

IWONA KARWALA\*

UMOWA KREDYTU HIPOTECZNEGO ZAWARTA  
W CELU SFINANSOWANIA UMOWY SPRZEDAŻY  
NIERUCHOMOŚCI W WARUNKACH AKWIZYCJI  
W ŚWIETLE DYREKTYWY 85/577/EWG W SPRAWIE  
OCHRONY KONSUMENTA W UMOWACH ZAWARTYCH  
POZA MIEJSCEM PROWADZENIA HANDLU<sup>1</sup>  
— PROBLEM UMÓW WIĄZANYCH<sup>2</sup>

U podstaw powstania dyrektywy 85/577/EWG było przywrócenie konsumentowi szans na zawarcie umowy w warunkach realnej swobody kształtowania i wyrażania woli<sup>3</sup>. Sprzedawca bowiem kierując ofertę do konsumenta poza miejscem zwyczajowego prowadzenia działalności handlowej wykorzystuje „element zaskoczenia”, jaki występuje w tego rodzaju sytuacjach. Artykuł 3 ust. 2 lit. a przytoczonej dyrektywy zawiera enumeratywny katalog czynności, którym, mimo nawiązania w warunkach akwizycji, dyrektywa 85/577/EWG odmawia ochrony. Na gruncie tych wyłączeń

---

\* Studentka V roku prawa Wydziału Prawa i Administracji UJ. Od 2005 r. działa w Sekcji Cywilnej Uniwersyteckiej Poradni Prawnej UJ; pełni w niej funkcję asystentki. Zainteresowania naukowe Autorki związane są z prawem cywilnym, przede wszystkim prawem zobowiązań.

<sup>1</sup> Dyrektywa Rady 85/577/EWG z 20 grudnia 1985 r. w sprawie ochrony konsumentów w odniesieniu do umów zawartych poza lokalem przedsiębiorstwa, Dz.Urz. WE nr 372, s. 31 z 31 grudnia 1985 r. (Council Directive of 20 December 1985 to protect the consumer in respect of contracts negotiated away from business premises, OJ L 372, p. 31 z 31 grudnia 1985 r. ze zm.). Polskie tłumaczenie dyrektywy zamieszcza E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 188–192.

<sup>2</sup> W świetle stanu faktycznego głosowanego orzeczenia przez pojęcie „umowy wiązane” należy rozumieć umowę sprzedaży wraz z „obsługującą” ją umową o kredyt konsumencki.

<sup>3</sup> E. Łętowska: *Ochrona konsumenta*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1996, z. 2, s. 383.

czeń powstaje pytanie o cel wyłączenia z zakresu dyrektywy umowy sprzedaży nieruchomości, która wraz z „obsługującą” ją umową kredytu hipotecznego stanowi całość pod względem gospodarczym.

## GŁOSA DO WYROKU EUROPEJSKIEGO TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI Z 25 PAŹDZIERNIKA 2005 R. W SPRAWIE C–350/03 SCHULTE<sup>4</sup>

### 1. UWAGI WPROWADZAJĄCE

Kwestia umów wiązanych<sup>5</sup> wywołuje wiele wątpliwości w doktrynie i orzecnictwie<sup>6</sup>. Dlatego też nie sposób przedstawić jednolitego uregulowania, które miałyby charakteryzować tego rodzaju wiązane transakcje.

Konstrukcję teoretyczną umów wiązanych można stworzyć<sup>7</sup> między innymi opierając się na gospodarczym związku<sup>8</sup> istniejącym między umowami, jak również w drodze odwołania się do niemieckiej konstrukcji *verbundene Verträge* (umowy związane), która uregulowana została w niemieckim kodeksie cywilnym (§ 358 BGB<sup>9</sup>). Paragraf 358 BGB przewiduje dwukierunkową zależność pomiędzy umową pożyczki a umową, na sfinansowanie której pożyczka została przeznaczona, przejawiającą

---

<sup>4</sup> Wyrok ETS z 25 października 2005 r. w sprawie Schulte przeciwko Deutsche Bausparkasse Badenia AG, C–350/03 (w): <http://eur-lex.europa.eu/JURISIndex.do?ihmlang=en> (dotychczas nieopublikowany w zbiorze). Zob. także wyrok w sprawie Crailsheimer Volksbank eG przeciwko K. Conradowi, J. Nitschkemu, F. Schulzkemu i P. Schulze-Liche, C–229/04 (w): <http://eur-lex.europa.eu/JURISIndex.do?ihmlang=en> (dotychczas nieopublikowany w zbiorze), gdzie również niemiecki sąd krajowy (Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen) zwrócił się do ETS z pytaniami prejudycjalnymi dotyczącymi skutków prawnych odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego zawartego w warunkach akwizycji w domu.

<sup>5</sup> Brak jest jednolitej terminologii dla określenia prawnego powiązania dwóch (lub więcej) umów. Transakcje tego rodzaju są określane w literaturze jako: grupy umów, kompleksy umów, umowy związane, zespoły umów, umowy sprzężone, pakiet umów. W prawie niemieckim termin *verbundene Verträge* — „umowy związane” jest terminem ustawowym, gdyż konstrukcja umów powiązanych została uregulowana w kodeksie cywilnym (§ 358 BGB). Zob. J. Pisuliński: *Umowy związane (na przykładzie umowy sprzedaży lub umowy o świadczenie usług i umowy o kredyt konsumencki)*, Monitor Prawniczy 2002, nr 21.

<sup>6</sup> Zob. E. Łętowska: glosa do wyroku SO w Zielonej Górze z 17 kwietnia 2003 r., VI Ca 209/03, Państwo i Prawo (dalej: PiP) 2003, z. 8, s. 129 i n.; D. Popłonyk: *Bardzo dokładne formularze*, Rzeczpospolita z 2 października 2000 r.; E. Łętowska: *Kredyt i sprzedaż w jednym*, Rzeczpospolita z 5 października 2000 r.; D. Popłonyk: *Umowy równe ale osobne*, Rzeczpospolita z 18 października 2000 r. Chociaż w ustawie z 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim ustawodawca uregulował kwestie umów wiązanych (o czym w dalszej części), powiązanie prawne pomiędzy umową sprzedaży a umową kredytu obsługującą sprzedaż wciąż budzi wiele kontrowersji i wątpliwości interpretacyjnych. Zob. K. Włodarska: *Umowa o kredyt konsumencki z przeznaczeniem na zakup określonej rzeczy*, Transformacje Prawa Prywatnego 2003, nr 1.

<sup>7</sup> Zob. K. Włodarska: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 24.

<sup>8</sup> D. Rogoń (w.): *Ustawa o kredycie konsumenckim. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, Warszawa 2004, s. 274–275.

<sup>9</sup> Zob. przypis 16 i 18.

się w tym, że unieważnienie lub upadek jednej, którejkolwiek z tych umów odnosi skutek wobec drugiej. Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania jest istnienie gospodarczej jedności (*wirtschaftliche Einheit*) między umowami, która zakłada, iż cel gospodarczy, do którego strony dążą, może być osiągnięty tylko w razie wykonania obu umów<sup>10</sup>. Jurydyczna zależność między umowami może mieć również charakter jednokierunkowy, co powoduje, że upadek tylko jednej, ściślej określonej umowy odniesie automatyczny skutek wobec drugiej (wykluczona jest tym samym zależność odwrotna).

Konstrukcja umów wiązanych ma szczególne znaczenie w przypadku, gdy przepis ustawy przyznaje konsumentowi prawo do odstąpienia. Prawo do odstąpienia bowiem, podobnie jak konstrukcja umów wiązanych, jest instytucją, która w zamierzeniu ma spełniać ochronny cel wobec konsumenta.

## 2. ORZECZENIE W SPRAWIE C-350/03 SCHULTE

### 2.1. STAN FAKTYCZNY SPRAWY

W lutym 1992 r. z małżonkami Schulte skontaktował się pracownik spółki Heinen & Biege GmbH (spółka Heinen & Biege GmbH pośredniczyła w świadczeniu usług finansowych i usług związanych z nieruchomościami, jak również zajmowała się nabywaniem dla swych klientów wyremontowanych mieszkań i pośrednictwem w ich finansowaniu). Pracownik tejszej spółki zaproponował małżonkom Schulte przystąpienie do programu inwestycyjnego, polegającego na zakupie nieruchomości finansowanej za pomocą kredytu. Cena kupna i koszty transakcji miały zostać sfinansowane przez pożyczkę udzieloną przez bank i zabezpieczoną hipoteką na zakupionej nieruchomości. Zgodnie z proponowanym programem inwestycyjnym zakupione mieszkanie miało być wynajęte osobom trzecim, a środki pieniężne pochodzące z tytułu najmu miały składać się na wspólny system wpływów z wynajmu mieszkań w budynku. Inwestycja mieszkaniowa finansowana w całości przez pożyczkę nie miała się wiązać z żadnymi wydatkami po stronie małżonków Schulte, gdyż zgodnie z oferowanym programem inwestycyjnym spłatę zakupionego mieszkania miały umożliwić środki pochodzące z wpływów z wynajmu w połączeniu zwłaszcza z niektórymi ulgami podatkowymi.

7 kwietnia 1992 r. małżonkowie Schulte w celu nabycia nieruchomości mieszkaniowej zawarli z bankiem umowę pożyczki na kwotę 105 000 DEM (umowa pożyczki nie zawierała żadnej informacji o prawie do odstąpienia w rozumieniu niemieckiej ustawy o odstąpieniu od umów zawartych w warunkach akwizycji w domu i od innych podobnych transakcji<sup>11</sup>).

---

<sup>10</sup> D. Rogoń: *Ustawa..., op. cit.*, s. 275–276.

<sup>11</sup> O przytoczonej ustawie będzie mowa w pkt 2.3.

28 kwietnia 1992 r. małżonkowie Schulte za cenę 90 519 DEM kupili mieszkanie. Umowa sprzedaży została podpisana u notariusza zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie krajowymi przepisami prawnymi. W akcie notarialnym z 8 maja 1992 r. została ustanowiona hipoteka na nabytej nieruchomości w wysokości równej kwocie udzielonej pożyczki, tj. 105 000 DEM. W podpisanym akcie notarialnym małżonkowie Schulte przyjęli osobistą odpowiedzialność za spłatę zaciągniętej pożyczki i wyrazili zgodę na natychmiastową przymusową egzekucję z całości ich majątku. Na żądanie banku, małżonkowie Schulte zobowiązali się do przystąpienia do systemu wspólnych wpływów pochodzących z wynajmu mieszkań w budynku, który miał zapewnić równy podział wszystkich wpływów z wynajmu w kompleksie mieszkaniowym. Dodatkowo, zobowiązali się do zawarcia z bankiem dwóch umów oszczędnościowo–budowlanych, z których każda opiewała na połowę kwoty pożyczki. Zostało ustalone także, że spłata pożyczki może nastąpić jedynie po określeniu przeznaczenia pierwszej umowy oszczędnościowo–budowlanej.

Po zawarciu wszystkich umów i ustanowieniu zabezpieczeń przewidzianych w umowie pożyczki, bank, na pisemne polecenie małżonków Schulte, zaciągniętą przez nich kwotą pożyczki w wysokości 101 850 DEM wypłacił bezpośrednio spółce sprzedającej nieruchomość. Z uwagi na fakt, iż małżonkowie Schulte nie wywiązali się z obowiązku spłaty poszczególnych, miesięcznych rat (na jakie była rozłożona spłata zaciągniętej pożyczki) — bank wypowiedział umowę i zażądał natychmiastowego zwrotu wypłaconej kwoty pożyczki wraz z odsetkami stosowanymi na rynku. Na skutek nieotrzymania zapłaty, na podstawie aktu notarialnego z 8 maja 1992 r., bank przystąpił do przymusowej egzekucji umowy.

W listopadzie 2002 r. na podstawie § 1 niemieckiej ustawy o odstąpieniu od umów zawartych w warunkach akwizycji w domu i od innych podobnych transakcji<sup>12</sup> małżonkowie Schulte odstąpili od umowy pożyczki i wniesli do sądu krajowego powództwo przeciwegzekucyjne.

## 2.2. STANOWISKA STRON

Małżonkowie Schulte podnieśli przed sądem krajowym trzy kwestie. Po pierwsze, zaznaczyli, że zarówno umowa pożyczki, jak i umowy oszczędnościowo–budowlane zostały podpisane w ich mieszkaniu prywatnym. Pracownik spółki Heinen & Biege GmbH w domu małżonków zaproponował im program pozwalający na realizację oszczędności podatkowych i przeprowadził trzy rozmowy informacyjne, które miały na celu przedstawienie oferty nabycia nieruchomości, której cena miała być finansowana przez bank w powiązaniu z ulgami podatkowymi i z wpływami pocho-

---

<sup>12</sup> Tamże.

dzącymi z tytułu najmu nabywanej nieruchomości. Po drugie, małżonkowie Schulte podnieśli, iż bank musi odpowiadać za akwizycyjną działalność spółki Heinen & Biege GmbH, z którą od lat ściśle współpracował i która, jako spółka pośrednicząca, przejęła na jego rzecz wszystkie etapy negocjacji umów. Trzecią kwestią podniesioną przez małżonków Schulte było to, iż umowa sprzedaży i umowa pożyczki powinny być traktowane jako jedna całość pod względem gospodarczym i w drodze analogii powinien mieć zastosowanie § 9 ust. 2 zd. 4 ustawy o kredycie konsumenckim<sup>13</sup>, co skutkowałoby tym, iż w razie odstąpienia od umowy kredytu umowa sprzedaży również nie dochodzi do skutku. Dlatego też, według małżonków Schulte, są oni zobowiązani jedynie do zwrotnego przeniesienia własności mieszkania.

Stanowisko banku w przedmiotowej sprawie sprowadza się do zakwestionowania, jakoby umowa pożyczki została zawarta w warunkach akwizycji w domu. Zdaniem banku, osoba, która skontaktowała się z małżonkami Schulte, jest pracownikiem spółki pośredniczącej, tj. spółki Heinen & Biege GmbH. Natomiast rolą spółki pośredniczącej w przypadku zawarcia umowy pożyczki było wyłącznie zebranie wszystkich dokumentów i przekazanie informacji, i dlatego też bank nie może ponosić odpowiedzialności prawnej za tego rodzaju działania. Bank stwierdza ponadto, iż kwestia ustalenia, czy umowa pożyczki została zawarta w warunkach akwizycji w domu, nie ma znaczenia, ponieważ nawet gdyby przyjąć ważność odstąpienia na podstawie § 1 niemieckiej ustawy o odstąpieniu od umów zawartych w warunkach akwizycji w domu i od innych podobnych transakcji<sup>14</sup>, to małżonkowie Schulte są zobowiązani do zwrotu wypłaconej im kwoty pożyczki, tj. kwoty netto kredytu oraz odszkodowania za korzystanie ze środków w wysokości odpowiadającej oprocentowaniu uzgodnionemu w umowie lub, w każdym razie, stosowanemu na rynku.

### 2.3. STAN PRAWNY

W czasie gdy miały miejsce okoliczności będące przedmiotem postępowania krajowego, w prawie niemieckim obowiązywała ustawa z 16 stycznia 1986 r. o odstąpieniu od umów zawartych w warunkach akwizycji w domu i od innych podobnych transakcji (*Gesetz über Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften*, BGBl. 1986 I, s. 122, zwana dalej HWiG<sup>15</sup>). Ustawa ta została wprowadzona do niemieckiego porządku prawnego jako implementacja dyrektywy 85/577

<sup>13</sup> Tamże.

<sup>14</sup> Tamże.

<sup>15</sup> Zob. T. Justyński: *Niemiecka ustawa o umowach zawieranych w domu klienta*, PiP 1995, z. 11–12, s. 116. Autor w swoim artykule omawia cytowaną ustawę jako ustawę o umowach zawartych w domu klienta (*Haustürwiderrufsgesetz*) i wyjaśnia, iż ustawa ta dotyczy umów zawieranych poza stałymi pomieszczeniami handlowymi oferenta, mimo że nazwa wskazuje jedynie na te, które zawarto w domu klienta.

w sprawie ochrony konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu<sup>16</sup>.

Ustawodawca niemiecki zgodnie z treścią implementowanej dyrektywy 85/577 w § 1 ust. 1 HWiG (w brzmieniu obowiązującym w czasie rozpatrywania spornej sprawy) ustanowił na rzecz konsumenta prawo odstąpienia od zawartej w miejscu pracy lub w obrębie mieszkania umowy. Paragraf 1 ust. 1 HWiG stanowi bowiem, że oświadczenie woli złożone przez konsumenta mające na celu zawarcie umowy, której przedmiotem jest odpłatne świadczenie — staje się skuteczne tylko wtedy, jeśli konsument nie odwołał go na piśmie w terminie jednego tygodnia (oświadczenie woli złożone pod warunkiem zawieszającym). Z kolei § 3 przytoczonej ustawy reguluje prawa i obowiązki każdej ze stron umowy w przypadku wykonania przez konsumenta przysługującego mu prawa do odstąpienia. W razie bowiem skorzystania z prawa odstąpienia, każda ze stron jest zobowiązana do zwrotu drugiej stronie otrzymanych świadczeń. Paragraf 3 ust. 3 HWiD przewiduje ponadto, iż:

„Za przeniesienie korzystania lub używania rzeczy oraz za inne świadczenie aż do momentu wykonania prawa odstąpienia należy się wynagrodzenie (...)”.

W postępowaniu przed sądem krajowym strony postępowania powoływały się również na obowiązującą w niemieckim porządku prawnym ustawę o kredycie konsumenckim z 17 grudnia 1990 r. (Gesetz über Verbraucherkredite, BGBl. 1990 I, s. 2840, zwana dalej VerbrKrG<sup>17</sup>). Ta z kolei ustawa stanowi implementację dyrektywy Rady 87/102 z 22 grudnia 1986 r. w sprawie zbliżenia przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących kredytu konsumenckiego<sup>18</sup>. Paragraf 9 niemieckiej ustawy VerbrKrG reguluje kwestię umów związanych (*verbundene Verträge*)<sup>19</sup>. Zgodnie z ust. 1 przywołanego przepisu umowa sprzedaży stanowi transakcję związaną z umową kredytu, jeżeli kredyt służy sfi-

---

<sup>16</sup> Zob. przypis 1.

<sup>17</sup> Przepisy przytoczonej ustawy zostały po 1 stycznia 2002 r. znowelizowane (BGBl. Nr 53 z 31 lipca 2002 r.) i wprowadzone do niemieckiego kodeksu cywilnego (§ 358 BGB). Zob. J. Pisuliński: *Umowy związane...*, *op. cit.* Jednakże przywołana ustawa z 17 grudnia 1990 r. obowiązywała w swojej pierwotnej wersji do dnia 30 września 2000 r., tj. w czasie, gdy miały miejsce okoliczności będące przedmiotem postępowania krajowego.

<sup>18</sup> Dyrektywa 87/102 EWG z 22 grudnia 1986 r. w sprawie zbliżenia przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących kredytu konsumenckiego (Council Directive for the approximation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States 87/102/EEC of 22.12.1986, concerning consumer credit, OJ L 42, 12.01.1987) została znowelizowana przez dwie kolejne dyrektywy (tj. dyrektywę 90/88 i dyrektywę 98/7), co nie zmienia faktu, iż dyrektywa 87/102 ma wciąż zasadnicze znaczenie. Zob. E. Łętowska: *Europejskie prawo umów konsumenckich*, Warszawa 2004, s. 313. Istnieje projekt dyrektywy obejmującej nową regulację kredytu dla konsumenta. Zob. projekt dyrektywy z 11 września 2002 r. o kredycie dla konsumentów (Proposal for the Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonization of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers, COM (2002) 443 final, 20–02/0222 (COD) (w:) E. Łętowska: *Europejskie prawo...*, *op. cit.*, CD ROM, nr 20. Niektóre aspekty projektu nowej dyrektywy mające znaczenie dla głosowanego orzeczenia zostaną podniesione w dalszej części.

<sup>19</sup> Od 1 stycznia 2002 r. kwestia umów związanych została uregulowana w niemieckim kodeksie cywilnym (§ 358 BGB). Zob. J. Pisuliński: *Umowy związane...*, *op. cit.*, gdzie autor przedstawia konsekwencje związania umowy pożyczki z umową o dostawę towaru lub spełnienie innego świadczenia w § 358 kodeksu niemieckiego.

nansowaniu ceny sprzedaży i obie umowy stanowią jedną całość pod względem gospodarczym. Ustawa przyjmuje, iż „jedna całość pod względem gospodarczym” istnieje zwłaszcza wtedy, kiedy kredytodawca korzysta ze współpracy sprzedawcy przy przygotowywaniu lub zawarciu umowy kredytu. Paragraf 9 ust. 2 VerbrKrG uzależnia skuteczność złożonego przez konsumenta oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy sprzedaży od upływu terminu, w ciągu którego konsumentowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy kredytu. W konsekwencji, konsument zawiera umowy związane, z których jedna, tj. umowa kredytu, staje się skuteczna w chwili złożenia przez niego oświadczenia woli i od której przysługuje prawo odstąpienia, i druga, tj. umowa sprzedaży, zawarta pod warunkiem zawieszającym, że konsument nie wykona przysługującego mu uprawnienia do odstąpienia od umowy kredytu.

Ustęp 2 § 9 niemieckiej ustawy stanowi, że odstąpienie od umowy kredytu skutkuje tym, że umowa sprzedaży związanej z umową kredytu nie dochodzi do skutku. Przepis ten reguluje również kwestie rozliczeń w razie odstąpienia przez konsumenta od umowy kredytu, stanowiącej transakcję związaną z umową sprzedaży. Ustęp 2 § 9 cytowanej ustawy stanowi bowiem, że jeżeli kwota netto kredytu została już wypłacona, kredytodawca wstępuje względem konsumenta (w zakresie skutków prawnych odstąpienia) w prawa i obowiązki sprzedawcy wynikające z umowy sprzedaży. W konsekwencji, konsument, składając oświadczenie woli o wykonaniu przysługującego mu prawa do odstąpienia od umowy kredytu, nie jest już związany umową sprzedaży, a jedyną stroną, z którą musi się rozliczyć, pozostaje kredytodawca.

Paragraf 3 ust. 2 VerbrKrG stanowi, iż zależność pomiędzy umową kredytu a umową sprzedaży (przejawiająca się w tym, że odstąpienie od umowy kredytu odnosi skutek wobec umowy sprzedaży) nie znajduje zastosowania do umowy kredytu hipotecznego.

Powyższe wyłączenie przekłada się na stan faktyczny sprawy toczącej się przed sądem krajowym w taki sposób, że zawarte przez małżonków Schulte: umowa kredytu hipotecznego i umowa sprzedaży nieruchomości finansowanej przez kredyt — nie mogą być traktowane jako umowy związane, tworzące jedną całość pod względem gospodarczym w rozumieniu § 9 ust. 2 VerbrKrG. W konsekwencji małżonkowie Schulte, wykonując prawo odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego na podstawie HWiG, wciąż pozostają związani zawartą umową sprzedaży nieruchomości, gdyż wypowiedzenie umowy kredytu hipotecznego nie ma wpływu na ważność umowy sprzedaży nieruchomości finansowanej przez kredyt. Poza tym, odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego skutkuje tym, iż każda ze stron jest zobowiązana do zwrotu drugiej stronie otrzymanych świadczeń i wynagrodzenia za korzystanie aż do momentu wykonania prawa odstąpienia (§ 3 ust. 1 i 3 HWiG). Prowadzi to do tego, że bank, będący stroną umowy pożyczki, może żądać natychmiastowego i całkowitego zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami stosowanymi na rynku.

## 2.4. PYTANIA PREJUDYCJALNE

Sąd krajowy, przed którym toczyło się przedmiotowe postępowanie, powziął wątpliwość co do rozwiązań prawnych na podstawie przepisów prawa niemieckiego obowiązujących w czasie, gdy miały miejsce okoliczności będące przedmiotem postępowania krajowego. W szczególności sąd krajowy wskazał, iż zobowiązanie konsumenta w stanie faktycznym sprawy do natychmiastowego i całkowitego zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami stosowanymi na rynku (tak przewiduje § 3 ust. 1 i 3 HWiG — zob. pkt 2.3) stwarza dla niego sytuację mniej korzystną aniżeli w przypadku, gdyby nie skorzystał z przysługującego mu prawa do odstąpienia i gdyby umowa pożyczki dalej obowiązywała. Sąd krajowy zauważył także, że wykonanie prawa do odstąpienia, które wiąże się z obowiązkiem natychmiastowego i całkowitego zwrotu kwoty pożyczki wraz z odsetkami stosowanymi na rynku, pociąga za sobą ryzyko niewypłacalności konsumentów, które to ryzyko powstrzymuje ich od skorzystania z przysługującego prawa do odstąpienia. W świetle takich konsekwencji prawnych, jakie wiążą się z wykonaniem prawa do odstąpienia na gruncie niemieckiej ustawy, według sądu krajowego § 3 ust. 1 i 3 HWiG może nie odpowiadać ochronnemu celowi, jaki legł u podstaw wprowadzenia przez dyrektywę 85/577 prawa do odstąpienia. Dlatego też sąd krajowy zaproponował, że umowę kredytu hipotecznego i umowę sprzedaży nieruchomości można potraktować jako jedną całość pod względem gospodarczym, co powodowałoby, że odstąpienie od jednej z tych umów pociągałoby za sobą nieskuteczność drugiej.

Z uwagi na powyższe wątpliwości, sąd krajowy postanowił zwrócić się do Trybunału z czterema pytaniami prejudycjalnymi, które sformułował następująco:

- 1) Czy art. 3 ust. 2 pkt a dyrektywy 85/577 w sprawie ochrony konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu ma zastosowanie także do umów sprzedaży nieruchomości, które należy uznać za stanowiące część jednej inwestycji finansowej, finansowanej przez kredyt i w ramach której negocjacje przedumowne miały miejsce w warunkach akwizycji w domu w rozumieniu § 1 HWiD zarówno w przypadku umowy sprzedaży nieruchomości, jak i umowy pożyczki służącej wyłącznie sfinansowaniu?
- 2) Czy przepisy krajowe lub ich wykładnia, które przewidują, że jedynym skutkiem odwołania oświadczenia woli mającego na celu zawarcie umowy pożyczki — nawet jeśli chodzi o inwestycję finansową, na którą nie zostałaby udzielona pożyczka, gdyby nie nabyto nieruchomości — jest anulowanie umowy pożyczki, odpowiadają wymogom zasady wysokiego poziomu ochrony w dziedzinie ochrony konsumentów (art. 95 ust. 3 TWE) i skutecznej ochrony konsumentów zapewnionej przez dyrektywę 85/577?
- 3) Czy przepis krajowy, który przewiduje, że skutkiem odstąpienia od umowy pożyczki jest zobowiązanie konsumenta, który skorzystał z prawa do odstąpienia,

do zwrotu kwoty pożyczki bankowi, który ją finansuje, chociaż pożyczka — zgodnie z planem sporządzonym dla celów inwestycji finansowej — służy wyłącznie finansowaniu nieruchomości i jest bezpośrednio wypłacana sprzedawcy nieruchomości, odpowiada ochronnemu celowi art. 5 ust. 2 dyrektywy 85/577 (...) w zakresie odstąpienia?

- 4) Czy przepis krajowy, który przewiduje, że skutkiem odstąpienia od umowy jest zobowiązanie konsumenta, który skorzystał z prawa do odstąpienia, do natychmiastowego zwrotu kwoty pożyczki, która — zgodnie z planem sporządzonym dla celów inwestycji finansowej — nie została do tej pory zwrócona, wraz odsetkami stosowanymi na rynku, jest sprzeczny z wymogiem wysokiego poziomu ochrony w zakresie ochrony konsumentów (art. 95 ust. 3 TWE) i zasadą skutecznej ochrony konsumentów w dyrektywie 85/577 (...)?

Treść powyższych pytań skierowanych do Trybunału zawiera w sobie wątpliwości, które dotyczą zasadniczo trzech kwestii<sup>20</sup>:

- 1) przedmiotowego zakresu dyrektywy 85/577 w sprawie ochrony konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu, a w szczególności wykładni art. 3 ust. 2 pkt a, art. 4, art. 5 i art. 7 powyższej dyrektywy;
- 2) skutków odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego w stosunku do umowy sprzedaży nieruchomości, w przypadku gdy cena nabycia nieruchomości została sfinansowana z zawartej umowy kredytu hipotecznego;
- 3) skutków odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego jako takiej.

Powyższe wątpliwości powzięte przez sąd krajowy można niejako sprowadzić do pytania, które należałoby sformułować w następujący sposób: czy rozwiązania prawne przewidziane przez przepisy prawa niemieckiego, mające zastosowanie w stanie faktycznym będącym przedmiotem głosowanego orzeczenia (zob. pkt 2.3), nie są sprzeczne z wymogiem wysokiego poziomu ochrony w zakresie ochrony konsumentów (art. 95 ust. 3 TWE) i zasadą skutecznej ochrony konsumentów, jaką przewiduje dyrektywa 85/577 w sprawie ochrony konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu?

---

<sup>20</sup> Rzecznik Generalny Léger w opinii w komentowanej sprawie przyjmuje taki właśnie schemat analizowania poszczególnych wątpliwych zagadnień prawnych przedstawionych przez Landgericht Bochum w skierowanym do ETS wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym. Zob. Opinion of Advocate General Léger z 24 września 2004 r. (w:) <http://curia.europa.eu>.

## 2.5. WYROK EUROPEJSKIEGO TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI

Europejski Trybunał Sprawiedliwości, ustosunkowując się do przedłożonych pytań, dokonał wykładni dyrektywy 85/577 i na jej podstawie udzielił odpowiedzi co do zgodności niemieckich rozwiązań prawnych z prawem wspólnotowym w przedmiotowym zakresie.

W pierwszej kolejności Trybunał stwierdził, że ocena zgodności tychże rozwiązań prawnych przewidzianych przez prawo niemieckie w odniesieniu do stanu faktycznego, będącego przedmiotem postępowania, nie może opierać się na podstawie art. 95 ust. 3 TWE. Przepis ten bowiem jest skierowany do instytucji Wspólnot Europejskich biorących udział w tworzeniu prawa wspólnotowego. W konsekwencji, art. 95 ust. 3 TWE nakazujący w swoich działaniach Komisji Europejskiej, Parlamentowi Europejskiemu i Radzie Unii Europejskiej brać pod uwagę wymóg wysokiego poziomu ochrony w zakresie ochrony konsumentów, w przeciwieństwie do art. 249 TWE, nie nakłada na państwa członkowskie żadnych obowiązków w celu zapewnienia właściwego i efektywnego implementowania wspólnotowej dyrektywy. Dlatego też Trybunał rozpatrywał zadane przez sąd krajowy pytania nie w świetle art. 95 ust. 3 TWE, lecz opierając się na przepisach dyrektywy 85/577<sup>21</sup>, która zgodnie z art. 249 TWE wiąże państwa członkowskie w odniesieniu do celu, który ma być osiągnięty.

Mając powyższe na uwadze, ETS w uzasadnieniu wyroku wskazał, że art. 3 ust. 2 pkt a dyrektywy 85/577 wyraźnie i bez jakiegokolwiek dwuznaczności wyłącza ze swojego zakresu stosowania umowy sprzedaży nieruchomości<sup>22</sup>. Wyłączenie to ma również zastosowanie do umowy sprzedaży nieruchomości, która stanowi jedynie część inwestycji finansowej, finansowanej przez kredyt.

Trybunał podkreślił także, że przedmiotowa dyrektywa nie reguluje kwestii umów wiązanych, tak jak to czynią inne dyrektywy, których celem jest ochrona konsumentów<sup>23</sup>. Dlatego też to, czy państwa członkowskie postanowią, że w przypadku umów wiązanych, tworzących jedną całość pod względem gospodarczym, odstąpienie od jednej z nich wpływa na ważność drugiej, zależy wyłącznie od ustawodawcy krajowego. Trybunał przytacza w tym celu treść art. 8 dyrektywy 85/577, który nie stanowi przeszkody dla przyjęcia bądź utrzymania w mocy przez państwa członkowskie korzystniejszych przepisów chroniących konsumenta w dziedzinie regulowanej przez dyrektywę. Na tej podstawie państwa członkowskie mogą przewidzieć w przepisach krajowych, że odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego ma skutek również dla

---

<sup>21</sup> Pkt 59–60 uzasadnienia.

<sup>22</sup> Pkt 75 uzasadnienia.

<sup>23</sup> Zob. pkt 76 uzasadnienia. Trybunał wskazał tu jako przykład dyrektywę 87/102 z 22 grudnia 1986 r. w sprawie zbliżenia przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących kredytu konsumenckiego. Zob. przypis 17.

umowy sprzedaży nieruchomości, jednakże, jak zaznacza Trybunał, dyrektywa 85/577 nie przewiduje obowiązkowo takiego rezultatu<sup>24</sup>. Stąd też przepisy krajowe stanowiące, że odstąpienie od umowy kredytu wywołuje skutek tylko wobec tej umowy, pozostawiając w mocy umowę sprzedaży nieruchomości, która stanowi gospodarczą całość z umową kredytu i która nie zostałaby zawarta, gdyby nie udzielono kredytu na sfinansowanie nieruchomości, pozostaje w zgodzie z treścią dyrektywy.

W zakresie pytania dotyczącego skutków odstąpienia od samej umowy kredytu hipotecznego, Trybunał wskazał na treść art. 5 ust. 2 dyrektywy, zgodnie z którym „dokonanie zawiadomienia o odstąpieniu od umowy zwalnia konsumenta od jakichkolwiek zobowiązań wynikających z umowy, od której odstąpił”<sup>25</sup>. W świetle tego artykułu złożenie oświadczenia o odstąpieniu skutkuje po stronie konsumenta, jak i po stronie kredytodawcy anulowaniem wzajemnych zobowiązań, co z kolei prowadzi do przywrócenia pierwotnego stanu<sup>26</sup>. Dlatego też Trybunał uznał, iż przepisy prawa niemieckiego nie są sprzeczne z prawem wspólnotowym, jeżeli przewidują, że w przypadku odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego, konsument jest zobowiązany do natychmiastowej spłaty kredytu i do zapłaty na rzecz kredytodawcy odsetek stosowanych na rynku. Jednakże Trybunał stwierdził, iż wykładnia ta niekoniecznie obowiązuje w sytuacji, w której przedsiębiorca nie wypełnił obowiązku poinformowania konsumenta o przysługującym mu prawie odstąpienia od umowy zgodnie z art. 4 dyrektywy<sup>27</sup>. Artykuł ten bowiem zobowiązuje państwa członkowskie do ustanowienia odpowiednich instrumentów ochrony w przypadku uchybienia przez sprzedawcę obowiązkowi udzielenia informacji. Trybunał zaznaczył, że w okolicznościach sprawy toczącej się w postępowaniu przed sądem krajowym, jeśli bank zawiadomiłby konsumenta o prawie odstąpienia od umowy kredytu, konsument miałby siedem dni na wykonanie prawa odstąpienia w stosunku do zawartej umowy kredytu, co skutkowałooby tym, iż umowa sprzedaży, jako stanowiąca jedną całość pod względem gospodarczym z umową kredytu, nie zostałaby zawarta i tym samym nie urzeczywistniłoby się ryzyko związane z zawartymi umowami.

### 3. OCENA WYROKU

Przedstawione orzeczenie jest kolejnym, po orzeczeniach ETS w sprawie C-481/99 Heinger przeciwko Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG<sup>28</sup> i w spra-

---

<sup>24</sup> Pkt 80 uzasadnienia.

<sup>25</sup> E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów...*, *op. cit.*, s. 191.

<sup>26</sup> Pkt 88 i 92 uzasadnienia.

<sup>27</sup> Pkt 94 uzasadnienia.

<sup>28</sup> Wyrok ETS z 13 grudnia 2001 r. w sprawie Heinger przeciwko Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, C-481/99 (w:) <http://eur-lex.europa.eu/JURISIndex.do?ihmlang=en>, European Court Reports 2001, page I-09945.

wie C–423/97 *Travel–Vac, S.L. przeciwko Manuel José Anzelm Sanchis*<sup>29</sup>, rozstrzygnięciem w przedmiocie wykładni zakresu stosowania dyrektywy 85/577 w sprawie ochrony konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu w kontekście art. 3 ust. 2 lit. a. O ile we wcześniejszych wyrokach Trybunał dokonywał wykładni tej części art. 3 ust. 2 lit. a dyrektywy, stanowiącej o tym, że jej przepisów nie stosuje się do „umów dotyczących innych praw odnoszących się do nieruchomości”<sup>30</sup>, tak w głosowanym orzeczeniu Trybunał odmówił ochronnego działania dyrektywy wobec umowy sprzedaży nieruchomości powiązanej z umową kredytu hipotecznego. I chociaż Trybunał podkreślił w uzasadnieniu, iż kwestia umów wiązanych nie jest uregulowana w dyrektywie 85/577<sup>31</sup>, to zasada skutecznej ochrony konsumenta w odniesieniu do umów zawartych poza lokalem przedsiębiorstwa i treść orzeczeń w przytoczonych dwóch pozostałych wyrokach skłaniają do zanalizowania zasadności treści rozstrzygnięcia w sprawie *Schulte*.

Artykuł 3 ust. 2 pkt a stanowi, że dyrektywa nie ma zastosowania do „umów o prace budowlane, sprzedaż oraz wynajem nieruchomości”. Jak słusznie zaznacza Rzecznik Generalny w opinii w komentowanej sprawie, skuteczne i ważne zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w większości państw członkowskich wymaga sporządzenia umowy przez odpowiedniego urzędnika publicznego<sup>32</sup>. Rozwiązanie takie powoduje, iż odpada jeden z celów zastosowania ochronnego działania dyrektywy w odniesieniu do tego rodzaju umów. Siedmiodniowy termin do odstąpienia od umowy zawartej w warunkach akwizycji ma bowiem na celu przyznanie konsumentowi czasu, w ciągu którego będzie miał możliwość oceny zobowiązania wynikającego z zawartej umowy. Ten czas w odniesieniu do zawartej umowy sprzedaży nieruchomości nie jest potrzebny, skoro urzędnik publiczny jest z reguły obowiązany wyjaśnić stronom umowy znaczenie składanych przez nich oświadczeń woli. W konsekwencji zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przed odpowiednim urzędnikiem publicznym pozwala na stwierdzenie, iż konsument w takich okolicznościach ma „swobodę kształtowania i wyrażania woli”<sup>33</sup>, której brak w przypadku zawarcia umowy poza lokalem działalności gospodarczej. Dlatego też Rzecznik Generalny zwraca uwagę, iż niemożliwe jest ważne zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w warunkach akwizycji w domu. Jeśli nawet negocjacje przedumowne miały miejsce w warunkach akwizycji w domu i doprowadziły do wstępnego zobowiązania się

---

<sup>29</sup> Wyrok ETS z 22 kwietnia 1999 r. w sprawie *Travel–Vac, S.L. przeciwko Manuel José Anzelm Sanchis*, C–423/97 (w:) <http://eur-lex.europa.eu/JURISIndex.do?ihmlang=en>, European Court reports 1999, page I–02195.

<sup>30</sup> W orzeczeniu *Heininger ETS* dopuścił zastosowanie dyrektywy 85/577 do umowy kredytu hipotecznego. Europejski Trybunał Sprawiedliwości uznał, że chociaż umowa kredytu hipotecznego jest związana z prawem do nieruchomości, ponieważ udzielony kredyt musi być zabezpieczony na nieruchomości, to ten element nie wystarcza do uznania, że umowa ta dotyczy prawa do nieruchomości w rozumieniu art. 3 ust. 2 pkt a dyrektywy 85/577. Zob. pkt 32 uzasadnienia.

<sup>31</sup> Pkt 76 uzasadnienia.

<sup>32</sup> Opinia Rzecznika Generalnego Léger w komentowanej sprawie (zob. przypis 19); pkt 56.

<sup>33</sup> E. Lętowska: *Ochrona konsumenta*, *op. cit.*, s. 383.

konsumenta do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, to i tak ostateczne i ważne jej zawarcie wymaga sygnowania przedmiotowej umowy przed urzędnikiem publicznym. Czas, jaki upływa pomiędzy przedstawieniem konsumentowi oferty sprzedaży w jego mieszkaniu a ostatecznym zawarciem umowy przed urzędnikiem publicznym, wyłącza „element zaskoczenia” i uzasadnia celowość wyłączenia umowy sprzedaży nieruchomości z zakresu działania dyrektywy<sup>34</sup>.

Mając powyższe na uwadze, zrozumiałe jest, że ochronny reżim dyrektywy nie może mieć zastosowania wobec umowy sprzedaży nieruchomości. Jednakże w stanie faktycznym, będącym przedmiotem postępowania przed sądem krajowym, umowa sprzedaży nieruchomości stanowi część jednej inwestycji finansowej, finansowanej przez kredyt. Strony podpisując umowę sprzedaży nieruchomości u notariusza nie zawierają samodzielnej transakcji jako takiej, lecz „dopełniają” swego rodzaju wcześniej zawartą umowę, która wraz z zawieraną umową sprzedaży tworzy całość pod względem gospodarczym (będzie o tym mowa w dalszej części komentarza). W momencie sporządzania aktu notarialnego strony są już związane umową kredytu (w stanie faktycznym glosowanego orzeczenia umowa pożyczki została zawarta 7 kwietnia, natomiast akt notarialny został sporządzony 28 kwietnia). Wydaje się, że wobec braku informacji o prawie do odstąpienia, zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości było niejako koniecznością wobec bycia zobowiązanym z zawartej umowy kredytu (który przeznaczony był na sfinansowanie ceny nabywanej nieruchomości). Trudno w takich okolicznościach wymagać od notariusza, ażeby pouczał konsumenta o możliwości złożenia oświadczenia o odstąpieniu od zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa umowy kredytu (która to umowa *de facto* nie jest przedmiotem dokonywanej przez niego czynności) i spełniał w tym zakresie obowiązek, do którego z mocy ustawy zobowiązany jest przedsiębiorca. Czy w sytuacji uzyskania przez konsumenta stosownej informacji o możliwości ubezskutecznienia zawartej transakcji, nie złożyłby on oświadczenia w przedmiocie umowy sprzedaży nieruchomości, trudno rozstrzygnąć, gdyż jest to kwestia *ad casum*. Niewątpliwie jednak dokonywana przed notariuszem transakcja zdaje się „powtarzać” pewną wadliwość, wynikającą z braku uzyskania przez konsumenta informacji o przysługującym mu prawie do odstąpienia od umowy zawartej w warunkach akwizycji w domu. Konsument bowiem, „stając” przed notariuszem w celu zawarcia przedmiotowej umowy, nie jest świadomy przysługującego mu prawa, co może rzutować na wolę związania się kolejną transakcją. Podaje się również, że uzasadnieniem dla wyłączenia umowy sprzedaży nieruchomości (stanowiącej „pojedynczą” czynność) z zakresu ochronnego działania dyrektywy 85/577 jest okoliczność, iż notariusz może przeszkodzić doświadczeniu do skutku niewłaściwej umowy<sup>35</sup>. Jednakże notariusz „czuwa” nad prawidłowo-

<sup>34</sup> Opinia Rzecznika Generalnego Léger w komentowanej sprawie; pkt 57.

<sup>35</sup> T. Justyński: *Niemiecka..., op. cit.*, s. 121.

ścią sporządzanej przez siebie umowy (tu: umowy sprzedaży nieruchomości) i w tym zakresie ponosi odpowiedzialność. Poza zakresem jakiegokolwiek „kontroli” wciąż pozostaje zawarta w warunkach akwizycji umowa kredytu, która stanowi gospodarczą całość z zawieraną umową sprzedaży i która ma bezpośredni wpływ na jej zawarcie. Konsument, nie uzyskawszy informacji o prawie do odstąpienia, występuje jako nieświadoma swych praw strona umowy sporządzanej przez notariusza. W konsekwencji prowadzi to do sytuacji, gdzie strony jednej umowy stają się stronami nierównorzędnymi co do zakresu przysługujących im uprawnień i obowiązków.

Na tle tego stanu faktycznego pojawia się problem umów wiązanych, który nabiera szczególnego znaczenia w sytuacji, kiedy jurydyczna zależność między dwiema umowami nie wynika z treści przepisu lub woli stron<sup>36</sup>. Jak podkreśla bowiem Trybunał w uzasadnieniu wyroku, dyrektywa 85/577 nie zawiera przepisów dotyczących umów wiązanych. Jednakże brak uregulowania tej kwestii w dyrektywie nie powinien powstrzymać Trybunału od dostrzeżenia wzajemnej zależności pomiędzy umową kredytu hipotecznego a umową sprzedaży nieruchomości. Dokładna analiza stanu faktycznego będącego przedmiotem postępowania przed sądem krajowym wyraźnie wskazuje, że zawarcie umowy kredytu hipotecznego przez małżonków Schulte służyło wyłącznie sfinansowaniu umowy sprzedaży nieruchomości. Pracownik spółki Heinen & Biege GmbH złożył małżonkom Schulte ofertę przystąpienia do programu inwestycyjnego, którego ostatecznym celem było nabycie własności nieruchomości. Złożenie oferty w mieszkaniu prywatnym konsumenta jest spełnieniem przesłanki, która inicjuje ochronny reżim dyrektywy w odniesieniu do umowy, która została zawarta w wyniku przyjęcia takiej oferty. Zawarcie umowy kredytu hipotecznego, gdzie zabezpieczenie w postaci hipoteki ma być ustanowione na nabywanej nieruchomości, stwarza sugestię swego rodzaju „jedności” pomiędzy obiema umowami, które niewątpliwie tworzą jedną całość pod względem gospodarczym. W tej sytuacji konsument jest bowiem zainteresowany w osiągnięciu zamierzonego rezultatu, jaki został mu przedstawiony przez ofertę przedsiębiorcy, z którą zapoznał się w warunkach akwizycji w domu.

Dlatego też nie sposób zgodzić się z uzasadnieniem Trybunału, który w sprawie toczącej się przed sądem krajowym dostrzega „dwie oddzielne transakcje pod względem prawnym, które mają w zasadzie różne cele”<sup>37</sup> (uwaga ta została sformułowana przez Trybunał w celu uzasadnienia odrzucenia metody<sup>38</sup> rozstrzygnięcia, jaka legła u podstaw wyroku w sprawie Tavel–Vac; o treści tego rozstrzygnięcia będzie jeszcze mowa w dalszej części komentarza). W sprawie będącej przedmiotem postępowania przed sądem krajowym, dokonanie przez małżonków Schulte określo-

---

<sup>36</sup> Zob. K. Włodarska: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 25.

<sup>37</sup> Pkt 78 uzasadnienia.

<sup>38</sup> Rząd francuski zaproponował, ażeby Trybunał w przedmiotowej sprawie zastosował metodę rozstrzygnięcia, jaka legła u podstaw wyroku w sprawie Tavel–Vac. Zob. pkt 77 uzasadnienia i pkt 59–64 opinii.

nych czynności prawnych (7 kwietnia 1992 r. zawarli umowę kredytu; 28 kwietnia 1992 r. umowę sprzedaży nieruchomości; 8 maja 1992 r. dokonali zabezpieczenia spłaty kredytu w postaci hipoteki, obciążającej nabytą nieruchomość mieszkaniową) było wynikiem skorzystania z przedstawionej w ich mieszkaniu prywatnym oferty, która zgodnie z propozycją pracownika spółki Heinen & Biege GmbH miała na celu nabycie nieruchomości. Zaproponowany małżonkom Schulte program inwestycyjny (który miał również umożliwić dokonanie oszczędności podatkowych) nie mógł być zrealizowany bez zawarcia którejkolwiek z umów (konsument musiał przystąpić do wszystkich transakcji zaoferowanych mu ze strony przedsiębiorcy, które dopiero razem stanowiły „atrakcyjną” inwestycję). Ten program inwestycyjny, zakładający, że cena nieruchomości będzie sfinansowana za pomocą środków pochodzących z kredytu hipotecznego, wskazuje na funkcjonalną więź, jaka istnieje pomiędzy zaciągnięciem obu zobowiązań. Dlatego też w sprawie będącej przedmiotem postępowania trudno nie dostrzec występującej współzależności pomiędzy umową kredytu hipotecznego a umową sprzedaży nieruchomości i uznać, że te dwie umowy miały „różne cele”.

W tym miejscu warto także przytoczyć słowa glosatorki orzeczenia, które zostało wydane w oparciu o zbliżony do komentowanego stan faktyczny sprawy: „w sytuacji gdy jeden i ten sam przedstawiciel działa na rzecz i sprzedawcy, i banku udzielającego kredytu; gdy sprzedaż dokonuje się tylko dlatego, że jej raty mają być spłacane z udzielanego kredytu, a kredyt jest potrzebny tylko dlatego, aby dokonać zakupu; gdy pieniądze w ogóle nie przechodzą przez ręce konsumenta, lecz są po prostu przelewane z banku na rachunek sprzedawcy, który działa w porozumieniu z bankiem, trzeba bardzo formalistycznego punktu widzenia, aby uznać rozdzielenie obu transakcji”<sup>39</sup>.

W tym kontekście wyrok Trybunału, stwierdzający, że odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego nie wpływa na ważność umowy sprzedaży nieruchomości, sztucznie rozdziela obie umowy i obciąża konsumenta konsekwencjami wynikającymi z takiego podejścia. Bowiem *ratio legis* powiązania obu umów (skutkującym tym, że odstąpienie od umowy sprzedaży ma wpływ dla umowy kredytu hipotecznego) stanowi ochrona konsumenta przed pozostawaniem w stosunku prawnym, którego faktyczny cel odpadł<sup>40</sup>. W sprawie będącej przedmiotem glosowanego orzeczenia, przyjęcie, iż odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego nie wpływa na ważność umowy sprzedaży nieruchomości, prowadzi do konstatacji, że skorzystanie przez konsumenta z prawa odstąpienia jest niecelowe pod względem gospodarczym. Zgodnie bowiem z prawem niemieckim (§ 3 HWiG — zob. pkt 2.3) w wypadku odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego konsument jest zobowiązany do natychmiasto-

<sup>39</sup> E. Łętowska: glosa..., *op. cit.*, s. 130. Autorka na podstawie związku istniejącego między umową sprzedaży a finansującą ją umową kredytu sformułowała koncepcję tzw. pakietu umów, czyli jednej umowy rodzącej wielość stosunków prawnych. Zob. E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów...*, *op. cit.*, s. 35.

<sup>40</sup> Zob. K. Włodarska: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 35.

wego i całkowitego zwrotu kredytu wraz z odsetkami stosowanymi na rynku. Wykonując zatem prawo odstąpienia konsument znajduje się w sytuacji mniej korzystnej, niż w przypadku gdyby oświadczenie o odstąpieniu nie zostało złożone<sup>41</sup>. Odstąpienie skutkuje obowiązkiem natychmiastowego zwrotu otrzymanego świadczenia wraz z koniecznością uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie do momentu wykonania prawa odstąpienia. Jeżeli zatem środki pieniężne z umowy kredytu zostały, zgodnie z jego przeznaczeniem, wypłacone bezpośrednio sprzedawcy, to konieczność ich natychmiastowego zwrotu stwarza po stronie konsumenta obowiązek zwrotu świadczenia, którym konsument nie dysponuje. W sytuacji zatem, kiedy odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego nie wpływa na ważność umowy sprzedaży, korzystniejszym rozwiązaniem dla sytuacji ekonomicznej konsumenta jest zrezygnowanie z przysługującego mu prawa. Wtedy bowiem, zgodnie z zawartą umową, spłata długu rozłożona jest na raty, a perspektywa zwrotu kwoty kredytu zostaje oddalona w czasie.

W świetle takich wniosków, zrozumiałe wydają się uwagi<sup>42</sup> wskazujące na to, że przepisy prawa niemieckiego zobowiązujące konsumenta w razie odstąpienia od umowy do natychmiastowego i całkowitego zwrotu kredytu wraz z odsetkami stosowanymi na rynku, czynią nie tyle nieskuteczne, co nawet niemożliwe skorzystanie z tego prawa. Zwrócono uwagę, że chociaż art. 7 dyrektywy przyznaje państwom członkowskim swobodę w określeniu skutków prawnych odstąpienia, to wykonanie tej kompetencji poprzez przyjęcie szczegółowych rozwiązań prawnych powinno mieć na względzie zapewnienie pełnej skuteczności implementowanej dyrektywy i podjęcie działań zmierzających do osiągnięcia celu, jakim jest ochrona konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu<sup>43</sup>. Nie do przyjęcia jest sytuacja, w której ma miejsce zawarcie umowy poza stałym pomieszczeniem handlowym, a konsument nie ma możliwości skorzystania (bądź też możliwość ta jest utrudniona) z przyznanego mu przez dyrektywę prawa do odstąpienia.

Doprowadzenie do zawarcia umowy w warunkach akwizycji w domu jest okolicznością, która automatycznie „uruchamia” ochronne działanie dyrektywy i przyznaje konsumentowi prawo do odstąpienia od umowy „w okresie przynajmniej siedmiu dni, w trakcie których będzie mógł ocenić zobowiązania wynikające z umowy”<sup>44</sup>. Jednakże uznanie, iż prawo odstąpienia odnosi skutek tylko w stosunku do umowy kredytu hipotecznego, bez wpływu na ważność umowy sprzedaży nieruchomości, nie spełnia celu, do którego osiągnięcia zmierza dyrektywa (ochrona konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu). Skorzystanie bowiem

---

<sup>41</sup> Pkt 56 orzeczenia, w którym sąd krajowy przedstawia konsekwencje prawne w prawie niemieckim, wynikające z odstąpienia od umowy kredytu hipotecznego.

<sup>42</sup> Uwagi tego rodzaju zgłaszają: sąd krajowy, małżonkowie Schulte i Komisja. Zob. pkt 80 opinii i pkt 35–39 orzeczenia.

<sup>43</sup> Pkt 79 Opinii Rzecznika Generalnego.

<sup>44</sup> Akapit 8 preambuły dyrektywy 85/577; E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów...*, op. cit., s. 189.

z głównego instrumentu tej ochrony, tj. z prawa do odstąpienia od zawartej umowy, nie prowadzi do poprawy jego sytuacji prawnej (zob. uwagi wyżej), i w konsekwencji czyni niemożliwym zastosowanie reżimu ochronnego dyrektywy w odniesieniu do dokonanej przez niego transakcji.

Rzecznik Generalny w sprawie będącej przedmiotem postępowania przed sądem krajowym dostrzega swego rodzaju „konflikt” pomiędzy treścią przepisów dyrektywy a jej celem. Ponieważ art. 3 ust. 2 stanowi, że przepisów dyrektywy, w szczególności tych, które przyznają konsumentowi prawo do odstąpienia, nie stosuje się do umowy sprzedaży nieruchomości, niemożliwe jest uznanie, że odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego wpływa na ważność zawartej umowy sprzedaży. Dopuszczenie bowiem takiej wykładni byłoby sprzeczne z dosłownym brzmieniem jej przepisu, który jest jasny i niedwuznaczny. Jednakże, jak zauważa Rzecznik Generalny, cel dyrektywy, którym jest ochrona konsumenta, wymaga przyjęcia przeciwnej (w stosunku do brzmienia przepisów) wykładni, zgodnie z którą odstąpienie od umowy kredytu hipotecznego powinno odnieść skutek wobec umowy sprzedaży nieruchomości. Niestety, tego rodzaju „konflikt” pomiędzy treścią przepisów dyrektywy a jej celem sprowadza się w opinii Rzecznika Generalnego tylko do zasygnalizowania. W konsekwencji uznaje on, że zasada pewności prawa, będąca fundamentalną zasadą wspólnotowego porządku prawnego, nie pozwala na przyjęcie takiej wykładni celowościowej<sup>45</sup>.

Powstaje jednakże wątpliwość, czy wyrok ETS oparty na restryktywnej wykładni art. 3 ust. 2 rzeczywiście jest najbliższy realizacji zasady pewności prawa. Jednym z aspektów zasady pewności prawa jest ochrona uzasadnionych oczekiwań. Konsument, który składa oświadczenie o odstąpieniu od umowy, ma uzasadnione prawo oczekiwać, iż skorzystanie z tego prawa pozwoli mu na wycofanie się z zawartej w warunkach akwizycji transakcji. Prawo do odstąpienia, jako główny mechanizm ochronny dyrektywy, „rezygnuje w interesie konsumenta (...) z motywowanej bezpieczeństwem obrotu, bezwzględnie ujętej zasady *pacta servanda sunt*”<sup>46</sup>. W tej sytuacji wykonanie prawa do odstąpienia wobec umowy kredytu hipotecznego bez wpływu na umowę sprzedaży nieruchomości nie pozwoli konsumentowi na wycofanie się z zawartej transakcji (przy przyjęciu, że umowa kredytu hipotecznego i sprzężona z nią umowa sprzedaży nieruchomości stanowią całość pod względem gospodarczym — zob. uwagi dotyczące umów wiązanych). Poza tym, jeżeli ochrona konsumenta w umowach zawartych poza miejscem prowadzenia handlu wprowadza prawo odstąpienia od umowy i rezygnuje tym samym z zasady *pacta servanda sunt*, to dłaczego ta sama ochrona nie jest podstawą odrzucenia restryktywnej wykładni art. 3 ust. 2 lit. a dyrektywy 85/577?

<sup>45</sup> Pkt 93 Opinii Rzecznika Generalnego.

<sup>46</sup> E. Łętowska: *Europejskie prawo...*, *op. cit.*, s. 210.

Przywołane we wstępie orzeczenia ETS w sprawie Travel–Vac i w sprawie Heininger są o tyle istotne, że stanowią przykład przyjęcia wykładni, która pomimo, zdawałoby się, jasnego i niedwuznacznego brzmienia art. 3 ust. 2 dyrektywy dopuszcza rozszerzenie zakresu jej stosowania.

W wyroku Travel–Vac Trybunał orzekł, że wyłączenie z zastosowania dyrektywy 85/577 „umów dotyczących innych praw odnoszących się do nieruchomości” nie obejmuje umowy timesharingu. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Trybunał wskazał, iż timesharing dotyczy nie tylko prawa korzystania w oznaczonym czasie z nieruchomości, lecz również prawa korzystania z odrębnych usług, gdzie wartość tych usług jest wyższa niż wartość prawa korzystania z nieruchomości. Europejski Trybunał Sprawiedliwości obejmując timesharing reżimem ochronnym dyrektywy 85/577 zaakcentował okoliczność, że w tego rodzaju umowie złożonej bardziej chodzi o usługę dla konsumenta — turysty niż obsługę nieruchomości<sup>47</sup>. I chociaż trudno zastosować powyższą „metodę” w celu objęcia reżimem ochronnym dyrektywy umowy sprzedaży nieruchomości „obsługiwanej” przez kredyt hipoteczny, to na uwagę zasługuje prokonsumencka wykładnia dyrektywy 85/577, jaka pojawia się w przywoływanym orzeczeniu. Europejski Trybunał Sprawiedliwości w odniesieniu do umowy, która *de facto* „dotyczy nieruchomości”, dokonał takiej wykładni art. 3 ust. 2 lit. a, która nie wyłączyła timesharingu z przedmiotowego zakresu omawianej dyrektywy. Konstatacja ta skłania do uznania, iż w świetle podobnej wykładni ETS powinien rozstrzygnąć kwestię wyłączenia z zakresu stosowania dyrektywy umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej jedną całość pod względem gospodarczym z umową kredytu hipotecznego.

Omawiane orzeczenie pozostawia pewien niedosyt. Treść uzasadnienia ETS, zastosowana argumentacja nie wywołują jednoznacznego odczucia, jakoby wysoki poziom ochrony konsumenta przewidziany w art. 95 TWE był podstawą rozstrzygnięcia. Jest to o tyle istotne, że interpretacja prawa europejskiego dokonywana przez ETS przyczynia się do rozwoju ochrony konsumenta<sup>48</sup>. Nie chodzi przy tym o zastosowaną przez ETS wykładnię art. 3 ust. 2 lit. a, zgodnie z którą odstępianie od umowy kredytu hipotecznego nie ma wpływu na ważność umowy sprzedaży nieruchomości (która i tak z uwagi na ochronę konsumenta nie jest do końca przekonywująca — zob. uwagi wyżej), co swego rodzaju brak „wrażliwości” ETS na kwestie umów wiązanych. W świetle obserwacji, iż „cechą charakterystyczną współczesnego obrotu są umowy pakietowe, obejmujące sobą wiele różnych świadczeń”<sup>49</sup>, szczególna

---

<sup>47</sup> E. Łętowska: *Europejskie prawo...*, *op. cit.*, s. 217 i 348.

<sup>48</sup> Zob. J. Maliszewska–Nienartowicz: *Tendencje rozwojowe polityki ochrony konsumenta we Wspólnotach Europejskich*, Przegląd Prawa Europejskiego 2004, nr 3 (17), s. 61, gdzie autorka zwraca uwagę, iż ochrona konsumenta była kształtowana przez orzecznictwo ETS; R. Łopiński: *Kredyt hipoteczny w prawie wspólnotowym*, Glosa 2003, nr 6, s. 33.

<sup>49</sup> E. Łętowska: *Europejskie prawo...*, *op. cit.*, s. 234.

troska o regulację w tym zakresie staje się postulatem *de lege ferenda*. W komentowanym orzeczeniu aż nadto daje się zauważyć zagrożoną sytuację ekonomiczną konsumenta, który skuszony ofertą przedsiębiorcy, przedstawioną mu w warunkach akwizycji w domu, przystępuje do zaoferowanego programu inwestycyjnego nastawionego na osiągnięcie jakiegoś dobra. Perspektywa osiągnięcia tego dobra, będącego celem zawieranej transakcji, powoduje konieczność zawarcia kolejnej umowy, która staje się niejako „uzupełnieniem” poprzedniej. W tej sytuacji wykonanie prawa do odstąpienia powinno „uwolnić” konsumenta od wszystkich umów stanowiących jedną całość pod względem gospodarczym. Dlatego też trudno znaleźć uzasadnienie, dlaczego ustawodawca europejski w dyrektywie 85/577 nie uregulował tej kwestii, a ETS nie „rozciągnął” ochronnego zakresu dyrektywy na transakcje charakteryzujące się swego rodzaju współzależnością.

Kwestia prawnej współzależności pomiędzy zawartą przez konsumenta umową sprzedaży i umową kredytu została przez ustawodawcę europejskiego uregulowana w art. 6 ust. 4 dyrektywy 97/7 o umowach zawieranych na odległość<sup>50</sup> i w art. 11 dyrektywy 87/102 o kredycie konsumenckim<sup>51</sup>. Artykuł 6 ust. 4 dyrektywy 97/7 o umowach zawieranych na odległość nakazuje państwom członkowskim wprowadzenie do krajowych ustawodawstw przepisu „zapewniającego »unieważnienie« bez żadnej kary umowy kredytu, który został udzielony konsumentowi przez sprzedawcę lub usługodawcę albo osobę trzecią w celu zapłaty w całości lub części ceny za towar lub usługę nabyte na podstawie umowy zawartej na odległość, jeżeli konsument skutecznie odstąpi od umowy zawartej na odległość zgodnie z ust. 1 tego artykułu”<sup>52</sup>. Na tle tego przepisu pożądanym byłoby, aby podobna regulacja znalazła normatywny wyraz w dyrektywie 85/577. Celem bowiem wprowadzenia zarówno dyrektywy 85/577, jak i dyrektywy 97/7 było „wyrównanie pozycji rynkowej stron”<sup>53</sup> między konsumentem a przedsiębiorcą, która zostaje zachwiana w przypadku zawierania umów poza lokalem prowadzenia działalności handlowej i na odległość. Skoro pozycja rynkowa konsumenta jest zagrożona w razie oferowania mu na odległość umów powiązanych, to dlaczego uregulowanie przypadków takich wiązanych transakcji nie znajduje normatywnego odzwierciedlenia w sytuacji, kiedy oferta jest kierowana przez przedsiębiorcę w warunkach akwizycji w domu? W uzasadnieniu omawianej sprawy, ETS opierając się na dosłownym brzmieniu przepisów dyrektywy 85/577 nie zajął się tego rodzaju kwestią.

<sup>50</sup> Dyrektywa 97/7/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 20 maja 1997 r. o ochronie konsumentów w umowach zawieranych na odległość, Dz.Urz. WE nr L 144, s. 19 z 4 czerwca 1997 r. (Directive 97/7 EC of European Parliament and of the Council of 20.05.1997 on the protection of consumer in respect of distance contracts, OJ L 144, p. 19 z 4 czerwca 1997 r. ze zm.). Polskie tłumaczenie dyrektywy zamieszcza E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów...*, *op. cit.*, s. 203–216.

<sup>51</sup> Zob. przypis 17.

<sup>52</sup> J. Pisuliński: *Umowy...*, *op. cit.*, s. 977.

<sup>53</sup> M. Jagielska: *Umowy zawierane poza lokalem przedsiębiorstwa i na odległość*, *Monitor Prawniczy* 2000, nr 9, s. 559.

Dyrektywa 85/577, będąc dyrektywą o charakterze minimalnym, zezwała w zakresie jej normowania na przyjęcie przez państwa członkowskie regulacji przyznających konsumentowi pełniejszą ochronę<sup>54</sup>. Analiza niemieckiej ustawy implementującej wspomnianą dyrektywę i swego rodzaju troska sądu krajowego przejawiająca się w powzięciu wątpliwości co do zgodności niemieckich rozwiązań prawnych z celem dyrektywy 85/577 jest przykładem tego, iż państwa członkowskie regulują niektóre kwestie prawne bardziej korzystnie niż ustawodawca europejski<sup>55</sup>. Z uwagi jednakże na specyfikę umów wiązanych i wynikających z nich zagrożeń dla konsumenta wydaje się, że tego rodzaju kwestia powinna znaleźć unormowanie na poziomie wspólnotowym.

W kontekście glosowanego orzeczenia należy również zwrócić uwagę na kwestię regulacji kredytu hipotecznego przez ustawodawcę unijnego. W świetle art. 2 ust. 1 i 2 dyrektywy 87/102 kredyt hipoteczny nie jest objęty zakresem jej działania. Podkreśla się, iż ze względu na specyficzny charakter tego rodzaju umowy kredytowej (ściśle związanej m.in. z regulacjami ksiąg wieczystych i hipotek) harmonizacja kredytu hipotecznego na szczeblu wspólnotowym byłaby niepożądana<sup>56</sup>. Brak zastosowania przepisów powyższej dyrektywy wobec kredytobiorcy hipotecznego nie pozbawia go całkowitej ochrony ze strony prawodawcy unijnego (zawarcie umowy w warunkach akwizycji powoduje objęcie kredytobiorcę hipotecznego ochronnym reżimem dyrektywy 85/577<sup>57</sup>) i nie przesądza w sposób definitywny niemożności uregulowania tej kwestii na szczeblu ustawodawstw krajowych. Wobec minimalnego charakteru dyrektywy 87/102, a zwłaszcza w kontekście jej art. 15, prawodawca krajowy może rozszerzyć zakres dyrektywy o kredycie konsumenckim na kredyty hipoteczne. Jak się zauważa, taka „fakultatywna” regulacja na poziomie krajowym prowadzi do różnicowania poziomu ochrony konsumenta w poszczególnych porządkach prawnych<sup>58</sup>.

Na tle niemieckich regulacji prawnych, obowiązujących w czasie, gdy miały miejsce sporne okoliczności (zob. pkt 2.3), można zauważyć, że jeśli ustawodawca niemiecki objąłby kredyt hipoteczny zakresem normowania VerbrKrG, to złożenie przez konsumenta oświadczenia o odstąpieniu od umowy kredytu hipotecznego na podstawie § 1 HWiG odniosłoby skutek wobec umowy sprzedaży nieruchomości (zgodnie § 3 ust. 2 VerbrKrG konstrukcji juredykcyjnej zależności obu umów nie stosuje się do umowy kredytu hipotecznego).

---

<sup>54</sup> E. Łętowska: *Europejskie prawo...*, *op. cit.*, s. 214.

<sup>55</sup> Co do szczegółów zob. J. Pisuliński: *Umowy...*, *op. cit.*, s. 977.

<sup>56</sup> R. Łopiński: *Kredyt hipoteczny...*, *op. cit.*, s. 33.

<sup>57</sup> Projekt nowej dyrektywy o kredycie dla konsumentów (zob. przypis 18) zakazuje zawierania umów kredytu poza lokalem przedsiębiorstwa.

<sup>58</sup> Zob. R. Łopiński: *Kredyt hipoteczny...*, *op. cit.*, s. 33.

Wyrok w sprawie C-350/05 Schulte potwierdza dotychczasową wykładnię<sup>59</sup> art. 5 ust. 1 dyrektywy 85/557, która zabrania ustawodawcom krajowym wprowadzania ograniczeń czasowych na wykonanie przysługującego konsumentowi prawa do odstąpienia, w sytuacji kiedy konsument nie uzyskał informacji określonej w art. 4 dyrektywy.

#### 4. WPŁYW ORZECZENIA EUROPEJSKIGO TRYBUNAŁU SPRAWIEDLIWOŚCI W SPRAWIE C-350/05 SCHULTE NA POLSKI PORZĄDEK PRAWNY

##### 4.1. UMOWA KREDYTU I UMOWA SPRZEDAŻY FINANSOWANA PRZEZ KREDYT JAKO UMOWY WIĄZANE W PRAWIE POLSKIM

Dyrektywa 85/577 została implementowana do polskiego porządku prawnego ustawą z 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny<sup>60</sup> (zwana dalej u.o.n.p.k.).

Ustawodawca polski, decydując się „na możliwie wierne trzymanie się tekstu dyrektywy”<sup>61</sup>, nie zawarł w ustawie regulacji odnośnie do umów wiązanych. W świetle zatem jej przepisów umowa kredytu i umowa sprzedaży finansowana przez kredyt, zawarte poza lokalem przedsiębiorstwa, nie są związane węzłem prawnym i każda z nich jest bytem niezależnym od siebie<sup>62</sup>. Brak regulacji umów wiązanych w rozdziale 1 przywołanej ustawy („umowy zawierane poza lokalem przedsiębiorstwa”) nie oznacza, że ta kwestia nie znajduje normatywnego odzwierciedlenia.

Konstrukcję jurystycznego powiązania umowy kredytu z umową sprzedaży finansowaną przez kredyt<sup>63</sup> wprowadza art. 11 ust. 4, art. 12 ust. 2, art. 13 ustawy z 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim (zwana dalej u.k.k.) i art. 13 ust. 2 rozdziału 1 u.o.n.p.k. w odniesieniu do umów zawartych na odległość<sup>64</sup>.

<sup>59</sup> Zob. orzeczenie w sprawie Heinger C-481/99, pkt 48 uzasadnienia.

<sup>60</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 22, poz. 271 ze zm.

<sup>61</sup> E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów...*, op. cit., s. 22.

<sup>62</sup> Zob. D. Popłonyk: *Powiązanie umowy kredytowej i kredytowanej w świetle ustawy o kredycie konsumenckim*, Prawo Bankowe 2004, nr 2 (78), s. 29-34.

<sup>63</sup> W ramach umów wiązanych (w rozumieniu podanym w przypisie 2) umowę sprzedaży określa się jako umowę główną (zob. A. Kołodziej: *Konsumenckie prawo odstąpienia od umowy sprzedaży rzeczy*, Warszawa 2006, s. 225 i n.; D. Popłonyk: *Powiązanie...*, op. cit., s. 29-34), umowę finansowaną (zob. D. Rogoń: *Ustawa...*, op. cit., s. 291 i n.) bądź też umowę nadrzędną (zob. J. Pisuliński: *Umowy...*, op. cit., s. 974); natomiast w stosunku do umowy kredytu używa się określeń: „umowa podporządkowana” (A. Kołodziej: *Konsumenckie...*, op. cit., s. 225 i n.) lub „umowa finansująca” (D. Rogoń: *Ustawa...*, op. cit., s. 291 i n.).

<sup>64</sup> Zarówno art. 12, jak i art. 13 ust. 2 przywołanych ustaw odnoszą się nie tylko do umowy sprzedaży finansowanej przez kredyt, ale również do umowy o świadczenie usług finansowanych za pomocą kredytu. Jednakże mając na względzie ograniczony zakres rozważań do umowy sprzedaży związanej z umową kredytu (zob. przypis 2) nie odnoszę się do umowy o nabycie usługi związanej z umową kredytu.

#### 4.2. UMOWA KREDYTU I UMOWA SPRZEDAŻY FINANSOWANA PRZEZ KREDYT ZAWARTE POZA LOKALEM PRZEDSIĘBIORSTWA („PAKIETOWY” CHARAKTER OBU TRANSAKCJI)<sup>65</sup>

Z uwagi na stan faktyczny glosowanego orzeczenia<sup>66</sup> decydujące znaczenia ma art. 12 u.k.k., który reguluje współzależność obu umów w sytuacji, gdy jedna z nich (umowa sprzedaży<sup>67</sup>) została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa. Zgodnie z tym artykułem złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa jest skuteczne wobec umowy o kredyt konsumencki<sup>68</sup>. Zależność prawna między tymi umowami ma zatem charakter jednokierunkowy<sup>69</sup>. Ustawodawca wprowadza współzależność obu umów tylko w razie wykonania prawa do odstąpienia od umowy sprzedaży zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa. W sytuacji kiedy konsument złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy kredytu, oświadczenie to nie wpłynie na ważność umowy sprzedaży, która pozostaje w mocy.

Jednokierunkowość związania prawnego między umowami prowadzi zatem do różnicowania rozwiązań prawnych w zależności od tego, wobec której z umów konsument złoży oświadczenie o odstąpieniu. Niewątpliwie, wykonanie prawa do odstąpienia wobec umowy kredytu doprowadzi w skutkach do niekorzystnego ukształtowania sytuacji prawnej konsumenta, który (wobec faktu, iż umowa sprzedaży nie dzieli wtedy losów prawnych umowy kredytu) pozostanie zobowiązany do spełnienia na rzecz sprzedawcy świadczenia, które w zamierzeniu miało zostać pokryte ze środków pochodzących z zawartej umowy kredytu. Wobec powyższego, wydaje się, iż takie rozwiązanie prawne prowadzi do podobnej (w skutkach) sytuacji faktycznej, jaka legła u podstaw orzeczenia ETS w sprawie Schulte (czy tak rzeczywiście, o tym poniżej). W konsekwencji, wydawałoby się zasadne, z uwagi na ochronny cel instytucji umów wiązanych, zastosowanie wykładni dopuszczającej przyjęcie rozszerzonej skuteczności odstąpienia od umowy kredytu na umowę sprzedaży, nawet jeśli rozwiązanie, będące wynikiem zastosowania takiej wykładni, „nie ma poparcia w wy-

---

<sup>65</sup> E. Łętowska: glosa..., *op. cit.*, s. 129. Zob. także przypis 39.

<sup>66</sup> Pomijam tutaj analizę regulacji art. 13 u.k.k., który (po spełnieniu przesłanek w nim określonych) stanowi normatywną podstawę do przyjęcia rozszerzonej skuteczności odstąpienia od umowy sprzedaży. Przesłanką wykonania prawa do odstąpienia z art. 13 jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy finansowanej. Przedmiotem zaś niniejszych rozważań jest skorzystanie przez konsumenta z uprawnienia do odstąpienia wynikającego z *tempus ad deliberandum*.

<sup>67</sup> W sytuacji kiedy obok umowy sprzedaży i umowa kredytu została zawarta w warunkach akwizycji w domu, art. 12 u.k.k. również ma zastosowanie. Zob. D. Rogoń: *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 295.

<sup>68</sup> Hipoteza art. 12 u.k.k. tworzy także węzeł prawny między umową kredytu a umową zawartą na odległość. Co do relacji art. 12 u.k.k. i art. 13 ust. 2 u.o.n.p.k. zob. D. Popłonyk: *Powiązanie...* *op. cit.*, s. 30; D. Rogoń: *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 295 i n.

<sup>69</sup> Zob. D. Popłonyk: *Powiązanie umowy...*, *op. cit.*, s. 30–32; K. Włodarska: *Umowa...*, *op. cit.*, s. 31–32; A. Kołodziej: *Konsumenckie...*, *op. cit.*, s. 231 i 237.

rażnej treści przepisu”<sup>70</sup> (czy taka wykładnia w przypadku umów wiązanych jest niezbędna, o tym poniżej).

W sytuacji jednak kiedy konsument zawiera umowę kredytu i umowę sprzedaży finansowaną przez kredyt poza lokalem przedsiębiorstwa, powstaje pytanie o celowość odstępowania od umowy kredytu, kiedy możliwe (i bardziej „opłacalne”) jest wykonanie prawa odstąpienia wobec umowy sprzedaży. Może się jednak okazać, że z uwagi na okoliczności, w jakich dochodzi do zawarcia poszczególnych umów, niemożliwe będzie wykonanie prawa do odstąpienia od umowy sprzedaży. Dopuszczalne są bowiem różne „konfiguracje” zawierania wiązanych transakcji. Może mieć bowiem miejsce sytuacja, w której:

- 1) umowa kredytu i finansowana przez nią umowa sprzedaży zostały zawarte poza lokalem przedsiębiorstwa (i to najczęściej),
- 2) tylko jedna z umów wiązanych (umowa kredytu bądź umowa sprzedaży) została zawarta w warunków akwizycji w domu.

W przypadku kiedy obie transakcje są zawierane poza lokalem przedsiębiorstwa (pkt 1), konsument na podstawie art. 12 u.k.k. złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży i tym samym „uwolni się” od umowy kredytu (zob. uwagi wyżej). Taki sam skutek nastąpi w sytuacji, kiedy tylko jedna z umów wiązanych — umowa sprzedaży została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa (pkt 2). Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży z mocy art. 12 u.k.k. rozszerzy skutek na umowę kredytu. Zamiarem ustawodawczym jest potraktowanie kredytu i umowy kredytowanej jako *iunctim* i uniknięcie sytuacji, gdy — mimo upadku umowy obsługiwanej — kredyt i jego koszty miałyby obciążać konsumenta<sup>71</sup>.

Należy jednak mieć na uwadze „pakietowy” charakter oferowanych transakcji. Przedsiębiorca bowiem składa konsumentowi ofertę, której celem gospodarczym jest nabycie określonego dobra. Złożona oferta już zawiera w sobie propozycje sfinansowania „tego dobra” przy wykorzystaniu środków pochodzących z oferowanej umowy kredytu. Zamierzeniem bowiem przedsiębiorcy jest „nakłonienie” konsumenta do skorzystania, i w konsekwencji zawarcia właśnie swego rodzaju pakietu umów, w którym umowa sprzedaży stanowi obok umowy kredytu „istotę” oferty (tak zob. stan faktyczny glosowanego orzeczenia). Z reguły ma miejsce sytuacja, w której w domu konsumenta zostaje zawarta umowa sprzedaży i jednocześnie zostaje podpisany wniosek o kredyt, będący ofertą skierowaną do banku. I chociaż umowa kredytu dochodzi do skutku już w lokalu przedsiębiorcy (banku), to z uwagi na art. 1 ust. 3 u.o.n.p.k. (jako „umowa zawarta w wyniku zorganizowanego poza lokalem przed-

<sup>70</sup> D. Rogoń: *Ustawa..., op. cit.*, s. 279. Co do argumentów za przyjęciem rozszerzonego skutku odstąpienia od umowy kredytu zob. tamże, s. 277–280.

<sup>71</sup> E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów..., op. cit.*, s. 68.

siębiorstwa zbierania ofert konsumentów w czasie odwiedzin przedsiębiorcy”) jest traktowana jako umowa zawarta poza lokalem przedsiębiorcy<sup>72</sup>.

Dlatego też, mając powyższe na uwadze, nie wydaje się, aby w konsekwencji złożenia konsumentowi oferty umowy sprzedaży finansowanej za pomocą kredytu w warunkach akwizycji, można było „rozdzielić” obie umowy, stosując jako kryterium miejsce, w jakim doszło do ich zawarcia. Oczywiście może mieć miejsce sytuacja, gdzie sprzedawca (w warunkach akwizycji w domu) oferuje konsumentowi nabycie określonego dobra i jednocześnie zezwala na zapłatę jego ceny w późniejszym terminie (bez „dbałości o źródło, z jakiego to nastąpi”). Wykorzystanie przez konsumenta umowy kredytu w tym celu następuje niejako z jego własnej inicjatywy i w konsekwencji nie może prowadzić do uznania, iż umowa kredytu została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa. Należy podkreślić, że jednym z ogólnych założeń instytucji umów wiązanych jest istnienie porozumienia bądź faktycznej współpracy między sprzedawcą a kredytodawcą<sup>73</sup>. W przytoczonym przykładzie, wobec „samodzielności” konsumenta w uzyskaniu kredytu na zaoferowane dobro i braku współdziałania sprzedawcy w tym zakresie, nie ma podstaw do zastosowania konstrukcji umów wiązanych.

Z powyższych uwag wynika, iż w przypadku kiedy przedsiębiorca składa konsumentowi w warunkach akwizycji ofertę zawarcia umów wiązanych, zarówno umowa sprzedaży, jak i finansująca ją umowa kredytu są zawierane poza lokalem przedsiębiorstwa. W konsekwencji, „jednokierunkowe” unormowanie zależności prawnej między umowami wiazanymi w art. 12 u.k.k. nie będzie prowadziło do niekorzystnego ukształtowania sytuacji konsumenta wobec faktu, iż będzie on mógł „wycofać się” z zawartych umów poprzez złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży, które to oświadczenie odniesie skutek wobec umowy kredytu.

Jednakże powyższa konkluzja, stwierdzająca, iż w przypadku transakcji zawartych poza lokalem przedsiębiorstwa powiązanie umów w art. 12 u.k.k. w sposób jednokierunkowy realizuje ochronny (wobec konsumenta) cel, jaki leży u podstaw konstrukcji umów wiązanych, nie pozwala uwolnić się od rozważań odnośnie do zasadności normowania zależności prawnej między umową sprzedaży a finansującą ją umową kredytu jako relacji jednokierunkowej. Jak to już zostało wielokrotnie podkreślone (zob. uwagi w pkt 3), przełamanie zasady skuteczności umów *inter partes*, stanowiące istotę konstrukcji umów wiązanych, ma uchronić konsumenta od „pozostawania” związanym stosunkiem prawnym, którego cel gospodarczy odpadł (na skutek następczego upadku jednej z powiązanych ze sobą transakcji). Jeżeli ustawodawca w art. 12 u.k.k. przyjmuje więc, że między umowami istnieje gospodarza jedność, przejawiająca się we wzajemnym „uzupełnianiu” umowy sprzedaży umową

---

<sup>72</sup> Zob. E. Łętowska: *Ochrona niektórych praw konsumentów...*, op. cit., s. 32.

<sup>73</sup> D. Rogoń: *Ustawa...*, op. cit., s. 296.

kredytu (i odwrotnie), to trudno o uzasadnienie, dlaczego na etapie wykonania prawa do odstąpienia różnicuje obie umowy w zakresie, w jakim złożenie oświadczenia wobec jednej z nich odnosi (bądź nie) skutek wobec pozostałej. I chociaż (zgodnie z uwagami poczynionymi wyżej) rozróżnienie wynikające z okoliczności zawarcia umów wiązanych w warunkach akwizycji nie wydaje się doniosłe na gruncie wykonania prawa do odstąpienia (obie umowy, z uwagi na brzmienie art. 1 ust. 3 u.o.n.p.k., będą objęte ochronnym reżimem u.o.n.p.k. i konsument będzie miał zawsze prawo do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży, które na podstawie art. 12 u.k.k. rozszerzy swą skuteczność na umowę kredytu — zob. uwagi wyżej), tak w przypadku zastosowania kryterium czasu, w jakim konsument uzyskał informacje o prawie do odstąpienia, „jednokierunkowy” stan powiązania między umowami wiązanych może prowadzić do niekorzystnego (z punktu widzenia ochronnego celu instytucji umów wiązanych) ukształtowania sytuacji konsumenta.

Teoretycznie może się zdarzyć, że konsument zawierając umowę kredytu i umowę sprzedaży w warunkach akwizycji w domu, w stosunku do jednej z zawartych umów, tj. wobec umowy kredytu, nie uzyska informacji o prawie odstąpienia na podstawie art. 2 u.o.n.p.k.<sup>74</sup> W sytuacji braku pouczenia o przysługującym mu prawie, dziesięciodniowy termin do odstąpienia od umowy ulega wydłużeniu do trzech miesięcy (po upływie trzech miesięcy od dnia wykonania umowy konsument nie może złożyć oświadczenia o odstąpieniu — zob. pkt 4.3). Zakładając, że dziesięciodniowy termin do odstąpienia od umowy sprzedaży upłynął<sup>75</sup>, konsument, składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy kredytu, pozostanie w dalszym ciągu zobowiązany do świadczenia z umowy sprzedaży. Zgodnie bowiem z „jednokierunkową” zależnością pomiędzy umową sprzedaży a finansującą ją umową kredytu unormowaną w art. 12 u.k.k., odstąpienie od umowy kredytu ubezskuteczni wyłącznie tę umowę<sup>76</sup>.

<sup>74</sup> W praktyce jeden i ten sam podmiot będzie działał zarówno na rzecz sprzedawcy, jak i kredytodawcy, dlatego też brak pouczenia o przysługującym prawie do odstąpienia wobec jednej z umów wiązanych będzie należał do rzadkości (co oczywiście nie wyklucza zaniechania w tym zakresie).

<sup>75</sup> W stosunku do umowy sprzedaży przedsiębiorca poinformował konsumenta o przysługującym mu prawie odstąpienia.

<sup>76</sup> Warto także zauważyć, iż w przypadku zawarcia umowy kredytu poza lokalem przedsiębiorstwa, umowa ta podlega dwóm reżimom prawnym, tj. u.k.k. i u.o.n.p.k. Następuje wówczas zbieg podstaw do odstąpienia od umowy, co oznacza, że konsument może wykonać przysługujące mu uprawnienie na podstawie art. 11 ust. 1 u.k.k. i art. 2–4 u.o.n.p.k. (zob. D. Rogoń: *Ustawa..., op. cit.*, s. 294). Wskazuje się, iż odstąpienie w takim przypadku powinno nastąpić na podstawie przepisów u.o.n.p.k., które stanowią *lex specialis* w stosunku do art. 11 ust. 1 u.k.k. (tak: W. Szpringer: *Kredyt konsumencki i upadłość konsumenta na rynku usług finansowych UE*, Warszawa 2005, s. 171). Niezależnie jednak, na podstawie którego z przepisów konsument złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy kredytu, i tak pozostanie związany umową sprzedaży. Żaden bowiem z tych reżimów prawnych nie przewiduje rozszerzonej skuteczności odstąpienia od umowy kredytu (zob. uwagi dotyczące art. 12 u.k.k.). Nie zmienia również tego odwołanie się do art. 11 ust. 4 u.k.k. w zakresie, w jakim przepis ten (po spełnieniu przesłanek w nim określonych) miałby stanowić podstawę zwrotu wzajemnych świadczeń między kredytodawcą a sprzedawcą. Artykuł 11 ust. 4 nie przewiduje *expressis verbis*, iż na skutek złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy kredytu następuje upadek umowy sprzedaży (zob. J. Pisuliński: *Umowy..., op. cit.*, s. 979).

Niewątpliwie pożądane byłoby, aby w takich okolicznościach (będących wynikiem zaniechania udzielenia przez przedsiębiorcę stosownej informacji) zastosować wykładnię prokonsumencką, mającą na celu „rozszerzenie” skuteczności odstąpienia od umowy kredytu na umowę sprzedaży. Zważywszy jednakże na ochronny cel regulacji umów wiązanych, tego rodzaju wykładnia powinna ustąpić normatywnemu „związaniu” obu umów relacją dwustronną. Tym bardziej wydaje się to wskazane, że (wykraczając już poza zakres niniejszych rozważań ograniczonych do umów zawartych poza lokalem przedsiębiorstwa) w sytuacji, kiedy konsument zawiera umowę sprzedaży „obsługiwana” przez umowę kredytu w lokalu przedsiębiorstwa, uprawnienie prawo kształtujące do odstąpienia przysługuje mu wyłącznie w stosunku do zawartej umowy kredytu na podstawie art. 11 ust. 1 u.k.k.

Dokonując „transpozycji” stanu faktycznego orzeczenia Schulte na grunt polskiego prawa, w świetle obowiązujących przepisów, można dojść do dwojakiego rodzaju wniosków:

- 1) konsument nie mógłby odstąpić od umowy sprzedaży nieruchomości zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa na podstawie u.o.n.p.k., z uwagi na wyłączenie (zgodnie z treścią implementowanej dyrektywy 85/577) z zakresu jej stosowania tego rodzaju transakcji;
- 2) z uwagi na prawie dziesięcioletni okres, jaki upłynął od daty zawarcia umowy kredytu w warunkach akwizycji w domu, kwestia odstąpienia od umowy w ogóle nie zostałaby podniesiona (zob. pkt 4.3).

### 4.3. WNIOSKI KOŃCOWE

Na gruncie regulacji umów wiązanych w u.k.k. i u.o.n.p.k., aktualne wydają się uwagi poczynione w związku z orzeczeniem w sprawie Schulte (zob. pkt 3) w zakresie, w jakim akcentują konieczność związania losów prawnych obu umów. Niewątpliwie pozytywnym aspektem polskiej u.k.k. jest regulacja art. 12, który statuuje rozszerzoną skuteczność odstąpienia od umowy sprzedaży zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa. I chociaż w kontekście umów wiązanych zawieranych poza lokalem przedsiębiorstwa, bez znaczenia wydaje się charakter zależności prawnej między umowami wynikający z art. 12 u.k.k. (unormowanej jako zależność jednokierunkowa), to gospodarczy związek zachodzący między umowami, zawartymi w innych (niż akwizycja w domu) okolicznościach, skłania do wysunięcia postulatu *de lege ferenda* uregulowania tej zależności jako dwukierunkowej. W tym kontekście na aprobatę zasługuje wykładnia dopuszczająca przyjęcie rozszerzonej skuteczności odstąpienia od umowy kredytu na umowę sprzedaży<sup>77</sup>.

<sup>77</sup> Zob. D. Rogoń: *Ustawa..., op. cit.*, s. 274–280.

Orzeczenie ETS z punktu widzenia prawa polskiego istotne jest w kwestii, w której (za orzeczeniem w sprawie Heiningera) stwierdza, iż bieg terminu do odstąpienia od umowy zawartej w warunkach akwizycji w domu nie rozpoczyna się, jeżeli konsument nie został poinformowany o przysługującym mu prawie. Artykuł 4 polskiej ustawy również wstrzymuje bieg terminu do odstąpienia w sytuacji braku udzielenia konsumentowi stosownej informacji, jednakże zgodnie z treścią zd. 3 art. 4 cytowanej ustawy konsument traci uprawnienie do odstąpienia od umowy po upływie trzech miesięcy od jej wykonania. W zakresie, w jakim polska ustawa wprowadza powyższe, trzymiesięczne ograniczenie czasowe na wykonanie prawa do odstąpienia, jest niezgodna z dyrektywą<sup>78</sup>.

---

<sup>78</sup> Zob. A. Sobczak (w:) *Standardy wspólnotowe w polskim prawie ochrony konsumenta*, pod red. C. Banasińskiego, Warszawa 2004, s. 58.