

Sygn. akt I C 324/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2015r

Sąd Rejonowy w Gdyni – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Katarzyna Fiutowska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2015r w Gdyni

sprawy z powództwa E. M. (1) i J. M.

przeciwko (...) S.A. Spółce Komandytowej z siedzibą w G.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 25 473,10 zł. (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt trzy złote dziesięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 19 grudnia 2014r do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 3 664 zł. (trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: I C 324/14

UZASADNIENIE

Powodowie E. M. (1) i J. M. wnieśli pozew przeciwko (...) S.A. Spółce Komandytowej z siedzibą w G., domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 25.473,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2013r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów zwrotu spisu kosztów.

W uzasadnieniu pozwu, powodowie wskazali, iż w dniu 29 listopada 2009r. zawarli z pozwaną spółką przedwstępną umowę o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wraz z udziałami w częściach wspólnych. Zgodnie z tą umową projektowana powierzchnia użytkowa lokalu wynosiła 70,0 m², natomiast projektowana powierzchnia wewnętrzna 70,6 m². Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy strony przewidziały możliwość zmian wyżej wymienionej powierzchni w trakcie budowy, zaś wedle ust. 3 przewidziano możliwość korekty ceny lokalu w przypadku, gdy wystąpi różnica rzeczywistej powierzchni wewnętrznej lokalu w stosunku do projektowanej, a różnica ta będzie nie mniejsza niż 1 % lub nie mniejsza niż 0,5 m². Nadto łączną cenę sprzedaży ustalono na kwotę 755.281,97 zł brutto. Pismem z dnia 14 marca 2011r. powodowie zostali zawiadomieni przez pozwanego o planowanym na dzień 28 marca 2011r. odbiorze technicznym lokalu i wezwani do zapłaty dodatkowo kwoty 64.893,84 zł brutto z tytułu rozliczenia korekty związanej z rzeczywistą wielkością lokalu, albowiem w ocenie pozwanego rzeczywista powierzchnia lokalu wynosiła 72,7 m². Nadto, pozwany uzależnił możliwość odbioru technicznego od dokonania wpłaty. Powodowie uiszcili wskazaną należność w dniu 28 marca 2011r. W dniu 27 października 2011r. strony zawarły umowę przyrzeczoną, w której rzeczywista powierzchnia użytkowa lokalu została ustalona na 70,60 m², a łączna cena nabycia na kwotę 780.755,07 zł brutto. Zdaniem powodów, pozwany błędnie dokonał korekty ceny sprzedaży lokalu, albowiem pojęcia powierzchni wewnętrznej i powierzchni użytkowej są ze sobą

zbieżne, a zawarte w umowie przedwstępnej zasady obliczenia powierzchni wewnętrznej stanowią w rzeczywistości Polską Normę PN-70/B- (...). Powodowie podnieśli, że pozwany nigdy nie przedstawił im dokumentacji technicznej, zaś skoro powierzchnia wewnętrzna wyniosła 72,7 m², to również powierzchnia użytkowa powinna być większa, tymczasem z umowy przyrzeczonej wynika, że wynosi ona 70,60 m². Zdaniem powodów postanowienia umowy dotyczące powierzchni użytkowej i powierzchni wewnętrznej wprowadzają konsumenta w błąd, są niejednoznaczne i stanowią niedozwolone klauzule umowne, a w konsekwencji nie wiążą powodów. Powodowie podnoszą, że na podstawie umowy przedwstępnej mieli uiścić cenę w wysokości 755.281,97 zł za lokal o powierzchni użytkowej 70,6 m², podczas gdy w rzeczywistości uiścili za ten lokal cenę 780.755,07 zł. Dochodzona kwota stanowi różnicę pomiędzy tymi kwotami.

(pozew k. 2-7)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany podniósł, że podpisanie umowy przedwstępnej było poprzedzone negocjacjami stron. W tym celu pozwany udostępnił im projekt umowy, zachęcając do wnoszenia uwag i pytań, udzielając na nie odpowiedzi oraz do zgłaszania ewentualnych propozycji zmian treści umowy. Powodowie skorzystali z takiej możliwości, co strony skwitowały podpisaniem protokołu uzgodnień. W ocenie pozwanego, powodowie mieli rzeczywisty wpływ na treść postanowień umowy. Nadto, z ostrożności procesowej pozwany podniósł, że klauzule niedozwolone nie dotyczą postanowień określających główne świadczenia stron, a tym cenę i wynagrodzenie. Zdaniem pozwanego taki charakter mają postanowienia, których zastosowanie wywiera wpływ na wysokość świadczeń, w związku z doprecyzowaniem składowej świadczenia np. powierzchni lokalu. Ponadto, w ocenie pozwanej spółki, nie sposób zgodzić się z tym, że kwestionowane w pozwie zapisy umowy kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami lub rażąco naruszają jego interesy. Przedmiotowe postanowienia nie są sformułowane w sposób zawily, wymagający dla rekonstrukcji woli stron specjalistycznej wiedzy technicznej. Nadto, powodowie nie zgłaszali zastrzeżeń w toku negocjacji jak i po podpisaniu umowy. Uprawnienia stron w tym zakresie zostały ukształtowane bez naruszenia równowagi pozycji stron. Pozwany nie odwołał się do pojęć niezrozumiałych dla przeciętnego konsumenta, niejednoznacznych. W § 5 ust. 2 umowy strony wyraźnie wskazały sposób pomiaru powierzchni po wybudowaniu budynku. Zgodnie z literalnym brzmieniem umowy rozliczenie miało nastąpić za powierzchnię wewnętrzną lokalu opomiarowaną po wybudowaniu tj. rzeczywistą powierzchnię wewnętrzną. Zdaniem strony pozwanej powodowie nie rozróżniają definicji powierzchni użytkowej lokalu od powierzchni wewnętrznej, wskazując że te pojęcia są ze sobą zbieżne. Nadto, przed datą podpisania umowy powodowie nie zgłaszali zastrzeżeń do treści umowy w odniesieniu do sposobu określenia ceny lokalu, uzależnionej od rzeczywistej (powykonawczej) powierzchni wewnętrznej lokalu, jak i uprawnienia pozwanego do żądania zapłaty ceny w związku z ustaleniem różnicy w powierzchni wewnętrznej projektowej lokalu wobec ustalonej w pomiarze powykonawczym. W dalszych pismach procesowych pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczeń powodów jako wynikających z umowy przedwstępnej (art. 390 § 3 k.c.).

(odpowiedź na pozew k. 155-158, pismo procesowe pozwanego z dnia 30 kwietnia 2015r. k. 223-226)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie E. M. (1) i J. M. zawarli jako konsumenci w dniu 27 listopada 2009r. z (...) S.A. w G. (poprzednikiem prawnym pozwanej (...) S.A. Spółki Komandytowej z siedzibą w G.) umowę przedwstępną nr (...) o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego na mocy której pozwany zobowiązał się po wybudowaniu zawrzeć z powodami umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego określonego szczegółowo w umowie lokalu mieszkalnego o powierzchni wewnętrznej 70,6 m², położonego na IV piętrze. W § 5 ust. 5 umowy wskazano, że projektowana powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 70,0 m². Strony ustaliły cenę sprzedaży powyższego lokalu wraz z udziałem we współwłasności w nieruchomości wspólnej na kwotę 732.808 zł netto.

W § 5 ust. 2 umowy postanowiono, że „powierzchnia oraz rozkład lokalu mogą ulec zmianie w trakcie budowy. Powierzchnia wewnętrzna lokalu zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych”. Powierzchnia wewnętrzna lokalu jest powierzchnią rzutu poziomego lokalu ograniczoną przez ściany wydzielające ten lokal i mierzoną z uwzględnieniem zasad szczegółowo opisanych w umowie.

W § 5 ust. 3 umowy wskazano, iż „W przypadku, gdy w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych, wystąpi różnica rzeczywistej powierzchni wewnętrznej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni wewnętrznej lokalu i różnica ta będzie nie mniejsza niż 1 % lub nie mniejsza niż 0,5 m², cena lokalu zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu wartości każdej z rat przez współczynnik stanowiący stosunek powierzchni wewnętrznej lokalu mieszkalnego ustalonej powykonawczo do projektowej powierzchni wewnętrznej lokalu. W przypadku określonym w § 6 ust. 3 w/w różnice w wysokości rat zostaną zwaloryzowane za okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym została zawarta umowa do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym przypada termin płatności ostatniej raty. Waloryzacja różnic zostanie dokonana zarówno w przypadku nadpłaty, jak i niedopłaty Kupującego.” Zgodnie z § 5 ust. 4 w przypadku gdy różnica przekroczy 5 % Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy, o ile różnica powierzchni nie wynika ze zmian wprowadzonych przez Kupującego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę przedwstępną nr (...) k. 25-33)

Przed podpisaniem umowy przedstawiciel pozwanego nie tłumaczył powodom różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową a powierzchnią wewnętrzną, nie wyjaśnił mechanizmu zmiany ceny lokalu w wyniku zmiany powierzchni wewnętrznej.

(dowód: przesłuchanie powódki E. M. (1) płyta CD fragment 00:53:01:32:00, przesłuchanie powoda J. M. płyta CD fragment 01:34:03-01:57:00)

Powodowie wpłacili pozwanemu wynikającą z umowy przedwstępnej cenę sprzedaży.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: faktury VAT i potwierdzenia przelewu k. 37-46)

Pismem z dnia 14 marca 2011r. pozwany zawiadomił powodów o planowanym na dzień 28 marca 2011r. odbiorze technicznym lokalu i wezwał ich do zapłaty kwoty 64.893,84 zł z tytułu rozliczenia korekty związanej z rzeczywistą wielkością lokalu. W dniu 28 marca 2011r. powodowie zapłacili wyżej wskazaną kwotę.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: pismo z dnia 14 marca 2011r. k. 50, rozliczenie k. 48-49, potwierdzenie przelewu k. 37)

W dniu 27 października 2011r. strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) w klatce B o powierzchni użytkowej 70,60 m² za cenę 780.755,07 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży z dnia 27 października 2011r. k. 11-24)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków T. K., E. M. (2) i I. W. oraz dowodu z przesłuchania powodów.

W ocenie Sądu należało uznać za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania zeznań powodów. Oboje powodowie w sposób spójny i zbieżny zrelacjonowali sposób zawierania umowy, w tym zgodnie zeznali, że przy zawarciu umowy nikt ze strony pozwanego nie wytłumaczył im różnicy pomiędzy pojęciem powierzchni użytkowej i powierzchni wewnętrznej ani wpływu tej zmiany na wysokość ceny sprzedaży. Nadto, zgodnie zwrócili uwagę na pośpiech towarzyszący zawieraniu umowy i wywieraną na nich presję z tego powodu. Zdaniem Sądu zeznania powodów nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania. Sąd nie dopatrył się w nich żadnych sprzeczności, nadto zachowanie pozwanych w czasie składania zeznań nie wzbudziło wątpliwości Sądu co do szczerości i wiarygodności tych zeznań.

Jeśli natomiast chodzi o zeznania przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków to zwrócić należy uwagę, że T. K. nie brał udziału w procesie zawierania umowy przedwstępnej z powodami, nie znał dokładnego przebiegu rozmów pomiędzy stronami, wyjaśnił jedynie procedurę obowiązującą u pozwanego przy zawieraniu umów tego rodzaju, nadto podał, że pomiędzy stronami toczyły się negocjacje dotyczące upustu, harmonogramu płatności rat i zmian aranżacyjnych, a wiedzę w tym względzie posiada z korespondencji e – mailowej. Jednocześnie świadek zeznał, że klauzula dotycząca zmian powierzchni jest stosowana standardowo, a sens tej klauzuli, w tym różnice pomiędzy powierzchnią użytkową a powierzchnią wewnętrzną, jest wyjaśniany przez przedstawiciela pozwanej spółki na żądanie konsumenta. Za wiarygodne należało uznać zeznania świadka E. M. (2) dotyczące sposobu pomiaru powierzchni użytkowej i powierzchni wewnętrznej oraz występującymi pomiędzy nimi różnicami, jednakże zwrócić należy uwagę, że zeznania te dotyczyły raczej procedur obowiązujących u pozwanego, aniżeli przypadku powodów. Jeśli chodzi o ocenę zeznań świadka I. W. – to zdaniem Sądu – nie były one wewnętrznie spójne. Świadek zeznała początkowo, że w ogóle nie pamięta czy pomiędzy stronami toczyły się negocjacje dotyczące kształtu § 5 umowy przedwstępnej, po czym w dalszej części zeznań – na pytania pełnomocnika strony powodowej – stwierdziła stanowczo, że informowała powodów o różnicach pomiędzy powierzchnią użytkową a powierzchnią wewnętrzną („sądzę, że również wskazywałam od razu na tę różnicę”) i jest przekonana, że powodowie byli poinformowani przez nią o sposobie skalkulowania ceny. Świadek zeznała też, że zazwyczaj sens spornego zapisu tłumaczyła dopiero na wyraźne pytanie konsumenta. Przedstawiona ewolucja zeznań świadka budzi uzasadnione wątpliwości co do wiarygodności zeznań świadka w tym zakresie. Nadto, zeznania świadka w powyższym względzie są sprzeczne z zeznaniami powodów.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że powodowie w niniejszej sprawie domagali się zwrotu części uiszczonej na rzecz pozwanego ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego wynikającej ze zmiany powierzchni wewnętrznej w wysokości 25.473,10 zł, wskazując, że postanowienia § 5 umowy przewidującego obowiązek dopłaty stanowią niedozwolone klauzule umowne (tzw. klauzule abuzywne) w rozumieniu art. 3851 – 3853 k.c. W tym stanie rzeczy podstawę żądania pozwu stanowiły przepisy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. Podkreślić należy, iż ogólny zakaz stosowania niedozwolonych postanowień umownych (tzw. klauzul abuzywnych) w obrocie konsumenckim wynika z regulacji zawartej w przepisach art. 3851 – 3853 k.c. Funkcja powyższych przepisów sprowadza się do ochrony słabszej strony stosunku prawnego – konsumenta. Wedle przepisów art. 3851 § 1 - 4 k.c. 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. Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. Nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. Wedle art. 3852 k.c. oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny. Powyższe przepisy znajdują zastosowanie do umów obligacyjnych zawieranych przez przedsiębiorców z konsumentami, z użyciem lub bez użycia wzorców, ale także do klauzul wzorców umownych

używanych przy zawieraniu umów (por. wyrok SN z 9 października 2003 r., V CK 277/02, OSNC 2004, nr 11, poz. 184 oraz wyrok SN z 7 grudnia 2006 r., III CSK 266/06, LEX nr 238949).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że stronami stosunku prawnego był z jednej strony przedsiębiorca – pozwany deweloper, zaś z drugiej strony konsumenci tj. powodowie E. M. (1) i J. M.. Zgodnie z treścią przepisu art. 221 k.c. za konsumenta uważa się bowiem osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą. Bez wątpienia powodowie nie zawierali przedmiotowej umowy w ramach działalności gospodarczej.

Oceniając kwestionowaną klauzulę § 5 umowy przedwstępnej przez pryzmat przesłanek określonych w powyżej przywołanych przepisach, w pierwszej kolejności ustalić należało, czy powyższe postanowienie umowy zostało uzgodnione indywidualnie przez strony. Należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 3851 § 4 k.c. ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje, a więc w niniejszej sprawie na stronie pozwanej. Jak podnosi się w doktrynie prawa cywilnego najczęściej będą to sytuacje, gdy umowa zawierana była z użyciem wzorca umownego albo jest tylko elementem tego wzorca, albo zostało przejęte do umowy (w całości lub części) z wzorca umownego. Wykładnia przepisu art. 3851 § 3 k.c., nakazuje przyjąć, że skoro ustawodawca zwraca szczególną uwagę na przypadki przejęcia postanowień wzorca przez umowę, to tym bardziej rozciąga ochronę konsumenta na sytuacje, gdy postanowienia wzorca wiążą konsumenta na mocy art. 384 k.c., nie zostały bowiem objęte konsensem. Za nieuzgodnione indywidualnie należy także uznać postanowienia umów niezawieranych przy użyciu wzorca, jeżeli nie były one przedmiotem pertraktacji między stronami (klauzule narzucone) (por. A. Olejniczak [w:] A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III, Zobowiązania – część ogólna, LEX 2014). „Okoliczność, że konsument znał treść danego postanowienia i rozumiał ją, nie przesądza o tym, że zostało ono indywidualnie uzgodnione. Za uzgodnione indywidualnie należy bowiem uznać tylko takie klauzule umowne, na których treść istotnie mógł on w praktyce oddziaływać. Chodzi zatem o postanowienia rzeczywiście, a nie w sposób fingowany, negocjowane bądź o klauzule włączone do umowy wskutek propozycji zgłoszonej przez konsumenta” (por. E. Łętowska (red.), System prawa cywilnego. Tom 5. Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2006, s. 659). Zdaniem Sądu w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie wykazała, że sporna klauzula § 5 umowy przedwstępnej była przedmiotem negocjacji stron i powodowie mieli rzeczywisty wpływ na jej kształt. Z uwagi na sygnalizowane powyżej rozbieżności - zeznania świadka I. W. nie stanowią w tym zakresie wiarygodnego i przekonującego dowodu. Nadto, zeznania te są sprzeczne z zeznaniami powodów, którzy zgodnie stwierdzili, że przedstawiciel pozwanego nie tłumaczył im sensu spornej klauzuli, w tym w szczególności różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową a powierzchnią wewnętrzną ani nie zwracał uwagi na zawarty w umowie mechanizm zmiany ceny w przypadku zmiany powierzchni wewnętrznej lokalu. Na podstawie zeznań świadków zgłoszonych przez stronę pozwaną można stwierdzić, iż zazwyczaj sens kwestionowanych przez powodów postanowień wzorca umownego był tłumaczony dopiero na wyraźne żądanie konsumenta, co tylko dodatkowo uwiarygadnia wersję przedstawioną przez powodów. Nadto należy mieć na względzie, że zapis zawarty w § 5 umowy stanowi standardową klauzulę stosowaną we wzorcach umownych, jakimi posługuje się pozwana spółka, co jednoznacznie potwierdził świadek T. K.. Dodatkowo, zważyć należy, że z zeznań świadków zgłoszonych przez stronę pozwaną wynika, że w większości przypadków kształt spornej klauzuli nie ulega zmianie, nawet po negocjacjach stron. W przypadku powodów bez wątpienia pomiędzy stronami nie toczyła się żadna dyskusja co do kształtu spornego zapisu, gdyż przedstawiciel pozwanej spółki nie zwrócił uwagi powodów na zawarty w § 5 umowy mechanizm korekty powierzchni wewnętrznej lokalu mieszkalnego, a w konsekwencji zmiany ceny sprzedaży. Brak należytego poinformowania konsumentów przez pozwanego o wskazanych kwestiach miał bezpośredni wpływ na to, że powodowie nie zadawali pytań dotyczących treści § 5. W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że umowa była indywidualnie uzgadniana przez strony.

Strona pozwana podnosiła, iż sporne postanowienie umowy określa główne świadczenie strony, skoro wywiera wpływ na wysokość świadczenia, w związku z doprecyzowaniem składowej świadczenia np. powierzchni lokalu. Zważyć należy, iż przepis art. 3851 § 1 k.c., obok postanowień uzgodnionych indywidualnie z konsumentem, nie dopuszcza możliwości uznania za klauzulę niedozwoloną postanowień określających jednoznacznie główne świadczenia stron. Nie budzi wątpliwości, że w umowach nazwanych główne świadczenia stron określają ich essentialia negotii. W

przypadku umowy sprzedaży nieruchomości bez wątplenia takim świadczeniem jest cena. Jak wskazuje się w doktrynie główne świadczenia stron to najczęściej postanowienia "określające" cenę albo wynagrodzenie (przede wszystkim wysokość), na co przepis wprost wskazuje, oraz "określające" świadczenie wzajemne przedsiębiorcy (towar, usługę). Wedle przeważającego stanowiska doktryny powyższe określenie nie odnosi się do klauzul, których zastosowanie wywiera wpływ na wysokość świadczenia "głównego", np. klauzule waloryzacyjne (por. Niedozwolone klauzule umowne. Nowelizacja Kodeksu cywilnego, MoP 2000, Nr 11; M. Bednarek [w:] System Prawa Prywatnego, t. 5, 2013, s. 757). W ocenie Sądu nawet, gdyby przyjąć, że kwestionowane przez powodów postanowienie określa główne świadczenie stron, a nie jedynie dotyczy takiego świadczenia, to postanowienie to nie zostało sformułowane w sposób jednoznaczny. Przez pojęcie jednoznaczności należy rozumieć brak wątpliwości co do znaczenia postanowień wzorca. Ich interpretacja nie powinna umożliwiać nadania im różnych znaczeń. Do wieloznaczności może prowadzić używanie terminów nieostrych, które pozwalają na formułowanie kilku (zamiast jednej) różniących się od siebie norm, dotyczących zachowania stron stosunku (por. A. Olejniczak [w:] A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III, Zobowiązania – część ogólna, LEX 2014). Zwrócić należy uwagę, że sporna klauzula odwołuje się do pojęcia „powierzchni wewnętrznej”. Pojęcie powierzchni wewnętrznej nie jest pojęciem ustawowym, lecz stworzonym przez pozwanego dewelopera na potrzeby rozliczeń, co jednoznacznie wynika z zeznań świadków T. K. i E. M. (2). Pojęcie to – zdaniem Sądu – nie zostało sformułowane w sposób umożliwiający przeciętnemu konsumentowi ustalenie jego treści w sposób nie nasuwający żadnych wątpliwości. W § 5 ust. 2 odwołano się bowiem do nomenklatury wymagającej specjalistycznej wiedzy technicznej, w szczególności dotyczy to zasad według których powierzchnia wewnętrzna jest ustalana. Zapis ten uniemożliwia konsumentowi prawidłowe i jednoznaczne określenie ceny, jaką powinien zapłacić deweloperowi. Zauważyć należy, iż w momencie podpisania umowy przedwstępnej konsument nie wie jaka będzie ostateczna powierzchnia wewnętrzna lokalu i nie ma żadnego wpływu na ostateczne ustalenie tej wysokości. Nadto, co wynika z zeznań świadków, także pomiary powykonawcze są wykonywane przez zespoły powołane przez pozwanego.

Do uznania postanowienia umownego za abuzywne konieczne jest również, by niedozwolone postanowienie zawarte we wzorcu umownym lub umowie kształtowało prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszało jego interesy. Jak wskazuje się w doktrynie w stosunkach z konsumentami szczególne znaczenie mają te oceny zachowań podmiotów w świetle dobrych obyczajów, które odwołują się do wartości takich jak: szacunek wobec partnera, uczciwość, szczerowość, zaufanie, lojalność, rzetelność i fachowość. Postanowienia umów, które kształtują prawa i obowiązki konsumenta, nie pozwalając na realizację tych wartości, będą uznawane za sprzeczne z dobrymi obyczajami. W szczególności w taki sposób kwalifikowane są wszelkie postanowienia, które zmierzają do naruszenia równorzędności stron stosunku, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki między partnerami umowy (por. M. Bednarek [w:] E. Łętowska (red.) System prawa prywatnego, t. 5, Warszawa 2006, s. 662-663; W. Popiołek [w:] K. Pietrzykowski (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, 2005, art. 3851, nb 7; K. Zagrobelny [w:] E. Gniewek (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2008, art. 3851, nb 9). Sprzeczne z dobrymi obyczajami będą także działania, które zmierzają do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania u klienta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności (por. I. Wesołowska [w:] C. Banasiński (red.) Niedozwolone postanowienia umowne, w: Standardy wspólnotowe w polskim prawie ochrony konsumenta, Warszawa 2004, s. 180). Postanowienia umowy lub wzorca umownego rażąco naruszają interes konsumenta, jeżeli poważnie, znacząco odbiegają od sprawiedliwego wyważenia praw i obowiązków stron. Pojęcie rażącego naruszenia interesów konsumenta nie może być sprowadzane tylko do wymiaru czysto ekonomicznego; należy też uwzględniać niewygodę organizacyjną, nierzetelność traktowania, wprowadzenie w błąd, naruszenie prywatności konsumenta (por. wyrok SN z 6 października 2004 r., I CK 162/04, (...) 2005, Nr 12, poz. 136; wyrok SN z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, B. (...), Nr 11). W wyroku z 13 lipca 2005 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że "rażące naruszenie interesów konsumenta" oznacza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym. Przede wszystkim należy zauważyć, że sporny § 5 w sposób zasadniczy ogranicza prawo do odstąpienia przez konsumenta od umowy w razie podwyższenia przez dewelopera świadczenia już po zawarciu umowy. Zgodnie bowiem z § 5 ust. 4 umowy uprawnienie do odstąpienia od umowy przysługuje kupującemu wyłącznie, gdy różnica rzeczywistej powierzchni wewnętrznej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni wewnętrznej lokalu przekroczy 5 %, o ile różnica powierzchni nie wynika ze zmian wprowadzonych przez Kupującego. Zważyć jednak należy, iż konsument zawierający umowę przedwstępną nie ma żadnej wiedzy

czy powierzchnia wewnętrzna ulegnie zmianie i ewentualnie o ile, a w konsekwencji nie wie o ile wzrośnie cena sprzedaży. Ponadto, konsument nie ma żadnego wpływu na końcową rzeczywistą powierzchnię wewnętrzną, gdyż ostateczna powierzchnia lokalu zależy od wykonawcy tudzież dewelopera. Jednocześnie nawet stosunkowo niewielka różnica powierzchni, niższa od ustanowionego w umowie progu 5 %, przy określonym w umowie mechanizmie korekty ceny, może prowadzić do konieczności dopłaty w znacznej wysokości tj. nawet kilkudziesięciu tysięcy złotych. Zważywszy, iż w obecnych czasach zdecydowana większość inwestycji finansowana jest z kredytu bankowego, taka nagła zmiana powierzchni rodząca obowiązek dopłaty ceny w krótkim terminie, może narazić konsumenta na spore niedogodności, zwłaszcza natury finansowej. Wskazać przy tym należy, iż zgodnie z treścią § 8 ust. 8 umowy wydanie lokalu mieszkalnego może nastąpić dopiero po dokonaniu przez konsumenta zapłaty pełnej ceny nabycia brutto z uwzględnieniem ewentualnych dopłat określonych w umowie, a więc także po uiszczeniu kwoty wynikającej z korekty powierzchni wewnętrznej. Zatem, gdy konsument nie będzie w stanie dokonać dopłaty ceny sprzedaży nie będzie mógł domagać się ani wydania mu lokalu, ani nie będzie mógł odstąpić od umowy i odzyskać uiszczoną dotychczas cenę sprzedaży. Bez wątpienia taki kształt § 5 narusza równorzędność stron stosunku prawnego, albowiem w sposób nieuzasadniony krzywdzi konsumenta, uniemożliwiając mu odstąpienie od umowy w przypadku zmiany ceny po zawarciu umowy z przyczyn nie leżących po stronie konsumenta. Zgodnie z treścią art. 3853 pkt 14 i 20 k.c. w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności: pozbawiają wyłącznie konsumenta uprawnienia do rozwiązania umowy, odstąpienia od niej lub jej wypowiedzenia, a także przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. W ocenie Sądu sporne postanowienie wzorca stanowią klauzule abuzywne tego rodzaju jak w cytowanych przepisach, albowiem ograniczają w sposób nieuzasadniony prawo konsumenta do odstąpienia od umowy.

Jedynie posiłkowo wskazać należy, że klauzule o podobnej treści, jak w umowie stron, zostały wpisane do Rejestru Klauzul Niedozwolonych, co tylko potwierdza zasadność przyjętego przez Sąd stanowiska. Zważyć należy, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 9 września 2004r. w sprawie o sygnaturze akt XVII Amc 12/04 za niedozwoloną została uznana klauzula o treści: „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%” (poz. Nr 155). Z kolei wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2004r. w sprawie XVII Amc 47/03 uznał, że taki charakter ma klauzula w brzmieniu: „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” (pozycja nr 227). Wreszcie, na podstawie wyroku z dnia 20 maja 2008r. w sprawie XVII AmC 107/07 za klauzulę abuzywną została uznana klauzula o treści: „Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej” (pozycja nr (...)). Wszystkie zatem przedstawione powyżej okoliczności prowadzą do wniosku, że klauzula zawarta w § 5 umowy stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu przepisów art. 3851 – 3853 k.c.

Na koniec należy odnieść się do zarzutów pozwanej podniesionych w piśmie procesowym z dnia 30 kwietnia 2015r. W piśmie tym pozwany wskazał, iż kwota zwaloryzowanej wartości mieszkania powodów, sprecyzowana na skutek pomiaru powykonawczego i korekty powierzchni lokalu wynosi w rzeczywistości 20.999,66 zł, a powodowie pominęli fakt, że część dochodzonej przez nich kwoty była należna pozwanej z tytułu zmian aranżacyjnych wprowadzonych na wnioski powodów. Na potwierdzenie swojego stanowiska pozwany powołał się na dokument dołączony do wezwania do zapłaty z dnia 14 marca 2011r. Argumentacja strony pozwanej nie zasługuje jednak na uwzględnienie. Zgodnie bowiem z treścią przedłożonego dokumentu rozliczeniowego kwota 20.999,66 zł to kwota zwaloryzowanej wartości lokalu netto. Natomiast kwota jakiej powodowie domagają się w niniejszym postępowaniu uwzględnia obowiązującą podówczas stawkę podatku od towarów i usług. Z wyliczeń Sądu wynika, że kwota 20.999,66 zł po powiększeniu o podatek VAT nie przekracza kwoty objętej żądaniem pozwu.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Podkreślić bowiem należy, iż – wbrew zarzutom pozwanego – jako podstawę swojego roszczenia powodowie wskazali nie przepis art. 390 § 3 k.c., lecz przepisy dotyczące nienależnego świadczenia oraz niedozwolonych klauzul umownych. W niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie trzyletni termin przedawnienia jako, że roszczenie związane jest z działalnością gospodarczą pozwanego. Sposób ustalenia wymagalności roszczenia Sąd ustalił na podstawie orzecznictwa. Zgodnie bowiem z poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 grudnia 2014r. w sprawie I ACa 924/14 należność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia należy do typowych świadczeń pierwotnie bezterminowych. Jej postawienie w stan wymagalności, od której należy liczyć trzyletni termin przedawnienia roszczenia związanego z zakresem działalności gospodarczej wierzyciela, wymagało wezwania dłużnika do zapłaty przez wierzyciela. Termin przedawnienia roszczenia tego rodzaju rozpoczął natomiast bieg w momencie, w którym uprawniony miał możliwość skierowania do dłużnika takiego wezwania, nawet jeżeli tego nie uczynił. Biorąc pod uwagę, że pozew został wniesiony w dniu 10 stycznia 2014r. uznać należało, że roszczenie powodów nie uległo przedawnieniu.

Reasumując, Sąd uznał, iż wyżej wskazane postanowienie wzorca umownego stanowi niedozwoloną klauzulę umowną, co zgodnie z przepisem art. 3851 k.c. ma ten skutek, że takie postanowienie nie wiąże konsumenta. W konsekwencji powodowie są uprawnieni do żądania zwrotu wpłaconych na rzecz pozwanego środków na mocy art. 410 § 1 i § 2 k.c., gdyż podstawa do zatrzymania znacznej części świadczenia odpadła. Z uwagi na powyższe – na podstawie art. 410 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. oraz art. 3851 § 1 k.c. – Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 25.473,10 zł. Podkreślić należy, iż roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia jest świadczeniem bezterminowym, stąd jego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do zapłaty. Zważyć należało, iż pierwszym wezwaniem prawidłowo doręczonym prawidłowo określone mu pozwanemu był dopiero pozew w niniejszej sprawie, co nastąpiło w dniu 12 grudnia 2014r. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. (...) w rozumieniu art. 455 k.c. powinna być rozumiana jako konieczność wykonania zobowiązania stosownie do wymagań dobrej wiary i zwyczajów uczciwego obrotu. Takie określenie umożliwia dokonywanie ocen w odniesieniu do czasu i miejsca, w którym dłużnik powinien niezwłocznie wykonać zobowiązanie. Nie ulega zatem wątpliwości, że niezwłoczność, o której mowa w przepisie, nie pokrywa się z natychmiastowością. Zawsze jednak terminy te muszą być realne, uwzględniające wymagania stawiane uczestnikom stosunku zobowiązaniowego, zwłaszcza w art. 354 i 355 k.c. (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 26 września 2012 r., I ACa 426/12, LEX nr 1223147; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2012 r., I ACa 1163/12, LEX nr 1267476). Biorąc pod uwagę strukturę organizacyjną pozwanego, obieg korespondencji etc. Sąd uznał, pozwany był w stanie spełnić świadczenie w terminie 6 dni od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty. W związku z tym roszczenie stało się wymagalne z dniem 19 grudnia 2014r. i od tej daty Sąd – na mocy art. 455 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki. W pozostałym zakresie natomiast – co do żądania odsetek już od dnia od dnia 1 października 2013r. do dnia 18 grudnia 2014r. – powództwo należało oddalić na podstawie art. 455 k.c. stosowanego a contrario.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 6 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U.2013.490) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądził od przegrywającego sprawę pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 3.664 zł, na którą składa się opłata sądowa od pozwu (1.274 zł), opłata za czynności zawodowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego (2.400 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).