąd apelacyjny uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Wskazał, że doszło do przekroczenia przez sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów. Zdaniem sądu, SOKiK uznał za nieudowodnione pewne fakty mimo istnienia ku temu dostatecznej podstawy w zebranych materiale dowodowym.

Spółka przyznała, że projekt aktu notarialnego, który miał dokumentować „umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz pełnomocnictwo i akt ustanowienia hipoteki”, przekazywała kontrahentom w formie papierowej i elektronicznej kilka tygodni lub miesięcy wcześniej przed zawarciem umowy.

Przed zawarciem pierwszej umowy, z której pochodzi kwestionowane postanowienie, opracowano wzór, który następnie był przedstawiany nabywcom lokali w budynku. Zawierał zakwestionowaną klauzulę umowną.

Zdaniem SA kwestią sporną było to, czy jest to

tylko projekt umowy stanowiący punkt wyjścia do negocjacji z kontrahentami (propozycja, oferta), czy też wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 par. 1 kodeksu cywilnego, czyli jednostronne i uprzednio przygotowane zestawienie klauzul umownych, ujętych w sposób generalny i abstrakcyjny, z przeznaczeniem do wykorzystania w nieograniczonej liczbie przypadków, służący stronie do ukształtowania treści stosunku obligacyjnego, jako instrument prawny związania kontrahentów postanowieniami, które chce im narzucić.

Zgodnie z art. 385¹ par. 4 k.c. ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje, czyli w tej sprawie spoczywał na stronie powodowej.

Spółka przyznała, że przekazywała wcześniej opracowany wzór umowy kontrahentom. Jednocześnie nie przedstawiła jakiegokolwiek dowodu na poparcie okoliczności, że kwestionowane postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie.

Wbrew twierdzeniom firmy o poczynieniu indywidualnych uzgodnień nie świadczy zawarcie jednej umowy, w której przedmiotowa klauzula nie została zamieszczona. Należało wykazać, że toczyły się negocjacje co do treści umowy/danej klauzuli i w konsekwencji klauzula została przyjęta w wyniku „rzetelnych i wyrównanych negocjacji”, nawet jeżeli ostatecznie nie uległa ona zmianie w stosunku

Komentarz eksperta

Różne interpretacje zachowań



DAWID MIELCARSKI

adwokat
Kancelaria KSP Legal & Tax Advice w Katowicach

Uzasadnienie wyroku SOKiK zawiera stwierdzenia, które (w przypadku utrzymania orzeczenia przez sąd II instancji) dawałyby przedsiębiorcom argumenty w sporach z prezesem UOKiK dotyczących stosowania klauzul abuzywnych. Sąd uznał choćby to, że to prezes UOKiK (w sytuacji zaprzeczenia przez przedsiębiorcę stosowania niedozwolonych postanowień umownych) powinien udowodnić, że postanowienia takie rzeczywiście były stosowane. Sąd zaprezentował także pogląd, że opracowanie przez osobę trzecią (w tym przypadku notariusza) treści powielanej później bez zmian umowy nie stanowi wzorca umownego. Jednak SA nie zgodził się z taką, korzystną dla przedsiębiorców, argumentacją. Przede wszystkim uznał, że w przypadku umowy, której treść opracowywana jest przez notariusza, w sytuacji gdy przedsiębiorca wysłał wcześniej konsumentom projekt takiej umowy (aktu notarialnego), to właśnie ów projekt może stanowić wzór umowy, zawierającej klauzule abuzywne. Przy czym dla uznania umowy za zawierającej niedozwolone wzorce umowne istotne jest to, czy bazując na otrzymanym projekcie umowy konsument miał możliwość rzeczywistego negocjowania jej treści, czy też mógł jedynie zaakceptować przesłany projekt. Pamiętać jednak należy, że z zasady to przedsiębiorca musi udowodnić, że kwestionowane postanowienie umowy zostało uzgodnione indywidualnie. Rozbieżności pomiędzy dwoma instancjami ukazują możliwości różnych interpretacji zachowań przedsiębiorców.

do przedstawionej propozycji.

Ponadto dla uznania wzorca nie ma znaczenia okoliczność, że był on kierowany do podmiotów, które wcześniej zawarły ze spółką umowę deweloperską. Nie uprawnia to wniosku, że była to umowa skierowana do konkretnego podmiotu, pozbawiona cechy powszechności stosowania.

Wzorzec charakteryzuje bowiem możliwość posłużenia się nim wielokrotnie, z uwagi na to, że nie zawiera oznaczeń indywidualizujących drugą stronę umowy, lecz powtarzalne klauzule, które będą uzupełniać treść zobowiązań powstałych z umów.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 maja 2014 r., sygn. akt VI ACa 1078/13.

DGP PRZYPOMINA

Ocena działań przedsiębiorcy

Podstawą uznania postanowienia wzorca umownego za niedozwolone jest art. 385 [1] k.c. Jednak przesłanką uznania go za klauzulę abuzywną nie jest jego niezgodność z przepisami. Art. 385[1] par. 1 KC wprowadza bowiem całkiem inne kryterium oceny działań przedsiębiorcy. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt VI ACa 1505/05)