

dr hab. Andrzej W. Wiśniewski

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8266-6425>

awwisniewski@onet.pl

Katedra Prawa Międzynarodowego i Handlowego

Wydział Prawa i Administracji

Uniwersytet Warszawski

## Glosa do wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie, IV Wydział Cywilny Odwoławczy, z dnia 24 kwietnia 2024 r., IV CA 1735/23 (opubl. LEX nr 3748168; Legalis nr 3113088)

**Słowa kluczowe:** lokal mieszkalny; powierzchnia użytkowa; ścianka działowa; ochrona konsumenta; swoboda umów; kontekstowa interpretacja umowy

Glosa jest zdecydowanie krytyczna. Spór dotyczył wykładni umowy sprzedaży lokalu, w której strony uzależniły jego cenę od powierzchni użytkowej. Strony powołały w umowie treść normy ISO jako wyjaśnienie znaczenia tego terminu, zarazem jednak umowa wskazywała, że powierzchnia pod ściankami działowymi ma być do użytkowej zaliczona. Nabywca lokalu domagał się zwrotu części ceny, twierdząc, iż norma ISO zawiera odmienne rozstrzygnięcie. Sąd uznał, że postanowienie sprzeczne z normą jest nieważne, a ponadto umowa jest w tej części nietransparentna, więc uznanie zapłaconej przez nabywcę ceny za wiążącą byłoby sprzeczne z zasadami ochrony konsumentów. Zastąpił więc „uchylone” postanowienie treścią przypisaną normie ISO i na tej podstawie zasądził roszczenie. Uzasadnienie wyroku jest pod każdym względem wadliwe. Zamiast uwzględniającej kontekst wykładni inkorporowanego do umowy opisu normy ISO Sąd zastosował nieadekwatną wykładnię tej normy ukształtowaną w orzecznictwie dotyczącym szczególnych aspektów prawa budowlanego. Bezpodstawnie przyjął, że przepisy prawa budowlanego wprowadzające normę ISO do obrotu prawnego obowiązują w stosunku pomiędzy stronami umowy sprzedaży lokalu, a wprowadzenie do umowy odmiennej definicji jest bezprawnym działaniem na szkodę nabywcy. Wreszcie, dla uniknięcia (niekorzystnego dla nabywcy) uznania umowy za nieważną, wbrew art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz stanowisku doktryny i orzecznictwa TSUE, zastąpił podstawowy składnik umownej kalkulacji ceny wartością wynikającą z przepisu prawa administracyjnego, nieodnoszącego się w ogóle do stosunku stron. Powyższe ustalenia mają istotne znaczenie wobec tego, że w praktyce deweloperskiej spotykane są umowy oparte na podobnej konstrukcji ceny lokalu i należy się obawiać efektu komentowanego wadliwego orzeczenia, podważającego stabilność stosunków umownych w obrocie.

Podstawy kalkulacji ceny w umowie sprzedaży lokalu a wymagania normy ISO 100 PN 9836:1997 dotyczące określenia powierzchni użytkowej

## 1. Znaczenie głosowanego wyroku

Głosowany wyrok Sądu Okręgowego zapadł w wyniku apelacji powodów (nabywców lokalu mieszkalnego) od wcześniejszego wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe. Wyrok ten ma istotne znaczenie dla praktyki, ponieważ wydany został w sporze na tle umowy deweloperskiej zredagowanej w sposób dość często spotykany, a jego uzasadnienie może wpływać na dalszą praktykę orzeczniczą tego sądu. Jego krytyczna ocena jest więc potrzebna, zwłaszcza że ilustruje on trudności związane z należyтым odgraniczeniem problematyki wykładni deweloperskiej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego od kwestii podstaw stosowania przepisów o ochronie konsumenta, w tym w szczególności od przesłanek postulowanej przez Sąd Okręgowy dopuszczalności stwierdzenia nieważności postanowienia kształtującego świadczenia główne stron i zastąpienia go przepisem prawa. Rozwiązanie tych problemów przedstawione w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego budzi bowiem nie tyle nawet wątpliwości, co zasadniczy sprzeciw.

## 2. Przedmiot sporu i rozstrzygnięcie I instancji

Poniższy opis stanu faktycznego sprawy wraz z elementami uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego oparty jest w całości na informacjach podanych w uzasadnieniu głosowanego wyroku.

Rozstrzygany spór dotyczy wykładni postanowień umowy deweloperskiej określających powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zamierzonej sprzedaży. Umowa deweloperska została zawarta pomiędzy deweloperem a stroną powodową 11 czerwca 2019 r. na podstawie wzoru umowy przygotowanego przez dewelopera. Określała ona cenę lokalu w oznaczonej kwocie wynikającej z jego powierzchni użytkowej, obliczonej od powierzchni użytkowej 56,14 m<sup>2</sup> według określonej stawki za 1 m<sup>2</sup> (plus wycenione również na oznaczoną kwotę dodatkowe składniki, niesporne między stronami, za powierzchnię balkonu i komórki oraz miejsce postojowe).

Lokal został odebrany przez nabywców na podstawie protokołu odbioru z 1 kwietnia 2021 r., a 29 grudnia 2021 r. strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności za cenę obliczoną zgodnie z wyjaśnieniem zawartym w § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej, która została przez powodów zapłacona.

Już w protokole odbioru odnotowana została uwaga powodów co do przyjęcia przez dewelopera niewłaściwego, ich zdaniem, sposobu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu. Kwestia ta wynikała na tle szczególnej konstrukcji postanowienia § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej, według którego:

- 1) powierzchnia ta miała być ustalona zgodnie z normą ISO 100 PN 9836:1997 (dalej, także w cytatach z uzasadnienia wyroku: „norma ISO”; tę część postanowienia nazywam w dalszym tekście „interpolacją”);
- 2) „a zatem” miały być do niej wliczone m.in. powierzchnie zajęte przez „ścianki działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych” (tę część nazywam w dalszym tekście „reptycją”, ponieważ powtarza sformułowanie zawarte w opisie powołanej normy).

Przedmiotem sporu stron była wykładnia tego postanowienia, utrudniona wskutek potencjalnej (bynajmniej jednak, wbrew zdaniu Sądu Okręgowego, nie oczywistej) rozbieżności pomiędzy wielkością powierzchni użytkowej obliczoną zgodnie z normą ISO a obliczoną wprost na podstawie zamieszczonego w tym samym postanowieniu, po przecinku, „wyjaśnieniu treści” tej normy. Według opinii powodów w tym pierwszym wypadku powierzchnia zajmowana przez ścianki działowe powinna być odjęta od wartości stanowiącej podstawę obliczenia ostatecznej ceny mieszkania; natomiast zamieszczone w umowie wyjaśnienie przewidywało *expressis verbis* włączenie powierzchni zajmowanej przez ścianki działowe do podstawy obliczenia ceny.

Rozliczenie transakcji przy zawarciu umowy o przeniesienie własności mieszkania nastąpiło w oparciu o zasadę wyraźnie wskazaną

w umowie. Powodowie zarzucili jednak pozwannemu już w protokole odbioru lokalu, że dokonane przez niego rozliczenie stanowi naruszenie normy ISO, ponieważ jej wykładnia wskazuje, że wliczone do powierzchni użytkowej mogą być tylko powierzchnie „pod ścianami lub elementami nadającymi się do demontażu”, natomiast ścianki działowe w lokalu będącym przedmiotem sporu nie nadają się do demontażu – w znaczeniu wynikającym z przepisów prawa budowlanego (wiedzę o możliwości takiej interpretacji kryterium demontażu w świetle orzecznictwa sądów administracyjnych powodowie uzyskali, a w każdym razie ujawnili, dopiero po blisko dwóch latach od zawarcia umowy). W związku z tym potencjalnie dwuznaczne postanowienie § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej należy zdaniem powodów uznać za abuzywne.

Na podstawie tej argumentacji powodowie wnieśli do Sądu Rejonowego pozew przeciwko deweloperowi o zwrot nadpłaconej, ich zdaniem, części ceny. Powództwo to zostało oddalone; od wyroku oddalającego powodowie wnieśli apelację do Sądu Okręgowego. Apelacja oparta była na szeregu zarzutów, z których tylko jeden – ten, który został opisany w poprzednim akapicie – Sąd Okręgowy uznał za zasadny. Zważywszy jednak, że przedmiotem sporu były wyłącznie kwestie prawne, a nie faktyczne – jak Sąd stwierdził, **przyjmując zarazem bez zastrzeżeń ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy** – wystarczyło to do uzasadnienia zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia w całości dochodzonego przez powodów roszczenia z kosztami procesu i odsetkami.

### 3. Treść umowy deweloperskiej

Informacje rozrzucone w treści uzasadnienia głosowanego wyroku pozwalają odtworzyć dość dokładnie istotne elementy umowy deweloperskiej stanowiące podstawę sporu:

1) cena zbywanego lokalu została określona w umowie bezpośrednio przez podanie zarówno całkowitej kwoty, jak i wartości poszczególnych składników uwzględnionych w cenie, w tym także przyjętej wiel-

kości powierzchni użytkowej lokalu oraz stawki za 1 m<sup>2</sup> tej powierzchni (§ 1 ust. 14 i ust. 16a oraz § 4 ust. 7 umowy);

- 2) w § 5 ust. 2 umowy zamieszczona została dalsza informacja o sposobie kalkulacji ceny ustalonej przez dewelopera; powierzchnia użytkowa lokalu miała być dla tych celów ustalona zgodnie z normą ISO, „a zatem” – jak brzmi to postanowienie – miały być do niej wliczone m.in. powierzchnie zajęte przez „ścianki działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych”; umieszczenie tej informacji było niewątpliwie związane z perspektywą korekty ceny (zob. niżej, pkt 3);
- 3) cena lokalu miała być skorygowana w oparciu o powykonawczy pomiar powierzchni użytkowej lokalu (korekta została dokonana i rozliczona między stronami na zasadach określonych w umowie i kwestia ta nie wpływa na podstawy rozstrzygnięcia sporu przez Sąd Okręgowy);
- 4) do umowy został dołączony, jako jej część integralna, tzw. rzut lokalu – szkic (plan) przedstawiający w szczególności **układ ścianek działowych** (ta nazwa jest użyta w opisie planu i koresponduje z terminologią zastosowaną w części repetycyjnej § 5 ust. 2 umowy oraz w opisie normy ISO).

## 4. Podstawy rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i przyczyny jego wadliwości

### 4.1. Funkcja normy ISO w strukturze umowy stron: źródło prawa czy postanowienie?

Zgodnie z trafną wstępną uwagą Sądu Okręgowego kwestią, która wymagała w sprawie rozstrzygnięcia, było to, czy powierzchnia znajdująca się pod wewnętrznymi ścianami działowymi (lub ściankami działowymi; także to nazewnictwo jest istotnym elementem kontrowersji błędnie ocenionym przez Sąd) spełnia kryteria niezbędne, aby zaliczyć ją do powierzchni użytkowej. Rozstrzygnięcie tej kwestii w głosowanym wyroku jest jednak zdecydowanie błędne, a w efekcie bezprzedmiotowe, ponieważ – jak

wskazuje analiza uzasadnienia – została ona *ab initio* błędnie postawiona. Rozstrzygnąć bowiem należało nie (jak to uczynił Sąd), jakie kryteria dla pojęcia powierzchni użytkowej określili ustawodawca, wprowadzając do obrotu prawnego normę ISO, ale **jak i z jakim skutkiem strony te kryteria określiły w umowie**. Podstawą rozstrzygnięcia powinna więc być niezależna i wnikliwa wykładnia umowy. Sąd Okręgowy poszukiwał jednak, *per fas et nefas*, uzasadnienia dla z góry założonej tezy, że istnieją obowiązujące obiektywne kryteria określenia powierzchni użytkowej, odstępstwo od których jest w istocie niedozwolone i które zostały naruszone przez dewelopera przy formułowaniu postanowień umowy (oraz przez Sąd Rejonowy w jego zaskarżonym wyroku). Kryteria te wynikają rzekomo z rozporządzenia w sprawie projektu budowlanego.

Sąd Okręgowy zasadniczo był świadomy, iż art. 5 ust. 3 ustawy o normalizacji<sup>1</sup>, stanowiący podstawę stosowania normy ISO, nie wyłącza kwestii sposobu określenia ceny lokalu w umowie jego sprzedaży z obszaru swobody umów; powołał jednak także ust. 4 tego przepisu, zgodnie z którym normy takie „mogą być powoływane w przepisach prawnych”. Sąd całkowicie pominął jednak oczywistą konkluzję, iż moc wiążąca normy **musi wynikać z przepisów mających zastosowanie do stosunku będącego przedmiotem rozstrzygnięcia**. Wskutek naruszenia tej konkluzji Sąd ewidentnie błędnie potraktował normę ISO (a raczej przepisy prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych odnoszące się do zakresu obowiązkowego stosowania tej normy) jako źródło prawa regulujące umowę deweloperską, a w szczególności wyznaczające bezwzględnie obowiązujący dewelopera standard definicji pojęcia powierzchni użytkowej lokalu jako kryterium wpływającego na jego cenę.

Rozumowanie Sądu Okręgowego jest również proste, co z gruntu błędne: zdaniem Sądu „[o] ile zatem co do zasady można zgodzić się z pozwany, że w myśl art. 5 ust. 3 ustawy

o normalizacji stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne, o tyle nie sposób pominąć milczeniem ust. 4 tego przepisu, który stanowi, że Polskie Normy mogą być powoływane w przepisach prawnych po ich opublikowaniu w języku polskim. Jeżeli zatem przepisy rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wprost odsyłały do normy ISO, to jej zastosowanie było obligatoryjne (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2019 r., II OSK 641/17, Legalis nr 1889827). Co prawda wymóg ten dotyczy bezpośrednio tylko określenia powierzchni użytkowej lokalu w projekcie architektoniczno-budowlanym, jednakże trudno byłoby uznać, że dla celów realizacji umów deweloperskich pozwany mógł od niego całkowicie abstrahować”.

W ten sposób Sąd Okręgowy stara się uzasadnić tezę, że stosowanie normy ISO jest wprawdzie dobrowolne (ponieważ obowiązuje swoboda umów – jednak nie ta wynikająca z art. 353<sup>1</sup> k.c.<sup>2</sup>, tylko ustanowiona w odniesieniu do normy ISO w ustawie o normalizacji!), ale i tak w umowie deweloperskiej jest obowiązkowe, bo... odsyła do tej normy rozporządzenie **w sprawie projektu budowlanego (!)**. Sąd cały czas obraca się więc mentalnie w obszarze prawa administracyjnego. Tylko zresztą w tym obszarze regulacji trzeba szukać wyraźnej szczegółowej podstawy dla ewentualnej swobody działania adresata norm prawnych.

Przyjrzeć się warto także dodatkowej przesłance ostatecznej konkluzji: Sąd Okręgowy ma (bliżej niesprecyzowane) trudności z uznaniem, że „dla celów realizacji umów deweloperskich” pozwany mógł od wymagań prawa administracyjnego „całkowicie abstrahować”. Te subiektywne trudności Sądu zdają się jego zdaniem dowodzić, że deweloper **nie miał prawa** całkowicie odstąpić od kryteriów normy ISO (o tym, że najwidoczniej każde odstępstwo powinno być uważane za tożsame z „całkowitym abstrahowaniem”, Sąd już nie wspomniał). Zdaniem Sądu deweloper miał więc obowiązek nie tylko

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (t.j. Dz.U. 2015, poz. 1483 ze zm.).

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2024, poz. 1061 ze zm.), dalej: k.c.

w projekcie budowlanym, ale również w umowie określić powierzchnię użytkową zgodnie z kryteriami ustalonymi w normie ISO (a kiedy sam opis tych kryteriów w treści normy okaże się niewystarczający dla uzasadnienia tego stanowiska – zob. niżej, pkt 4.3 i 4.4 – to rzekomy obowiązek zostanie przez Sąd rozciągnięty na stosowanie interpretacji ukształtowanych na gruncie innych, nieprzywołanych w § 5 ust. 2 umowy i niemających z nią żadnego związku przepisów prawa budowlanego).

Żeby rozproszyć ewentualne dalsze wątpliwości, Sąd dodaje: „[z]ałącznikiem do tej umowy był przecież rzut lokalu, który niewątpliwie musiał być zaczerpnięty z części rysunkowej projektu”. Odczytana wraz z poprzednim cytatem, ta krótka wypowiedź wręcz roi się od błędów i uproszczeń. Po pierwsze, spór nie dotyczy „realizacji umowy” przez dewelopera (tzn. wybudowania i oddania lokalu), ale wykładni jej treści w zakresie wzajemnego świadczenia nabywcy. Ustalenie ceny nie jest elementem „realizacji umowy deweloperskiej”, a więc zarzut Sądu powinien być kierowany do obu stron, a nie tylko do niego. Po drugie, Sąd Okręgowy już w tym miejscu narusza złożone na wstępie uzasadnienia wyroku zapewnienie, iż „przyjmuje i uznaje za własne ustalenia [faktyczne – przyp. A.W.W.] jakie poczynił Sąd I instancji”; tymczasem relacja z ustaleń Sądu Rejonowego nie uzasadnia w żaden sposób faktycznego domniemania, że rzut lokalu „niewątpliwie musiał być zaczerpnięty” z projektu. Po trzecie, oczywiście rysunek musiał być z odpowiednim fragmentem projektu w istotnych kwestiach zgodny, ale nie z powodu jakichkolwiek wymagań prawnych, tylko dlatego, że po prostu przedstawia ten sam lokal. Po czwarte, gdyby jednak rysunek wraz z opisem był rzeczywiście wprost „przerysowany” z projektu, mogłoby to oznaczać wyłącznie, że projekt i wykonanie były wadliwe w świetle prawa budowlanego – czego nikt nie twierdził – ale nie że wadliwe są zasady obliczenia ceny lokalu oceniane według norm prawa zobowiązań. Wreszcie, po piąte, nawet gdyby (czego Sąd nie wykazał) ten załącznik do umowy rzeczywiście stanowił fragment projektu, to nie sposób nie

tylko zaakceptować, ale nawet odtworzyć tok rozumowania Sądu, według którego **skopiowanie fragmentu projektu w załączniku do umowy miałyby być równoznaczne z poddaniem umowy regulacji prawa budowlanego odnoszącej się do projektu**.

Sąd Okręgowy wskazuje dalej, że w § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej znalazło się również zastrzeżenie, że dla celów jej realizacji powierzchnia użytkowa jest liczona na podstawie normy ISO oraz w nawiązaniu do rozporządzenia w sprawie projektu. Zdaniem Sądu „[n]awet zatem gdyby stosowanie tej normy było dobrowolne, to pozwany w umowie przyjął na siebie zobowiązanie do jej stosowania”.

To rozumowanie, po pierwsze, zawiera w sobie nierzetelne uproszczenie, a po drugie, wprowadza założenie stanowiące kardynalny błąd. Uproszczenie polega na ignorowaniu w tym miejscu faktu, że cytowane postanowienie umowy deweloperskiej składa się z dwóch części, które **według przekonania obu stron z chwili zawarcia umowy były równoznaczne**, chociaż potencjalnie (po dokładnym zbadaniu tekstu interpolowanego) mogłyby okazać się sprzeczne. Nie wolno opierać wniosku co do skutków takiego postanowienia tylko na fakcie, że jedna jego część – arbitralnie wybrana przez Sąd jako wadliwa bez wskazania uzasadnienia tego wyboru – odsyła do przepisu prawa (który w braku tego odesłania byłby w zakresie analizowanego stosunku stron zupełnie bezprzedmiotowy). Kardynalny błąd zawiera się natomiast w założeniu, że taka kontraktowa interpolacja prowadzi do „zobowiązania do stosowania” przepisów rozporządzenia oraz kryteriów normy ISO wraz z dotyczącym ich interpretacji orzecznictwem, i to dokładnie w taki sam sposób, w jaki podlegają one stosowaniu w zakresie stosunków regulowanych przez prawo administracyjne. W istocie Sąd Okręgowy uznał, że można przez umowę po prostu rozszerzyć zakres obowiązywania ustawy lub rozporządzenia. To jednak jest ewidentnie niedopuszczalne – po pierwsze dlatego, że strony nie mają takiej władzy (aspekt formalny), a po drugie dlatego, że **kontraktowa podstawa sto-**

**sowania zmienia w istotny sposób charakter prawny normy „przeniesionej” w ten sposób z obszaru prawa administracyjnego na zupełnie odmienny grunt i mającej już jedynie charakter i moc prawną postanowienia umowy, co rzutuje także na przesłanki jej wykładni (aspekt merytoryczny)<sup>3</sup>.**

W rezultacie tego elementarnego błędu w percepcji ocenianej sytuacji prawnej dokonanej przez Sąd Okręgowy ustalenie jest wadliwe, ponieważ całkowicie abstrahuje od tego, co zostało uzgodnione przez strony w drugiej części tego samego postanowienia i w innych postanowieniach umowy, a także od szczególnych uwarunkowań związanych z funkcją, którą pojęcie powierzchni użytkowej lokalu ma pełnić w ramach opisanej w umowie metody kalkulacji ceny lokalu (a żadnej innej funkcji nie pełni). Wzajemny stosunek obu części tego postanowienia kategorycznie powinien być zostać określony **przed** podjęciem niedopuszczalnej próby rozstrzygnięcia sporu dotyczącego stosowania

ogólnych zasad prawa cywilnego i przepisów prawa zobowiązań, na podstawie szczegółowych przepisów prawa administracyjnego.

Najwyraźniej niezupełnie usatysfakcjonowany efektem omówionego powyżej fragmentu uzasadnienia, Sąd Okręgowy starał się znaleźć dalsze argumenty, wskazując m.in., że między stronami doszło także do kontrowersji co do znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu przepisów ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że rozstrzygający spór w I instancji Sąd Rejonowy naruszył art. 2 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 tej ustawy. W tym miejscu pomijam meritum kontrowersji dotyczącej rozumienia terminu „powierzchnia użytkowa lokalu”, którym ustawa ta posługuje się, nie definiując tego pojęcia ani nie odsyłając do normy ISO. Jednak w orbitę sporu o ten termin Sąd Okręgowy wciągnął szczegółowe regulacje prawa administracyjnego, **nietające żadnego znaczenia dla wykładni umowy deweloperskiej**. O dziwo, w tym akurat aspekcie i w tym miejscu też sam Sąd Okręgowy potwierdził tę konkluzję, którą poprzednio zlekceważył; nie kończy więc oceny tego aspektu sporu jednoznacznym merytorycznym ustaleniem, natomiast jako główną podstawę zarzutu naruszenia ustawy wskazuje okoliczność, iż „[z] art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali nie wynika jednak również – wbrew pogładowi Sądu I instancji – wniosek, że powierzchnia użytkowa lokalu jest jego cechą stałą, obiektywną, a więc niezależną od likwidacji czy dobudowywania kolejnych ścian (ścianek) działowych. Do takiego rozumowania nie ma podstaw normatywnych. Oczywiście co do zasady ustalenie powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi powinno następować w odniesieniu do każdego lokalu tylko raz, z chwilą jego wyodrębnienia. Zagadnienie czy należy dokonywać korekty powierzchni użytkowej mieszkania, jeżeli dodano lub usunięto w nim ścianę działową, nie może jednak wpływać na interpretację Polskiej Normy PN-ISO 9836: 1997, do której pozwany sam odwoływał się w umowie deweloperskiej”.

Lektura uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego nie pozwala na ustalenie, jaką konkretnie

<sup>3</sup> Jako postanowienie umowy, tekst interpolowany podlega tym samym regułom interpretacji co postanowienia zawierające bezpośrednią regulację stosunku umownego, w tym w szczególności postulatowi uwzględnienia całego kontekstu sytuacyjnego tego stosunku. Zob. w szczególności P. Sobolewski, uwagi do art. 65 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2024, nb 37 i 40. Jak trafnie wywodzi SN w wyroku z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, Legalis: „treść czynności prawnej i zamiar stron powinny być ustalone i tłumaczone według zasad określonych w art. 65 KC (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1992 r., III CZP 83/92, OSNCP 1993, nr 3, poz. 24). Kryteria w nim zawarte służą także do oceny, czy dane oświadczenie w ogóle jest oświadczeniem woli. Trzeba zauważyć, że przepis ten określa sposób wykładni oświadczeń woli w czynnościach prawnych odmiennie niż to ma miejsce przy interpretacji tekstu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSP 2000, nr 6, poz. 91, w uzasadnieniu którego SN stwierdził, iż: «[w] przeciwieństwie do norm prawnych czynności prawne – a w szczególności umowy – regulują stosunki prawne tylko między ich stronami. W rezultacie ustanowione w nich pomiędzy jej podmiotami powinności, nie mają abstrakcyjnego charakteru, jak normy prawne, lecz indywidualny charakter, służąc realizacji interesów stron stosownie do ich woli»”.

argumentacją posłużył się Sąd Rejonowy. Sama jednak konkluzja stanowiąca podstawę wyroku I instancji, mianowicie że skorygowana w obmiarze powykonawczym powierzchnia użytkowa lokalu dla celów wykładni umowy **musi być traktowana jako stała**, jest wbrew zdaniu Sądu Okręgowego bez żadnej wątpliwości trafna. Sąd natomiast trzyma się kurczowo jako podstawy swojego stanowiska fragmentów różnych regulacji administracyjnych, które z różnych powodów – m.in. ze względów bezpieczeństwa konstrukcji budynku, trybu kontroli robót budowlanych czy perspektywy rozliczeń w ramach wspólnoty mieszkaniowej – **zakładają zmienność tej wielkości, ponieważ traktują ją jako kwestię faktyczną, reglamentując właśnie dopuszczalność dokonywania jej zmian** (i wiążąc te ograniczenia m.in. z pojęciami „montażu” lub „demontażu”, o czym będzie mowa niżej, w pkt 4.3). Natomiast całkowicie niezależnie od tego, skąd strony zaczerpnęłyby definicję powierzchni użytkowej zastosowaną w umowie, jest oczywiste, że **w funkcji czynnika kształtującego cenę lokalu musi to być wielkość stała, ustalona według stanu, w jakim lokal jest odbierany przez nabywcę, i niepodlegająca żadnym dalszym korektom**. Perspektywy jakiegokolwiek zmiany nie mogą więc wpływać na rozumienie użytego w umowie terminu. Błędem Sądu Rejonowego jest jedynie twierdzenie, że jest to wielkość „obiektywna” – nie jest, ponieważ jest ustalona umownie między stronami (ten błąd akurat jednak Sąd Okręgowy zaakceptował, ignorując jej funkcję jako parametru w strukturze umownej ceny wynikowej). Jest ona więc wielkością konwencjonalną, stanowiącą **element konsensusu co do ceny sprzedaży**, i dlatego (a nie „z samej natury pojęcia”), po pierwsze, jest **stała**, a po drugie, **może być swobodnie regulowana przez strony w umowie**.

#### 4.2. Postanowienie § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej w świetle ogólnych zasad wykładni

Sąd Okręgowy nie przeprowadził w uzasadnieniu wyroku rzetelnej i racjonalnej wykładni umowy deweloperskiej. Oderwane uwagi na ten

temat rozrzucone są w wielu miejscach. Z tak nieuporządkowanym stanowiskiem trudno dyskutować; najistotniejsze jego fragmenty wymagają jednak zdecydowanej polemiki.

Sąd Okręgowy rozpoczyna analizę § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej od konstatacji, że jest on „niejasny” czy też „niejednoznaczny”. Na poparcie tego stanowiska Sąd przytacza rozległe orzecznictwo, nie zatrzymując się nad kwestią wskazania, jakie zastosował kryteria, w jaki sposób wynika z tych kryteriów i przytoczonego orzecznictwa niejasność omawianego postanowienia oraz na czym ta niejasność polega. Następnie przechodzi do uzasadnienia poglądu, że rzekoma niejasność prowadzi do naruszenia zasad ochrony powodów jako konsumentów; do tego tematu trzeba będzie powrócić po skomentowaniu wykładni umowy (zob. niżej, pkt 4.5).

Po wtrąceniu omawianej już wyżej argumentacji Sąd Okręgowy powraca do tematu wykładni § 5 ust. 2 umowy i tu dopiero wyjaśnia, dlaczego uważa to postanowienie za „niejasne” czy też „niejednoznaczne”, w następujący sposób: „W płaszczyźnie językowej, gramatycznej, robi [ono] wrażenie jasnego i klarownego, objaśniającego ewentualne wątpliwości mogące powstać na tle ustalenia powierzchni użytkowej lokalu, ale już bliższa analiza jego treści nakazuje przyjąć wniosek przeciwny. Postanowienie to jawi się wówczas jako wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony bowiem pozwany odwołuje się w nim do sposobu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu na podstawie normy PN-ISO 9836 oraz w nawiązaniu do ówczesnie obowiązującego rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, a z drugiej wyjaśnia – niezgodnie z powyższą normą i rozporządzeniem – że do powierzchni tej wlicza się m. in. powierzchnie zajęte przez ścianki działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych. Jest to dość jaskrawy przykład niejednoznaczności kwestionowanego § 5 ust. 2 umowy”.

To sumaryczne ujęcie wskazuje, że w istocie Sąd Okręgowy naruszył podstawowe zasady wykładni umów wymagające, aby wykładnia

była skierowana na **rozumienie sensu przez adresata oświadczenia w chwili zawierania umowy** oraz **racjonalna**, a ponadto uwzględniała **całością kontekstu sytuacyjnego**<sup>4</sup>. Sąd Okręgowy zbył wszystkie te elementy wykładni jednym zdaniem umieszczonym między tezą, że postanowienie jest wewnętrznie sprzeczne, a konkluzją, że „stanowi jaskrawy przykład niejednoznaczności”.

W tym miejscu trzeba przypomnieć treść postanowienia § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej, którą Sąd Okręgowy podał częściowo na wstępie uzasadnienia, a częściowo w toku argumentacji. Wiadomo więc, że składało się ono z dwóch części. W pierwszej z nich strony postanowiły, iż „powierzchnia użytkowa jest liczona na podstawie normy ISO oraz w nawiązaniu do rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego”. Druga część cytowanego postanowienia, kontynuująca po przecinku poprzednie zdanie, wyjaśnia, iż („a zatem”) miały być do tej powierzchni wliczone m.in. powierzchnie zajęte przez „ścianki działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych”.

Przyjmijmy w tym miejscu – tymczasowo, dla potrzeb dyskusji – **błędną** opinię Sądu Okręgowego, że między pierwszym a drugim składnikiem § 5 ust. 2 zachodzi sprzeczność. Wówczas postanowienie to byłoby rzeczywiście niejednoznaczne i wymagało dalszej wykładni. Sąd jednak takiej wykładni nie przeprowadził; po prostu przyjął – apriorycznie i w istocie kontrfaktycznie – że rzeczywistą intencję stron wyraża wyłącznie część pierwsza postanowienia, wobec czego część drugą można w ogóle pominąć. W dodatku tą intencją było jakoby **włączenie do umowy** nie tylko opisu normy ISO, ale także rozporządzenia, które wyznacza funkcje tej normy w obszarze

zagadnień dotyczących projektu budowlanego. Tymczasem funkcje te nie mają nic wspólnego z konstruowaniem ceny umownej lokalu; ponadto w tekście umowy „nawiązanie” do rozporządzenia ewidentnie nie miało na celu jego całościowej interpolacji, która byłaby bezprzedmiotowa i bezsensowna, ale **wskazanie go tylko jako źródła mocy prawnej** normy ISO jako aktu prawnego). Po drugie, nawiązanie to miałooby – rzekomo nadal zgodnie z intencją stron – spowodować interpolację dalszych, w ogóle niewzmiankowanych w umowie i niemających z nią żadnego związku przepisów prawa budowlanego wraz z orzecznictwem, które wyjaśnia powstające w toku stosowania tych przepisów wątpliwości, a zarazem obciążyć dewelopera – jako przedsiębiorcę i profesora – obowiązkiem dokładnej znajomości tych wszystkich, niemających nic wspólnego z obrotem lokalami, aspektów funkcjonowania pojęcia powierzchni użytkowej.

To podejście narusza elementarne zasady wykładni umów, a zwłaszcza jej kontekstowości, koncentrując się na werbalnym odbiorze wyrwanego z kontekstu fragmentu postanowienia. Gdyby jednak przyjąć to podejście, druga część § 5 ust. 2 w ogóle nie byłaby postanowieniem umowy, ale oświadczeniem wiedzy, i to – w świetle opinii Sądu – błędnym. Kontynuowanie tej linii argumentacji prowadzi do irracjonalnego wniosku, że w istocie deweloper, sam tego nie wiedząc, zgodził się sprzedać lokal za cenę niższą, niż ta, która była przedmiotem oferty oraz negocjacji stron i która **była w umowie wyraźnie podana** (§ 4 ust. 7 umowy). Przyjęcie takiej koncepcji jest absolutnie sprzeczne z faktami, zważywszy że analizowana transakcja nie była oderwaną sprzedażą pojedynczego lokalu, ale dotyczyła jednego z wielu lokali w ukończonym nowym budynku, przy czym wszystkie były oferowane na rynku po cenach obliczonych na tej samej zasadzie. Sąd pominął również całkowicie okoliczność, iż (rzekoma) sprzeczność zachodziłaby nie tylko pomiędzy pierwszą i drugą częścią § 5 ust. 2, ale między tą pierwszą częścią a wszystkimi innymi postanowieniami kontraktu dotyczącymi ceny, w tym w szczególności

<sup>4</sup> Zob. w szczególności P. Sobolewski, uwagi do art. 65, nb 21, 34 i 37; E. Rott-Pietrzyk, uwagi do art. 65 [w:] *Zobowiązania. Komentarz*, t. I i II, red. P. Machnikowski, 2024, nb 64–66 i 73.



z postanowieniem określającym tę cenę kwotą bezwzględną (z zastrzeżeniem korekty na podstawie obmiaru powykonawczego) oraz z rzutem lokalu stanowiącym załącznik do umowy, który wskazywał wyraźnie „ścianki działowe”, o których mowa w § 5 ust. 2. W efekcie, kontynuując konsekwentnie tok rozumowania Sądu Okręgowego, należałoby dojść do wniosku, że umowa **w ogóle nie została skutecznie zawarta, ponieważ między stronami nie doszło do uzgodnienia ceny.**

W tym momencie jednak należy zadać dwa zasadnicze pytania. Pierwsze z nich brzmi: czy kupujący (powodowie), zawierając umowę, rzeczywiście liczyli, lub przynajmniej **mieli prawo liczyć**, na to, że za nabywany lokal zapłacą mniejszą kwotę niż wyraźnie podana w umowie? **Odpowiedź na to pytanie jest negatywna.** Wynika to jednoznacznie ze stanu faktycznego stwierdzonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego (zob. wyżej, pkt 2). Dopiero po upływie niemal dwóch lat, przed podpisaniem protokołu odbioru, powodowie uzyskali informację o tym, że zastosowanie wykładni normy ISO ustalonej w międzyczasie na gruncie jej stosowania w obszarze regulacji prawa budowlanego byłoby dla nich korzystne, i zgłosili żądanie obniżenia ustalonej w umowie ceny.

Drugie pytanie brzmi: czy w takim razie przynajmniej deweloper znał odnośne orzecznictwo i liczył się (lub miał obowiązek się liczyć) z tym, że ewentualnie będzie musiał obniżyć cenę? Także i tu **odpowiedź musi być negatywna.** Wprawdzie incydentalnie, przy badaniu przesłanek zastosowania przepisów o ochronie konsumenta, Sąd Okręgowy wyraża pogląd, że deweloper działał rozmyślnie w celu pokrzywdzenia powodów, jednak – co zostanie bardziej szczegółowo wykazane niżej – teza ta jest absolutnie nieuprawniona: po pierwsze, ponieważ **nic podobnego nie zostało ustalone przez Sąd Rejonowy w wyroku I instancji, a Sąd Okręgowy, jak sam wyjaśnił na wstępie uzasadnienia, wydał wyrok w oparciu o stwierdzony w I instancji stan faktyczny;** po drugie, ponieważ analiza sytuacji dewelopera, przebiegu negocjacji umowy i skutków

(rzekomej) rozbieżności treści dwóch części postanowienia § 5 ust. 2 umowy prowadzi do wniosku, że takie działanie dewelopera byłoby działaniem na szkodę własną, a nie powodów, oraz że w świetle wszystkich okoliczności faktycznych sprawy przedstawia się ono jako zupełnie nieprawdopodobne, już choćby dlatego, że deweloper świadomie stawiałby się w sytuacji gorszej od konkurentów, oferując mieszkania na rynku po „zawyżonej” cenie, której nie miałby perspektywy uzyskać.

W tej sytuacji nawet gdyby trafna była konkluzja Sądu Okręgowego, że rozumienie powierzchni użytkowej wynikające z pierwszej części postanowienia § 5 ust. 2 umowy jest odmienne niż w „wyjaśnieniu” zamieszczonym w drugiej jego części, to bezpodstawne byłoby uznanie, że właśnie to pierwsze jest właściwe. W istocie rzeczy mielibyśmy do czynienia z kontrowersją od czasów rzymskich znaną w prawie kontraktów, której rozstrzygnięcie określa paremia *falsa demonstratio non nocet*, tzn. sytuacją, gdy strony ewidentnie zgadzają się **co do zamierzonego skutku** wprowadzonego do umowy postanowienia, a tylko popełniają (wspólny) błąd co do znaczenia terminu czy fachowego kryterium użytego przy formułowaniu jego treści. Decyduje wówczas zgodna wola stron (o ile jest – tak jak w analizowanym przypadku – wyraźna i nie budzi wątpliwości na tle okoliczności zawarcia umowy), a nie obiektywna werbalna interpretacja<sup>5</sup>.

Pod uwagę należy wziąć również metodę regulacji zastosowaną w każdej z obu części postanowienia § 5 ust. 2. Podczas gdy w części pierwszej umowa odsyła do skomplikowanego tekstu (a w istocie nawet kombinacji dwóch tekstów – normy ISO i rozporządzenia) ustanawiającego normę zasadniczo niemającą zastosowania do przedmiotu umowy, to w drugiej części jasno i precyzyjnie jest wskazany zamierzony w umowie sposób obliczenia powierzchni użytkowej lokalu dla celów rozliczenia między stronami. Nie ma żadnych podstaw do tego, aby w razie sprzeczności między wyraźnym tekstem postanowienia umowy a elementem

<sup>5</sup> Zob. E. Rott-Pietrzyk, uwagi do art. 65, nb 73.

włączonym do tego postanowienia przez interpolację z zasady przyznawać pierwszeństwo temu drugiemu (powinno być zdecydowanie odwrotnie). Z uzasadnienia wyroku jasno wynika, że Sąd Okręgowy postąpił tak **tylko dlatego, że tekst interpolowany pochodzi z aktu prawnego** mającego w ściśle określonym zakresie umocowanie ustawowe, nie zwracając uwagi na to, że to umocowanie dotyczy obszaru prawa budowlanego, natomiast akt ten *proprio vigore* **nie reguluje stosunku umownego między stronami**. W takiej jednak sytuacji jego moc wiążąca ma źródło wyłącznie w woli stron i nie różni się od mocy jakiegokolwiek innego powołanego w podobny sposób dokumentu, np. ogólnych warunków umów jednej ze stron.

Ponieważ umowa została przygotowana przez dewelopera, przeciwko wykładni korzystnej dla niego mogłaby przemawiać inna paremia dotycząca interpretacji umów, mianowicie *in dubio contra proferentem*. Jest to jednak metoda wykładni stosowana w ostateczności, jeśli inne metody nie pozwoliły uzyskać jasności co do znaczenia postanowienia umowy. W sytuacji, gdy kupujący podpisywał umowę, mając przed oczyma wyraźne i czytelnie (dla każdego) sformułowane postanowienia określające zarówno całkowitą kwotę ceny, jak sposób i podstawy jej kalkulacji, przyznanie tej paremii pierwszeństwa w sytuacji braku dodatkowego, wystarczająco istotnego, słusznego uzasadnienia byłoby ewidentnym błędem interpretacyjnym<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Zob. P. Sobolewski, uwagi do art. 65, nb 10–11. Zob. też: Z. Radwański, K. Mularski, *Wykładnia oświadczeń woli* [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2, red. Z. Radwański, 2019, nb 41–43. W ostatnim akapicie cytowanego tekstu autorzy stwierdzają, że „słuszne jest, aby ten, kto korzysta z faktycznie jednostronnej swobody sformułowania treści umowy, ponosił ryzyko niejasnej jego redakcji”. Istotą tego ryzyka należy jednak oceniać z punktu widzenia stanu wiedzy stron w chwili zawarcia umowy. Próba dokonania na tej podstawie wykładni korzystnej dla powodów musiałaby się opierać na absurdalnej tezie, że ich „ryzyko” polegało na tym, iż mogli się nigdy nie dowiedzieć o (rzekomo) ukrytej w pierwszej części § 5 ust. 2 możliwości domagania się obniżenia ceny, na którą się niedwuznacznie zgodzili, zawierając umowę. Ostatecznie i nieodwo-

W innym układzie stosunków faktycznych istotny mógłby być także podkreślany przez Sąd Okręgowy (ale bez związku z interpretacją umowy) brak znajomości normy ISO przez powodów w chwili zawierania umowy. Jednak ten brak mógłby służyć tylko do zakwestionowania w ogóle skuteczności interpolacji tej normy, **gdyby kryła ona w sobie przemilczane przez lepiej poinformowanego dewelopera zagrożenia dla interesu powodów**. Jest jednak dokładnie odwrotnie, to strona podpisująca umowę bez znajomości normy ISO teraz żąda przyznania – na podstawie nawet nie tekstu opisu normy, ale jego zupełnie nieoczywistej (a w istocie błędnej) wykładni, a wbrew wyraźnym postanowieniom umowy – korzyści, **której przy zawarciu umowy nie oczekiwała i nie miała żadnego powodu, aby na nią liczyć**.

Sąd Okręgowy przywołuje tu szereg wyroków Sądu Najwyższego dotyczących metod wykładni umów, konstatając ogólnikowo, że „ich zastosowanie nie prowadzi jednak do wyeliminowania niejednoznaczności postanowienia § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej, co ma znaczenie w kontekście trafnie podniesionego w apelacji zarzutu obrazu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.”. Twierdzenie to jest całkowicie gołosłowne. Sąd nie dokonał w ogóle żadnej wykładni, która mogłaby prowadzić do takiego wniosku; w szczególności nie wskazał w uzasadnieniu żadnej konkretnej zastosowanej metody ustalenia właściwego znaczenia interpretowanego postanowienia, która okazałaby się bezskuteczna. Interpretację umowy zastąpił natomiast powołaniem na zasady ochrony konsumentów, przyjmując, w istocie z góry, wadliwe założenie, że umowa jest niejasna. Reasumując, odczytanie sensu postanowienia § 5 ust. 2 przez Sąd jest **sprzeczne z elementarnymi zasadami rzetelnej interpretacji umów**.

Na zakończenie tych uwag podkreślić trzeba, że są one istotne tylko o tyle, że wyrok Sądu

lalnie dyskusję zamyka wszakże ustalenie, że wymyślona *ex post* przez powodów i zaakceptowana przez Sąd Okręgowy wykładnia normy ISO jest sprzeczna z treścią opisu tej normy i całkowicie bezpodstawna (zob. niżej, pkt 4.4).

Okręgowego okazałyby się niesłuszny, nawet gdyby przyjęte przez ten Sąd założenie co do właściwego sposobu interpretacji skutku zastosowania treści normy ISO w strukturze prawnej umowy deweloperskiej było trafne. W rzeczywistości jednak nawet i to ustalenie Sądu okazuje się całkowicie błędne.

### 4.3. Interpretacja normy ISO jako wyjaśnienia pojęcia powierzchni użytkowej lokalu włączonego do umowy przez interpolację

W opinii Sądu Okręgowego zachodzi nieusuwalna sprzeczność pomiędzy pierwszą i drugą częścią postanowienia § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej. Przypomnijmy, że druga część stanowiła wprost, iż do powierzchni użytkowej lokalu miały być wliczone m.in. powierzchnie zajęte przez „**ścianki działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych**”. Pierwsza natomiast odwoływała się do treści normy ISO, którą sam Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zresumował następująco: „Norma PN-ISO 9836: 1997 operuje pojęciem powierzchni całkowitej kondygnacji (5.1.3), na którą składają się: powierzchnia kondygnacji netto (5.1.5.) i powierzchnia zajęta przez konstrukcję (5.1.6.). Punkt 5.1.7.1. normy definiuje z kolei powierzchnię użytkową jako tę część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku, zaś w jej pkt 5.1.6.1 – powierzchnię konstrukcji, jako część powierzchni całkowitej, która utworzona jest przez elementy zamykające (np. ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne) oraz powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, ścian działowych itp. oraz powierzchnie przez które nie można przejść. Ponadto, w myśl pkt 5.1.5.3. normy do powierzchni kondygnacji netto wlicza się także **elementy nadające się do demontażu**, takie jak **ścianki działowe, rury i kanały**” [podkreślenia w tekście – A.W.W.].

Spór między stronami umowy sprowadza się w istocie do kwestii rozumienia ostatniego zdania w przedstawionej powyżej treści normy ISO, które w opinii powodów (i Sądu Okrę-

gowego) zostało „błędnie zinterpretowane” w drugiej części postanowienia. Jednak przed przejściem do zagadnienia zasadności takiej interpretacji trzeba ustalić zamierzoną przez strony funkcję odesłania do tej normy i konkretną treść, którą wprowadza ono do umowy; tego Sąd Okręgowy całkowicie zaniechał.

Przed wszystkim zatem, pomimo niefortunnej redakcji umowy wysuwającej odesłanie do normy ISO na pierwszy plan, nie można przyjąć koncepcji, na której opiera się uzasadnienie wyroku, że zamiarem stron w drugiej części § 5 ust. 2 umowy była tylko interpretacja, a więc „nienormatywne” objaśnienie tekstu normy ISO, która miała jakoby być w całości regulacją podstawową i w istocie mającą wyłączność na obowiązywanie w strukturze umowy bez względu na ewentualną sprzeczność z jej innymi postanowieniami, nawet wyraźnie sformułowanymi przez strony w tekście umowy (zwłaszcza § 4 ust. 7 określającym kwotę całkowitą ceny). W materiale zebranym przez sąd I instancji nie ma żadnego dowodu na taką intencję stron i nie potwierdza jej w żadnym stopniu konstrukcja umowy. Kolejność kwestii i powiązanie ich zwrotem „a zatem” nie może uzasadniać negocjowania funkcji regulacyjnej dalszego tekstu. Postanowienie to zawiera bowiem **wyraźnie i jednoznacznie przyjętą przez strony regulację** dotyczącą tylko jednego, ale przecież nie jedyne go aspektu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu: zaliczenia do niej **także powierzchni pod „ściankami działowymi**”. Pytanie, jaką w takim razie funkcję miało pełnić odesłanie do normy ISO, znajduje prostą odpowiedź: stamtąd pochodzi „bazowa” informacja, co generalnie należy uważać za powierzchnię użytkową oraz w jakim stosunku pozostaje ona do „powierzchni zajętej przez konstrukcję” i „powierzchni kondygnacji netto” (oba te pojęcia trzeba ponadto, już samodzielnie, zredukować z perspektywy budynku i kondygnacji do perspektywy lokalu). Mamy zatem do czynienia z sytuacją, gdy postanowienie umowy odsyła w określonej kwestii do wskazanego dokumentu, a zarazem pewien określony w tym dokumencie szczególny aspekt należący

do zakresu odesłania zostaje w dalszym ciągu tego samego zdania uregulowany wyraźnie (i tylko potencjalnie inaczej). W dodatku ta druga regulacja ściśle koresponduje z innymi wyraźnymi postanowieniami umowy (jak odrębne ustalenie ceny lokalu na wyraźnie podaną kwotę skalkulowaną w sposób pokrywający się z rzekomym „tylko wyjaśnieniem”), a ponadto odegrała podstawową rolę w procesie zawierania umowy (identyczna z ceną umowną cena ofertowa). W tej sytuacji przyjęcie – bez żadnego dalszego uzasadnienia – że jedynym elementem umowy wywołującym skutki prawne między stronami w zakresie kwestii traktowania powierzchni użytkowej lokalu jest odesłanie do normy ISO w pierwszej części § 5 ust. 2, a wszystkie sprzeczne z tą normą postanowienia umowy są po prostu pomijalne jako nieważne, jest sprzeczne z elementarnymi zasadami wykładni umów.

#### 4.4. Problem kontrowersji co do znaczenia terminu „demontaż”

Fundamentem uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego zasądzonego dochodzone przez powodów roszczenie jest stwierdzenie (przytoczone już wyżej), że **kwestią, która wymagała w sprawie rozstrzygnięcia, jest to, czy powierzchnia znajdująca się pod wewnętrznymi ścianami działowymi spełnia kryteria niezbędne, aby zaliczyć ją do powierzchni użytkowej**, a następnie rozstrzygnięcie tej kwestii na niekorzyść dewelopera.

Rozstrzygnięcie to opiera się na szeregu kolejnych, **bez wyjątku wadliwych**, argumentów.

Po pierwsze, „[w] ocenie Sądu Okręgowego na tak postawione pytanie odpowiedź jest negatywna, a odmienne stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku narusza § 11 ust. 2 pkt 2 lit. a w zw. z § 8 ust. 2 pkt 9 rozporządzenia z 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i w zw. z § 9 załącznika do tegoż rozporządzenia. Z przepisów powyższych wynika, że opis techniczny zawarty w projekcie architektoniczno-budowlanym obiektu budowlanego powinien

w stosunku do budynku mieszkalnego jednorodzinne i lokali mieszkalnych zawierać zestawienie powierzchni użytkowych obliczanych według Polskiej Normy, PN-ISO 9836: 1997”.

Twierdzenie Sądu Okręgowego narusza elementarne zasady argumentacji prawnej. Przedmiotem sporu nie jest prawidłowość sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego, a do ceny sprzedaży lokalu, włącznie z jej wynikową kalkulacją, powołane rozporządzenie się nie stosuje. Sądowi Rejonowemu można byłoby ewentualnie postawić zarzut błędnej wykładni umowy deweloperskiej (który też byłby bezpodstawny w świetle ustaleń analizy przedstawionej w pkt 4.1–4.3 powyżej, ale przynajmniej taki błąd można sobie wyobrazić). Natomiast **uchylenie wyroku I instancji na podstawie zarzutu naruszenia przepisu, który w rozstrzyganej sprawie nie miał zastosowania, stanowi ewidentne naruszenie elementarnych zasad rzetelnego postępowania sądowego**.

Kolejny argument odnosi się do umieszczonego w pkt 5.1.5.3 normy ISO ustalenia, że do powierzchni kondygnacji netto wlicza się także elementy **nadające się do demontażu**, takie jak ścianki działowe, rury i kanały. Stanowisko Sądu jest następujące: „Istotą demontażu w potocznym ujęciu (a wobec braku definicji legalnej innego trudno nawet poszukiwać) jest natomiast rozłożenie określonego urządzenia na części w taki sposób aby można było ich użyć ponownie – a więc ponownie je zamontować. Usunięcie murowanej ściany działowej wymogu tego nie spełnia, albowiem w praktyce polega na jej wyburzeniu. Należy zatem przychylić się do stanowiska strony powodowej, że użyte w Polskiej Normy [sic!, A.W.W.] PN-ISO 9836: 1997 sformułowanie «elementy nadające się do demontażu, takie jak ścianki działowe» oznacza lekkie przegrody wewnętrzne typu przepierzenia, np. szklane, harmonijkowe lub w formie rolet, które można w każdej chwili, bez ich uszkodzenia, zdemontować i ustawić w innym miejscu”.

Na tle całokształtu uzasadnienia konstatacja Sądu Okręgowego, że **pojęcie demontażu**

nie posiada definicji legalnej, wyróżnia się obiektywizmem i trafnością, trudno więc cokolwiek do niej dodać. To samo dotyczy związanego z tym postulatu, aby szukać innego niż przepis prawa źródła wyjaśniającego to pojęcie. Już jednak odwołanie się do „potocznego ujęcia” budzi pewną wątpliwość; **pierwszeństwo należałoby raczej przyznać zbadaniu praktyki stosowania pojęcia powierzchni użytkowej lokalu w umowach deweloperskich**<sup>7</sup>, którą można byłoby ustalić choćby przy pomocy biegłego (ale nie w zakresie robót budowlanych, tylko obrotu lokalami mieszkalnymi). Zamiast tego Sąd na własną odpowiedzialność formuluje rzekomo potoczne ujęcie demontażu, które jakoby kategorycznie wymaga, aby zdemontowane elementy nadawały się do ponownego użycia. Zdumiewać może tylko, jak dokładnie to „potoczne” rozumienie odkryte przez Sąd pokrywa się z relacjonowanym dalej w uzasadnieniu rezultatem specyficznej wykładni dokonanej przez sąd administracyjny w obszarze stosowania przepisów prawa budowlanego oraz jak bardzo różni się ono z rozumieniem rzeczywiście potocznym. Na przykład w razie awarii samochodu czy samolotu czasem trzeba **zdemontować** nawet cały silnik. Czy jeśli się okaże, że w efekcie można go tylko zezłomować i zastąpić nowym, będziemy mieli skłonność potocznie nazywać to, co zaszło, „wyburzeniem” silnika?

Zamiast bezpłodnie zajmować się irrelevantną dla przedmiotu sporu analizą orzecznictwa sądów administracyjnych w kwestii rozróżnienia pojęć demontażu, wyburzenia i rozbiórki oraz „ścian” i „ścianek” w różnych obszarach prawa budowlanego, które to wywody zajmują znaczną część uzasadnienia, Sąd Okręgowy powinien był skoncentrować się na analizie treści samej normy ISO, której naruszenie zarzuca deweloperowi

i sądowi I instancji, a której brzmienie przytacza, **ale wykładni w ogóle zaniechał**. Przypomnijmy jeszcze raz treść kluczowego fragmentu: „elementy **nadające się do demontażu**, takie jak ścianki działowe, **rury i kanały**” [podkreślenia w tekście A.W.W.]. Z tej treści płynie jednoznaczny i niepodważalny wniosek, że **ścianki działowe mają nadawać się do demontażu tak samo jak np. rury**. Czy powierzchnia zajmowana przez rury albo kanały też ma być traktowana jako użytkowa tylko pod warunkiem, że można je „zdemontować” w tym sensie, że zostaną usunięte w stanie nietkniętym i przeznaczone do ponownego użytku? To zestawienie w tekście normy pod rządem wspólnego kryterium **zdadności do demontażu** „ścianek działowych, rur i kanałów” świadczy jednoznacznie, że autor normy stosuje ten termin **wyłącznie z punktu widzenia technicznej możliwości (dopuszczalności) potencjalnego usunięcia elementu zajmującego część powierzchni użytkowej bez szkody dla konstrukcji** i całkowicie abstrahuje od dalszego przeznaczenia tego elementu lub jego gruzów. Faktu tego nie zmienia okoliczność, że niektóre szczegółowe regulacje prawa budowlanego lub stosujące je sądy administracyjne dostrzegały potrzebę zawężenia pojęcia demontażu (w wypadku urządzeń, w szczególności maszyn lub konstrukcji w rodzaju wolno stojącego masztu antenowego, z założenia nadających się do przenoszenia z miejsca na miejsce), co w istocie oznaczałoby **korektę bazowej definicji normy ISO**. Sprawy te nie dotyczyły jednak w ogóle powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a przesłanki ich rozstrzygnięcia nie pozostają w jakimkolwiek związku ze stosunkiem wynikającym z umowy deweloperskiej i funkcją – w ramach tej umowy – odesłania do normy ISO. Proponowane przez Sąd Okręgowy dekodowanie terminu „demontaż” jest zatem **sprzeczne nie tylko z umową, ale i z samą treścią opisu normy**, podczas gdy wykładnia dokonana w drugiej części § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej i zaaprobowana przez Sąd Rejonowy **jest z nią całkowicie zgodna**.

Bezprzedmiotowe i zbędne są również obszerne rozważania Sądu Okręgowego dotyczą-

<sup>7</sup> P. Sobolewski (uwagi do art. 65) wskazuje, w ślad za uchwałą SN z dnia 16 września 1993 r., III CZP 126/93, do takiego narzędzia interpretator może sięgnąć w wypadku, gdy składający oświadczenie nie zdefiniował użytego pojęcia. Natomiast analizowana umowa zawiera taką definicję w części drugiej § 5 ust. 2.

ce rozróżnienia „ścian” i „ścianek” działowych w obszarze prawa budowlanego, przy czym tylko „ścianki” miałyby być zdadne do demontażu. Gdyby nawet przyjąć, wbrew tekstowi normy ISO, słuszność zarzutu, że jakoby błędne nazwanie tego elementu w § 5 ust. 2 umowy ma znaczenie rozstrzygające na niekorzyść dewelopera, to wówczas okazałoby się, że całe to postanowienie jest bezprzedmiotowe, ponieważ w zbywanym na podstawie umowy lokalu **nie ma w ogóle „ścianek” w tym znaczeniu (!)**. Nie ma powodu, aby sięgać dla wyjaśnienia znaczenia tego pojęcia na gruncie umowy do jakichkolwiek ustaleń z zakresu prawa budowlanego, ponieważ w ramach samej umowy, a więc w obszarze przysługującej stronom swobody umów, pojęcie to jest wystarczająco określone: **ścianki działowe są tak nazwane i wyraźnie zaznaczone na załączonym do umowy rysunku przedstawiającym rzut lokalu**. Przeprowadzona przez Sąd „interpretacja” abstrahująca od rozumienia pojęć zaakceptowanego przez obie strony przy zawarciu umowy i konsekwentnie wdrożonego w jej postanowieniach jest absolutnie niedopuszczalna. Wystarczył przecież rzut oka na rzut lokalu i sam lokal (a nikt nie twierdzi, że powodowie podpisali umowę, zanim je obejrzel), żeby zorientować się, że chodzi o ścianki murowane, których demontaż jest możliwy tylko przez wyburzenie. Kupujący **musieli zatem wiedzieć o tym, podpisując umowę, a więc wiedzieli dokładnie, za jaką powierzchnię mają zapłacić oznaczoną w umowie cenę**. Jeśli zaś chodzi o uzasadnienie aksjologiczne, to kupujący miał zapłacić za powierzchnię pod ściankami działowymi jako za powierzchnię użytkową dlatego, że jeśli zechce, może ją (z zachowaniem przepisów) w inny sposób wykorzystać „na cele mieszkalne”, co jest zresztą często praktykowane. Natomiast kwalifikacja przeniesienia lub likwidacji ścianki działowej jako „wyburzenia” zamiast demontażu jest absurdalna w funkcji postanowienia konkretnej umowy, z której spór wynika; przeznaczenie elementów „odzyskanych” w ramach tej hipotetycznej przyszłej operacji jest dla stosunku między deweloperem i nabywcą lokalu absolutnie obojętne.

Reasumując, teoria zbudowana przez Sąd Okręgowy na nierzetelnie, bo wybiórczo (ewidentnie z zamiarem osiągnięcia z góry założonego rezultatu) przedstawionym „potocznym ujęciu” kryterium zdadności do demontażu **jest jaskrawo sprzeczna z brzmieniem normy ISO, której rzekome naruszenie było w istocie jedyną podstawą prawną wszystkich wskazanych w uzasadnieniu przesłanek uchylecia wyroku sądu I instancji**.

Podsumowaniem wypaczeń obrazu regulacji prawnej stosunku będącego przedmiotem rozstrzygnięcia jest fraza zamykająca tę część uzasadnienia: „[w] tym stanie rzeczy jako uzasadniony jawi się również zarzut obrazy pkt 5.1.5.3 normy PN-ISO 9836: 1997 w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy o normalizacji”.

Sąd Okręgowy sugeruje tu, że nastąpiło naruszenie („obraza”!) normy ISO, aczkolwiek w stosunku stron ma ona zastosowanie **wyłączenie z ich woli**; Sąd opisuje to naruszenie w kategoriach obrazy przepisu prawa zamiast (rzekomej zresztą) niewłaściwej wykładni umowy. Powołanie na ustawę o normalizacji wprowadza w błąd: ma sugerować istnienie ustawowej podstawy obowiązywania normy w stosunku do stron umowy deweloperskiej, której jednak w tej ustawie nie ma. Zgodnie z ustawą o normalizacji norma ISO **może** mieć moc normy prawnej, **jeżeli** powołuje się na nią obowiązujący przepis prawa. W zakresie analizy dokonanej w uzasadnieniu Sąd Okręgowy takiego przepisu dopatrywał się głównie w rozporządzeniu w sprawie projektu; to ustalenie jednak także jest bezpodstawne, co wykazano już wystarczająco wyżej (pkt 4.1). Ponownie zatem **Sąd Okręgowy opiera uchylecie wyroku I instancji na tej samej nieistniejącej podstawie prawnej** (tylko inaczej – a zarazem bardziej wadliwie – opisanej).

Analizę zawartą w niniejszym punkcie należy zamknąć stanowczą konstatacją, że wielokrotnie podkreślany przez Sąd Okręgowy zarzut niejasności czy niejednoznaczności § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej jest bezpodstawny. **Zawarte w części drugiej tego postanowienia wyjaśnienie skutków interpolacji**

**normy ISO do umowy jest całkowicie zgodne z treścią tej normy, a więc nie zachodzi tu ani sprzeczność, ani nawet wątpliwość wymagająca dalszego wyjaśnienia.**

#### 4.5. Brak podstaw do zastosowania przepisów chroniących powodów jako konsumentów

W ostatniej części merytorycznego uzasadnienia rozstrzygnięcia omawianej kwestii Sąd Okręgowy zajmuje się **zarzutem obrazu przez postanowienie § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.**, uznając go z góry za trafny i określając konsekwencje tego ustalenia według § 2 art. 385<sup>1</sup> § 1. Przepisy te brzmią następująco:

„§ 1. Postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

§ 2. Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie”.

Wyjściowe ustalenia Sądu Okręgowego trzeba zaaprobować: po pierwsze, powodowie zawarli umowę z deweloperem jako konsumentami; po drugie, art. 385<sup>1</sup> § 1 ma zastosowanie, ponieważ postanowienie § 5 ust. 2 umowy nie było przedmiotem „indywidualnego uzgodnienia” w rozumieniu tego przepisu; po trzecie, postanowienie to, określające najważniejszą podstawę kalkulacji ceny lokalu, niewątpliwie należy do kategorii „postanowień określających główne świadczenia stron” (nie tylko ustalenie kwoty ceny, ale także elementy umowy pośrednio na nią wpływające należą do zakresu regulacji głównych świadczeń)<sup>8</sup>.

Już w tej ostatniej kwestii jednak można wskazać na niekonsekwencję wynikającą z lekceważącego traktowania przez Sąd Okręgowy tekstu umowy i jego interpretacji oraz ich „dopasowywania” do zamierzonego rezultatu: Sąd słusznie kwalifikuje opis podstawy kalkulacji ceny do postanowień określających główne świadczenia stron, natomiast dwa zdania dalej, arbitralnie (i bez wyraźnego celu poza zaprzeczeniem twierdzeniu strony pozwanej), uznaje, że § 5 ust. 2 umowy „nie mówi nic o wzajemnych rozliczeniach stron”, gdyż „zostały one określone w § 4 ust. 7” (postanowieniu dotyczącym korekty ceny na podstawie obmiaru powykonawczego). Tymczasem oczywiste jest, że właśnie wyliczenie ceny na podstawie m.in. zasady opisanej w § 5 ust. 2 określa zasadniczą podstawę „rozliczenia stron”, podczas gdy § 4 ust. 7 pozwala tylko na korektę jednego z elementów tej kalkulacji przez zastąpienie projektowanej powierzchni użytkowej lokalu powierzchnią wynikającą z obmiaru powykonawczego.

Kwalifikacja § 5 ust. 2 umowy do postanowień określających główne świadczenia stron postawiła Sąd Okręgowy przed podstawowym problemem: przepisy o ochronie konsumenta zasadniczo nie interweniują w ekonomiczną strukturę transakcji, w szczególności pod względem ustalenia ceny, zakładając, że prawo konsumentkie nie może naruszać podstaw gospodarki wolnorynkowej i nie zajmuje się kontrolą „uczciwości” umówionej ceny, a wyeliminowanie z rynku cen wygórowanych powinno następować w naturalnym procesie konkurencji<sup>9</sup>. Z tego względu postanowienia określające główne świadczenia stron mogą być weryfikowane wyłącznie wówczas, gdy nie zostały sformułowane w sposób jednoznaczny; przez jednoznaczność należy zaś rozumieć nie sytuację, gdy postanowienie w ogóle nie wymaga interpretacji, ale taką,

<sup>8</sup> Zob. w szczególności: M. Bednarek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5: *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2013, s. 757; wyrok SN z dnia 4 kwietnia 2019 r., III CSK 159/17, OSP 2019, nr 12, poz. 115.

<sup>9</sup> Zob. F. Zoll, W. Bańczyk [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024, uwagi do art. 385<sup>1</sup> k.c., nb 3 i 36. Por. też przyp. 14 i 15.

w której zasadniczo możliwa jest tylko jedna interpretacja<sup>10</sup>.

W tej sytuacji, w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., zamierzone przez Sąd rozstrzygnięcie wymagało wykazania zarzucanej „niejednoznaczności” postanowienia § 5 ust. 2 umowy. Analiza przeprowadzona wyżej w pkt 4.3 i 4.4 wskazuje jednak, że osiągnięcie tego celu **z założenia nie było możliwe**, skoro obie części tego postanowienia są w istocie zgodne (Sąd ich wzajemną sprzeczność arbitralnie „zadekretował”, nie przeprowadzając należytej wykładni § 5 umowy, przy czym zaniechał nawet konfrontacji szczegółowego opisu normy ISO w § 5 ust. 1 z jej umowną wykładnią w § 5 ust. 2).

W gruncie rzeczy na tej konkluzji można byłoby zakończyć niniejszą glosę, gdyby nie to, że podejmując próbę przeforsowania swojej tezy, Sąd Okręgowy dopuścił się szeregu rażących nadużyć i błędów zarówno w prezentacji i interpretacji stanu faktycznego sprawy, jak w argumentacji prawnej. Z rażącym wypaczeniem stanu faktycznego sprawy spotykamy się, gdy Sąd Okręgowy uznaje, że „przeciętny, dostatecznie świadomy, rozważny konsument, nawet mający wykształcenie prawnicze, bez szczegółowego omówienia sposobu obliczenia powierzchni użytkowej nabywanego lokalu **nie był w stanie stwierdzić za jaką jego powierzchnię powinien – zgodnie z prawem – zapłacić**. Zrozumienie przedmiotowej kwestii było o tyle trudniejsze, że Polskie Normy nie są aktami powszechnie dostępnymi, a dostęp do ich treści wymaga zakupu licencji w sklepie Polskiego Komitetu Normalizacyjnego (zob. art. 5 ust. 5 ustawy o normalizacji). Trudno więc w tym zakresie czynić jakiegokolwiek zarzuty powodowi, który działał w zaufaniu do pozwanego będącego przecież deweloperem o uznanej renomie” [podkreślenia w tekście A.W.W.].

W rzeczywistości powodowie, po pierwsze, **doskonale wiedzieli, na jaką cenę się umawiają**, ponieważ była ona określona wprost kwotą

pieniężną, i to zarówno w ofercie dewelopera, jak i następnie w umowie. Istotna treść opisu normy została natomiast wiernie przytoczona w § 5 ust. 2 umowy; kontrowersja między stronami dotyczy więc w rzeczywistości nie nieznamomości tej treści ze strony nabywców, ale interpretacji użytego terminu „demontaż”.

Po drugie, powodowie nie mogli mieć żadnego problemu ze zrozumieniem przyjętego w umowie sposobu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu wobec postanowienia drugiej części § 5 ust. 2 umowy brzmiącego, iż „miały być do niej wliczone m.in. powierzchnie zajęte przez ścianki działowe niebędące elementem konstrukcji i niezawierające szachtów instalacyjnych”, zestawionego z załączonym do umowy rzutem lokalu, na którym **te ścianki działowe były zaznaczone i opisane**.

Po trzecie, Sąd Okręgowy twierdzi, ni mniej, ni więcej, że – nie znając treści normy ISO – powodowie „w zaufaniu do pozwanego” zgodzili się na nią. To znaczyłoby, że zdaniem Sądu deweloper nadużył ich zaufania, „przemycając” do umowy potencjalnie niekorzystną dla siebie interpolację (!). Pozwani bowiem **dopiero później dostrzegli szansę podjęcia na podstawie tej normy próby wymuszenia obniżenia ceny w stosunku do ceny, która była ceną ofertową i która została wyraźnie podana w umowie**.

Po czwarte, istotne jest, iż sam pozwany deweloper ewidentnie nie podejrzewał, że treść normy, odpowiednio wypaczona, może posłużyć do takiej interpretacji (bo inaczej nie umieściłby w projekcie umowy pierwszej części § 5 ust. 2 – nic go do tego nie zmuszało). Sąd Okręgowy w ten sposób w istocie odwrócił faktyczny stosunek pomiędzy stronami, sam sobie zaprzeczając, bo przecież w tej wersji wydarzeń to raczej konsumenci (choć równie nieświadomie) „zataili przed deweloperem możliwość” kwestionowania wynegocjowanej i wpisanej do umowy ceny.

W kontekście tezy, że postanowienie § 5 ust. 2 umowy kształtowało prawa i obowiązki powodów w sposób niezgodny z dobrymi obyczajami, Sąd Okręgowy najpierw wskazał, że

<sup>10</sup> Zob. M. Bednarek, P. Mikłaszewicz [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5: *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2020, s. 749.



„[i]stotą dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka. Za sprzeczne z nim można uznać działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy, braku doświadczenia lub naiwności, a więc działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania”.

Wprowadzając w ten sposób do uzasadnienia wyroku czytelną insynuację sugerującą tendencyjny i sprzeczny ze zgrupowanym materiałem dowodowym portret dewelopera, Sąd Okręgowy musiał już tylko dopasować do niego tezę prawną: „wskazane wyżej postanowienie umowy określające sposób liczenia powierzchni użytkowej kształtuje obowiązek powodów zapłaty ceny w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Na skutek klauzuli zawartej w § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej pozwany **przyznał sobie prawo do jednostronnego zawyżenia świadczenia należnego mu od powodów na skutek bezprawnego zwiększenia powierzchni użytkowej lokalu** stanowiącej podstawę do ustalenia jego ceny. O sprzeczności klauzuli umownej z dobrymi obyczajami świadczy również wykorzystanie przez pozwanego swojej przewagi w zakresie fachowej wiedzy w dziedzinie budownictwa i norm, które mają zastosowanie w procesie budowlanym. Pozwany **wprowadził powodów w błąd co do obowiązującego sposobu określenia powierzchni użytkowej lokalu wykorzystując ich brak rozeznania w tej materii**” [podkreślenia w tekście A. W. W.].

Na tle analizy przeprowadzonej powyżej w pkt 4.2 i 4.3 oczywista jest bezpodstawność wyjściowego założenia Sądu Okręgowego, jakoby istniała jakaś obowiązująca dewelopera metoda określenia w umowie powierzchni użytkowej lokalu, kształtująca „rzeczywistą” czy też „zgodną z prawem” cenę lokalu, której przekroczenie stanowiłoby akt bezprawia (a forsowaniem „ceny obiektywnie słusznej” przepisy o ochronie konsumenta w ogóle się nie zajmują<sup>11</sup>).

Trzeba jednak zwrócić uwagę na zupełnie nowy pojawiający się w powyższym cytacie element. Sąd Okręgowy najwidoczniej zdał sobie sprawę, że dotychczas podniesione argumenty dotyczące rzekomej „niejasności” określenia ceny są wątpliwe i zarzucił deweloperowi **umyślne wprowadzenie powodów w błąd co do „należytej” ceny lokalu „z wykorzystaniem ich braku rozeznania”** (nie można przecieć nieumyślnie „wykorzystać braku rozeznania” innej osoby<sup>12</sup>).

Obiektywna analiza opisanego w uzasadnieniu wyroku stanu faktycznego prowadzi jednak do zupełnie innego wniosku: deweloper nie tylko **nie nadużył zaufania powodów** (co musiałoby oznaczać, że ukrył przed nimi jakieś nieoczekiwane, a niekorzystne<sup>13</sup> skutki), ale – przeciwnie – nieświadomie **stworzył powodom ukrytą szansę** (tylko pozorną zresztą, bo opartą na jawnie stronniczej i błędnej wykładni umowy) **żądania obniżenia umówionej wyrażnie ceny**. Według tej wykładni enigmatyczne odesłanie do normy ISO (której właściwa interpretacja w kontekście przedmiotu i treści umowy jest zresztą zupełnie odmienna od przyjętej przez Sąd) automatycznie unieważnia wszystkie wyraźne postanowienia umowy, które z tą normą są (zresztą tylko rzekomo) sprzeczne. Jest to rażące naruszenie elementarnych zasad wykładni umów uregulowanych w art. 65 k.c., a w szczególności w jego § 2. Natomiast zarzucane tu deweloperowi **zamierzone działanie na niekorzyść powodów** nie pojawia się w opisie stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy orzekający w I instancji, które to

<sup>12</sup> Analogiczny problem, i tak samo rozstrzygnięty, występuje przy ustalaniu istnienia subiektywnej przesłanki wyczyszczenia po stronie wyczyszczonego. Zob. P. Tereszkiwicz [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024, uwagi do art. 388 k.c., nb 25.

<sup>13</sup> Na gruncie art. 385<sup>1</sup> § 1 skutki niejednoznaczności kwestionowanej klauzuli muszą być niekorzystne dla konsumenta, a w szczególności **obciążać go jakimś nieoczekiwanym ryzykiem**. Zob. F. Zoll, W. Bańczyk [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024, uwagi do art. 385<sup>1</sup> k.c., nb 39.

<sup>11</sup> Zob. wyżej, przyp. 7.

ustalenia Sąd Okręgowy przyjął bez zastrzeżeń, wskazując, że w tej sytuacji przedmiotem sporu są **wyłącznie kwestie prawne, a nie faktyczne**.

Oczywiście, prezentacja ustaleń faktycznych I instancji w glosowanym wyroku nie jest dosłowna ani wyczerpująca, ale Sąd Okręgowy wydaje się sugerować, że już Sąd Rejonowy stwierdził umyślne działanie pozwanego dewelopera w celu uzyskania bezprawnej korzyści kosztem powodów i rozstrzygnął mimo to sprawę na jego korzyść – co jest absolutnie nieprawdopodobne. Alternatywne przypuszczenie, że to sam Sąd Okręgowy prowadził postępowanie dowodowe w tej kwestii i dokonał takiego ustalenia, należy odrzucić, ponieważ uzasadnienie glosowanego wyroku, wbrew wyraźnemu przepisowi art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c., nic o tym nie wspomina. W efekcie **wyrok został oparty na kluczowym w sprawie ustaleniu faktycznym, przyjętym przez Sąd bez przeprowadzenia postępowania dowodowego w jego zakresie**, co stanowi rażące naruszenie zasad rzetelnego procesu (zob. art. 382 oraz zwłaszcza art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.).

Reasumując, zdaniem Sądu Okręgowego: „§ 5 ust. 2 umowy deweloperskiej nie wiąże powodów w myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., zaś wobec brzmienia § 2 powołanego przepisu **strony pozostają związane umową w pozostałym zakresie**. Wbrew obawom pozwanego wyeliminowanie spornej klauzuli z umowy nie będzie skutkować brakiem możliwości ustalenia mechanizmu pomiaru powierzchni użytkowej lokalu, co miałoby prowadzić do niemożności ustalenia wysokości należnej mu ceny. Artykuł 22 ust. 1 pkt 14 obowiązującej w dacie zawarcia przez strony umowy deweloperskiej ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nakazywał wskazanie w umowie deweloperskiej sposobu pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Brak tego elementu nie powoduje jednak bezwzględnej nieważności umowy, a jedynie rodzi po stronie nabywcy uprawnienie do odstąpienia od niej na zasadach określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 powołanej ustawy. **Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu pozostaje jed-**

**nak możliwy do określenia, wynika bowiem z powszechnie obowiązujących przepisów prawa** [podkreślenia w tekście A. W.W.]”.

Powyższa teza prawna Sądu Okręgowego **jest elementarnie i rażąco błędna**. Nie istnieją żadne „powszechnie obowiązujące przepisy prawa”, które regulowałyby kwestię sposobu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jako składnika jego wynikowej ceny. Na pewno nie jest takim przepisem w szczególności norma ISO, która reguluje sposób pomiaru powierzchni użytkowej dla celów oceny zgodności budowli i jej projektu z prawem publicznym. Kryteria zawarte w normie ISO jako tekście będącym przedmiotem interpolacji do umowy w żadnym razie nie mają w tym zakresie mocy „powszechnie obowiązującego przepisu prawa”, wobec czego nie przysługują im – jak Sąd wydaje się sądzić – całkowicie niezależne od rezultatu wykładni samej umowy, bezwzględne „urzędowe pierwszeństwo” przed wyraźnym postanowieniem umowy zawartym w drugiej części § 5 ust. 2.

Trzeba też zauważyć, że w argumentacji Sądu teza o „nieuczciwym” charakterze postanowienia § 5 ust. 2 zastępuje dokonanie starannej i zgodnej ze stanem faktycznym sprawy wykładni tego postanowienia (której w uzasadnieniu nie ma). Teza ta jest w świetle wskazanych w uzasadnieniu faktów **ewidentnie bezpodstawna**, co pozbawia znaczenia dalsze rozważania Sądu dotyczące skutków rzekomego wprowadzenia nieuczciwego (abuzywnego) postanowienia do umowy, a w szczególności rzekomo „rażącego” charakteru rzekomego przekrzywdzenia konsumenta<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> W postanowieniu z dnia 15 lutego 2024 r., I CSK 409/23, SN stwierdził, że „jeżeli bez niedozwolonych postanowień umowa nie może obowiązywać – o czym decyduje ocena obiektywna – sąd może podjąć środki zaradcze zmierzające do utrzymania umowy tylko pod warunkiem (jest to jeden z warunków), iż całkowity upadek umowy naraża konsumenta na «szczególnie niekorzystne konsekwencje», w świetle okoliczności istniejących w czasie sporu lub możliwych wówczas do przewidzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2023 r., II CSKP 617/22, niepubl.; por. też wyroki Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 3 października 2019 r., C-260/18, Kamil Dzi-

Z kolei w pkt 4.3.7 Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę na stanowisko Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który w wyroku z dnia 14 marca 2019 r., C-118/17, „wyraził stanowczy pogląd, że nie można zastępować zawartych w umowie postanowień niedozwolonych przez odwoływanie się do reguł ogólnych”. Zdaniem Sądu Okręgowego „[t]aka sytuacja nie zaistniała jednak w rozpoznawanym przypadku. Wobec wyeliminowania stosownego postanowienia z umowy (w całości, a nie tylko w części zaczynającej się słowami «a zatem», jak błędnie wywodzi pozwany) w jego miejsce weszły bowiem regulacje rozporządzenia z 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, co spełnia postulat przywrócenia sytuacji prawnej i faktycznej, w jakiej znajdowałyby się konsument w przypadku braku istnienia nieuczciwego warunku umownego”.

Cytowany przez Sąd Okręgowy wyrok TSUE dotyczy interpretacji dyrektywy 93/13/EWG<sup>15</sup> – art. 1 ust. 2 oraz art. 6 ust. 1. W tym miejscu trzeba wskazać, że zgodnie z ustalonym stanowiskiem TSUE<sup>16</sup> sądy krajowe mają obowiązek zbadać zgodność postanowień kwestionowanej umowy nie tylko z prawem krajowym

(zob. przyp. 16, 17 i 18 poniżej), ale także wprost z przepisami tej dyrektywy, w szczególności art. 6 ust. 1 (niezależnie od obowiązku ustawodawcy krajowego wdrożenia tych przepisów). Wykładnia wymagań dyrektywy przeprowadzona przez Sąd Okręgowy jest jednak zupełnie chybiona, ponieważ w istocie zmierza do ominięcia podstawowego wniosku wynikającego bezpośrednio ze stanowiska TSUE, mianowicie iż orzeczenie sądu może unieważnić abuzywne postanowienie umowy tylko wówczas, gdy to unieważnienie **samo przez się** przywraca należytą równowagę stosunku stron, natomiast w przeciwnym wypadku – co ma miejsce, zwłaszcza gdy prowadzi ono do usunięcia z umowy postanowienia regulującego jedno z głównych świadczeń – może jedynie orzec o nieważności umowy w całości (zob. pkt 51, 54 i 56 uzasadnienia cytowanego wyroku TSUE z 14 marca 2019 r.). Rozwiązaniem takim powodowie ewidentnie nie byłiby jednak zainteresowani.

Sąd Okręgowy w tej sytuacji eliminuje całe (rzekomo dwuznaczne) postanowienie § 5 ust. 2 umowy po to, aby je „zastąpić” **przepisami prawa publicznego nieregulującymi w żaden sposób stosunku pomiędzy stronami umowy** – co samo w sobie jest oczywiście niedopuszczalne zarówno według prawa Unii Europejskiej, jak i prawa polskiego. W dodatku przepisy te pod względem treści okazują się zgodne z rzekomo wyeliminowanym postanowieniem umowy (czego Sąd nie zauważył, ponieważ **w ogóle nie dokonał samodzielnej wykładni interpolowanej normy ISO w jej funkcji postanowienia umowy**, zajmując się wyłącznie opisywaniem związanych z nią, a zwłaszcza z użytym w jej opisie kryterium „zdatości do demontażu”, problemów dotyczących prawa budowlanego). Wykładnia samej umowy jest w uzasadnieniu w gruncie rzeczy tylko pozorowana, ponieważ Sąd całkowicie zlekceważył przedstawiony w uzasadnieniu rzeczywisty stan faktyczny (kontekst umowy), wykorzystując tylko dowolnie wyrwane z tego kontekstu fragmenty uzupełnione własnymi domniemaniami **niemającymi żadnych podstaw w zebranych przez Sąd Rejonowy materiale dowodowym, a nawet wręcz z tym materiałem sprzecznymi**.

bak, pkt 51, z 8 września 2022 r., C-80/21, C-81/21 i C-82/21, D.B.P., pkt 67, z 27 kwietnia 2023 r., C-705/21, AxFina Hungary, pkt 41 oraz z 23 listopada 2023 r., C-321/22, Provident Polska, pkt 87), z uwzględnieniem rzeczywistych i bieżących interesów konsumenta”. Sąd Okręgowy nigdzie w uzasadnieniu takich „szczególnie niekorzystnych konsekwencji” nie wyodrębnił i nie wskazał. Utrata możliwości nabycia lokalu za cenę wyjątkowo korzystną (bo obniżoną w stosunku do cen rynkowych) byłaby typową, a nie „szczególnie niekorzystną” konsekwencją uznania umowy za nieważną. Poza tym konsekwencje takie nie mogą wynikać z jednostronnych oczekiwań konsumenta, nigdy przed zawarciem umowy niewyrażonych, a tylko z porównania sytuacji, jakiej konsument mógł racjonalnie oczekiwać, ze skutkiem realizacji umowy według jej treści – a w tym zestawieniu żadne negatywne dla konsumenta skutki w ogóle nie występują.

<sup>15</sup> Dyrektywa z 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich, Dz. U. UE L 1993, nr 95, s. 29 (ze zm.).

<sup>16</sup> Zob. w szczególności wyrok TSUE z 13 września 2018 r., C-176/17.

Argumentacja Sądu sprowadza się w istocie do twierdzenia, że postanowienie to jest abuzywne, ponieważ powołując się na (rzekomo niejasną) część zawierającą interpolację kryteriów normy ISO, powodowie potencjalnie mogliby uzyskać obniżenie wyraźnie ustalonej w umowie ceny lokalu. Dlatego Sąd zastępuje całe postanowienie przepisami prawa, które (zdaniem Sądu, ale w istocie też tylko rzekomo) wprost przyznałyby powodom takie roszczenie. To rozumowanie narusza podstawowe założenia ochrony konsumenta, na które uzasadnienie się powołuje, ponieważ w efekcie Sąd Okręgowy dyktuje cenę, za jaką deweloper „powinien był” sprzedać lokal<sup>17</sup> (a która **nie ma żadnego oparcia w postanowieniach umowy**, co zresztą Sąd pośrednio sam przyznaje, uznając za nieważne postanowienie określające główną podstawę kalkulacji ceny). Od strony prawnej uzasadnieniem tej koncepcji ma być rzekoma – bo zachodząca tylko w wyjątkowych sytuacjach<sup>18</sup> – dopuszczalność zastąpienia abuzywnego postanowienia umowy odpowiednim przepisem prawa, jeśli to jest możliwe<sup>19</sup>. To uzasadnienie prawne jest jednak również całkowicie chybione, ponieważ doktryna i orzecznictwo są

zgodne, że wykorzystany może być w ten sposób nie jakikolwiek przepis prawa posługujący się użytym w umowie terminem w dowolnym celu i zakresie, a tylko przepis dyspozytywny (a więc przepis prawa prywatnego) **mający zastosowanie do ocenianego stosunku prawnego**<sup>20</sup>. Rozporządzenie w sprawie projektu nie zawiera takich przepisów, a pomysł zastąpienia w umowie zobowiązaniowej, z mocy wyroku sądu, klauzuli umownej przez przepis prawa administracyjnego, w którego zakresie obowiązywania stosunek sprzedaży lokalu ewidentnie się nie mieści, łamie podstawowe zasady funkcjonowania systemu prawnego (w istocie więc narusza porządek publiczny).

#### Podsumowanie

Stanowisko prawne Sądu Okręgowego, w kolejności też uzasadnienia, przedstawia się następująco: najpierw Sąd ustala (rzekomą) sprzeczność części drugiej § 5 ust. 2 umowy deweloperskiej z treścią normy ISO, prezentowaną początkowo jako interpolowana do umowy przez strony. W dalszych wywodach Sąd wydaje się natomiast przyznawać tej normie moc obowiązującą z mocy rozporządzenia w sprawie projektu budowlanego; najwyraźniej nie jest jednak pewien, które rozwiązanie jest właściwe, wobec czego w dalszym ciągu uzasadnienia wykorzystuje je na zmianę.

Następnie, z powodu tej imputowanej sprzeczności, Sąd na podstawie art. 385<sup>1</sup> k.c. uznaje całe postanowienie § 5 ust. 2, a więc zarówno interpolację normy ISO (oraz, rzekomo, rozporządzenia), jak i umowne wyjaś-

<sup>17</sup> Co jest oczywiście niedopuszczalne. Zob. wyżej, przyp. 6.

<sup>18</sup> Klauzula musi być niejednoznaczna (dokładniejszy jest termin: nietransparentna), a pod względem treści – w efekcie ostatecznego rozszyfrowania – musi uchylać dobrym obyczajom albo rażąco naruszać interesy konsumenta (zob. F. Zoll, W. Bańczyk [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024, uwagi do art. 385<sup>1</sup> k.c., nb 39 oraz 42 i 44). Uznanie przez Sąd Okręgowy, że oceniana umowa spełnia te kryteria, wynika z niestarannej analizy samej umowy oraz arbitralnej i stronniczej oceny stanu faktycznego.

<sup>19</sup> Granice tej możliwości są zakreślone bardzo wąsko, a w wypadku postanowień „konstytutywnych dla istoty stosunku prawnego” jest ona zdaniem doktryny w zasadzie wyłączona, wobec czego w razie ich abuzywności **umowa jest nieważna**. Zob. *ibidem*, nb 72. Można zapewne przyjąć, że jeśli objęta nietransparentnością jest nie cała cena jako taka, ale jeden z elementów zastosowanych w jej umownej kalkulacji, to istnienie dyspozytywnej regulacji prawnej, która mogłaby wejść w miejsce uznanego za nieważne postanowienia, mogłoby umowę uratować. Jednak w wypadku sposobu obliczenia powierzchni użytkowej lokalu w ramach transakcji sprzedaży takiej regulacji nie ma.

<sup>20</sup> W analogicznej kwestii powstającej na gruncie art. 385 co do zasady dotyczącego tylko kontroli wzorców umownych F. Zoll i K. Południak-Gierz (*Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024, uwagi do art. 385, nb 32) wskazują, że zgodnie z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości niedopuszczalne jest zastępowanie klauzul abuzywnych normami prawa lub klauzulami generalnymi. Dopuszcza ono wyłącznie (pod dalszymi restryktywnymi warunkami) zastąpienie abuzywnej klauzuli **szczególnym przepisem dyspozytywnym**.

nienie treści przypisywanej jej przez strony, za nieważne.

W trzecim etapie Sąd dochodzi do wniosku, że wobec eliminacji § 5 ust. 2 stosunkiem stron w zakresie ustalenia ceny rządzi jednak norma ISO, ale nie jako interpolowane postanowienie, ale z mocy prawa budowlanego oraz rozporządzenia, natomiast rozporządzenie obowiązuje strony (w szczególności dewelopera) *proprio vigore*. Rezultat zastosowania normy ISO zastępuje zdaniem Sądu istotny element umownej kalkulacji ceny, jakim jest wielkość powierzchni użytkowej, a w efekcie zmienia kwotę ceny lokalu wyraźnie i odrębnie określoną w umowie (nieważności tego ostatecznego postanowienia Sąd jednak zapomniał stwierdzić).

Uzasadnienie jest zatem **wewnętrznie niespójne**, gdyż przyjmuje za swoją podstawę rzekomą sprzeczność pomiędzy interpolacją a repetycją tej samej normy ustawowej; tymczasem skoro pozostałoby tylko jedno ważne źródło regulacji – interpolacja normy ISO (część repetycyjna § 5 ust. 2 jest zdaniem Sądu błędna, a więc nieważna<sup>21</sup>) – to dla jakiegokolwiek wewnętrznej sprzeczności w umowie nie byłoby pola. Tym bardziej zbędne byłoby w ogóle sięganie do przepisów o ochronie konsumentów. Tak „oczyszczona” z oryginalnego zamiaru stron (a więc raczej: spreparowana) umowa uzasadniałaby wprost, bez potrzeby angażowania art. 385<sup>1</sup> k.c., dochodzone przez powodów roszczenie. Jednak obiektywna ocena podstaw prawnych rozstrzygnięcia spornej kwestii wskazuje, że **repetycja (część druga § 5 ust. 2) nie tylko nie była nieważna, ale merytorycznie była całkowicie zgodna z interpolacją** (częścią pierwszą tego przepisu).

W sumie uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego jest rażąco wadliwe, ponieważ:

- 1) oparte jest na interpretacji **sprzecznej z elementarnymi regułami** ustalonymi przez doktrynę i orzecznictwo na podstawie art. 65 k.c.; dotyczy to zarówno samej umowy stron, jak i skutków interpolacji normy ISO w jej § 5 ust. 2;

- 2) oparte jest na **błędnej i wręcz nierzetelnej ocenie stanu faktycznego**, a mianowicie:
  - a) bezpodstawnym ustaleniu, że konstrukcja § 5 ust. 2 umowy spowodowała skutki niekorzystne dla powodów, a w szczególności powodowała sytuację, w której rzekomo nie wiedzieli oni, jaką cenę mieli „zgodnie z prawem” zapłacić za lokal;
  - b) niemającej żadnego oparcia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, a w istocie nawet sprzecznej z nim tezie, jakoby pozwany **umyślnie** wprowadził powodów w błąd, aby wykorzystać ich „brak rozeznania”, i w ten sposób „przyznał sobie prawo do jednostronnego podwyższenia świadczenia”;
- 3) oparte jest na **nieistniejących podstawach prawnych**, jakimi mają być: naruszenie pkt 5.1.5.3 normy ISO w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy o normalizacji, naruszenie § 11 ust. 2 pkt 2 lit. a w zw. z § 8 ust. 2 pkt 9 rozporządzenia w sprawie projektu budowlanego oraz naruszenie art. 2 ust. 2 w zw. z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali; w rzeczywistości żaden z tych przepisów nie ma zastosowania do ocenianego przez Sąd Okręgowy stosunku stron;
- 4) narusza **elementarne zasady funkcjonowania instytucji szczególnej ochrony konsumentów**, przyjmując, iż dopuszczalne jest zastąpienie, na podstawie art. 385<sup>1</sup> § 2 k.c., uznanego za niewiążące postanowienia umowy określającego podstawę kalkulacji ceny ogólnym przepisem aktu prawa administracyjnego niemającego zastosowania do ocenianej umowy, w istocie tylko dlatego, że w zakresie obowiązywania tego aktu może ewentualnie funkcjonować odmienna od przyjętej w kwestionowanym postanowieniu, a korzystniejsza dla konsumenta definicja istotnego dla wykładni umowy terminu. Uchylenie wyroku I instancji, którym żądanie pozwu dotyczącego zwrotu części ceny lokalu zostało słusznie oddalone, było z tych względów całkowicie bezzasadne.

<sup>21</sup> Oświadczenia wiedzy mogą być nieważne z powodu sprzeczności z prawem. Zob. art. 58 w zw. z art. 65<sup>1</sup> k.c.

**Abstract****Commentary to the Judgment of the District Court for Warsaw-Prague in Warsaw, IV Civil Appellate Division, of 24 April 2024, IV CA 1735/23**

**Keywords:** residential unit; usable floor space; partition wall; consumer protection; freedom of contract contextual interpretation of contract

The commentary must be unequivocally critical. The dispute in question concerned the interpretation of a residential unit sales contract providing for a price calculated upon its “usable floor space”. The parties submitted the understanding of this term to the Polish ISO standard, at the same time however providing that the surface under partition walls should be included. The buyer claimed for the repayment of a part of the price, arguing that the ISO standard rule is different. The Court found that the contractual stipulation contrary to the standard is void, that this part of the contract is non-transparent, and consequently that the rules of consumer protection prevent the price paid by the buyer to be deemed binding. As the result, the Court replaced the thus “waived” stipulation with the contents assumed to correspond to the ISO standard and on that basis adjudged to buyer the claimed amount. The justification of the judgment is wrong on all points. Instead of the contextual interpretation of the extract of the ISO standard incorporated into the contract, the Court applied an inadequate construction of this standard, as used by administrative courts in the specific context of particular aspects under the Building Law Act. The Court relied upon an unfounded conclusion that building law provisions granting legal force to the ISO standard are binding upon the parties to a residential unit sales contract, and that the introduction to this contract of a different definition constitutes an unlawful act to the detriment of the buyer. Finally, in order to avoid the declaration of the contract as void (also detrimental to the buyer), the Court – in disregard of Art. 385<sup>1</sup> § 1 of the Civil Code, of the legal writing and of the relevant decisions of the CJEU – replaced the basic element of the contractual price calculation with a value resulting from the provisions of administrative law not applicable to the parties’ relationship. The above explanations are important, taking into account that the development market practice makes use of contracts based on a similar construction of the sales price, while the commented faulty decision may bring about an effect undermining the stability of contractual relationships.

**Bibliografia****Literatura**

- Bednarek M. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5: *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. K. Osajda, Warszawa 2013.
- Bednarek M., Mikłaszewicz P. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5: *Prawo zobowiązań – część ogólna* red. K. Osajda, Warszawa 2020.
- Radwański Z., Mularski K., *Wykładnia oświadczeń woli* [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2, red. Z. Radwański, 2019.
- Rott-Pietrzyk E. [w:] *Zobowiązania. Komentarz*, t. I i II, red. P. Machnikowski, 2024.
- Sobolewski P. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2024.
- Tereszkiewicz P. [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024.
- Zoll F., Bańczyk W. [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024.
- Zoll F., Południak-Gierz K. [w:] *Zobowiązania. Część ogólna*, t. II: *Komentarz*, red. P. Machnikowski, Warszawa 2024.

**Akty prawne**

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1061 ze zm.).

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1568 ze zm.).

Dyrektywa z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. U. UE L 1993, nr 95, s. 29 ze zm.).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1048 ze zm.).

Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (t.j. Dz.U. 2015, poz. 1483 ze zm.).

Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1445 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1935 ze zm.).

**Orzecznictwo**

Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 17 września 1992 r., III CZP 83/92, OSNCP 1993, nr 3, poz. 24.

Uchwała SN z dnia 16 września 1993 r., III CZP 126/93.

Wyrok SN z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSP 2000, nr 6, poz. 91.

Wyrok SN z dnia 4 kwietnia 2019 r., III CSK 159/17, OSP 2019, nr 12, poz. 115.

Wyrok TSUE z 3 października 2019 r., C-260/18, Kamil Dziubak.

Wyroki TSUE z 8 września 2022 r., C-80/21, C-81/21 i C-82/21, D.B.P.

Wyrok SN z dnia 8 marca 2023 r., II CSKP 617/22, niepubl.

Wyrok TSUE z 27 kwietnia 2023 r., C-705/21, AxFina Hungary.

Wyrok TSUE z 23 listopada 2023 r., C-321/22, Provident Polska.

Postanowienie SN z dnia 15 lutego 2024 r., I CSK 409/23.