

Sygn. akt I C 1455/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 06 czerwca 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 06 czerwca 2017r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1) i M. K. (2)

przeciwko J. W. (...) SA z siedzibą w Z.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz powodów M. K. (1) i M. K. (2) kwotę 22 704 zł. 70 gr. (dwadzieścia dwa tysiące siedemset cztery złote 70/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 21 641 zł. 30 gr. (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset czterdzieści jeden złotych 30/100) od dnia 20 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, natomiast od kwoty 1 063 zł. 40 gr. (jeden tysiąc sześćdziesiąt trzy złote) od dnia 17 listopada 2015 roku do dnia zapłaty;

II. Zasądza od pozwanego J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz powodów M. K. (1) i M. K. (2) kwotę 3553 zł. (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1455/15

,

## UZASADNIENIE

Powodowie M. K. (1) i M. K. (2) wnieśli pozew przeciwko J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z., domagając się od pozwanego solidarnie zapłaty kwoty 22 704,70 zł wraz ustawowymi odsetkami od kwoty 21 641, 30 zł od dnia 20 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty, natomiast od kwoty 1063, 40 zł. od dnia 17 listopada 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w dniu 19 czerwca 2007r. została zawarta z pozwaną umowę przedwstępną, na mocy której pozwana spółka zobowiązała się wybudować i sprzedać lokal mieszkalny znajdujący się w G. przy ul. (...) za cenę 584 166,50 zł brutto, a także podpisali aneks do tej umowy na mocy, których pozwana zobowiązała się sprzedać powodom udział w prawie własności lokalu niemieszkalnego – miejsca w hali garażowej oraz piwnicy za cenę 29 146,23 zł brutto. W listopadzie 2008r. powodowi został przedstawiony dokument stanowiący szczegółowe rozliczenie finansowe umowy, zgodnie z którym powód zobowiązany był do zapłaty kwoty waloryzacji w wysokości 21 641, 30 zł. za lokali i 1063,40 zł. za miejsce garażowe. Jak wskazują powodowie podstawa prawna zapłaty zwaloryzowanej kwoty została zawarta w klauzuli waloryzacyjnej w § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania. W dniu 30 marca 2009r. powodowie zawarli z pozwaną spółką przyrzeczoną umowę ustanowienia

odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży lokalu, a w dniu 24 kwietnia 2009r. także umowę sprzedaży udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego. W treści tych umów potwierdzono fakt dokonania przez powodów zapłaty na poczet podwyższonej ceny. W niniejszym postępowaniu powodowie żądają zwrotu kwoty waloryzacyjnej, która w ich ocenie została od nich pobrana w oparciu o niedozwolone klauzule umowne i jako świadczenie nienależne winna być zwrócona.

(pozew k. 2-8)

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości, kwestionując roszczenie powodów co do zasady i co do wysokości.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła, że nie można zgodzić się z powodami, że treść umowy dotyczącej wybudowania lokalu mieszkalnego i miejsca parkingowego była zaproponowana przez pozwanego w formie gotowego wzorca umowy i nie była indywidualnie negocjowana z powodami, albowiem ze specyfiki rynku deweloperskiego oraz wartości przedmiotu umowy wynika, że nie sposób narzucić jednego wspólnego wzorca dla wszystkich, bo inny jest przedmiot każdej umowy oraz inne są oczekiwania poszczególnych nabywców. W ocenie pozwanej powodowie bezspornie uіścili cenę nabycia własności lokalu oraz miejsca garażowego na podstawie aktu notarialnego. W związku z tym uznanie zasadności żądania zwrotu części tej ceny prowadziłoby do zakwestionowania wysokości ceny w całości, a w związku z faktem, że cena stanowi essentialia negotii umowy sprzedaży zakwestionowanie wysokości prowadziłoby do tego, iż brak jest podstawowego elementu przesądającego o istnieniu konsensusu stron, co skutkowałoby nieważnością umów. Nadto, pozwana zakwestionowała zgodność art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. z treścią dyrektywy rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993r. Zdając sobie sprawę, że powyższa dyrektywa zakłada minimalną harmonizację prawa wspólnotowego i dopuszcza kształtowanie normy prawa krajowego w sposób bardziej rygorystyczny, pozwana podniosła, że implementacja dokonana przez polskiego ustawodawcę jest błędna, nie spełnia celu dyrektywy i narusza prawo przedsiębiorcy do indeksacji cen w umowach z konsumentami. Ponadto, zdaniem pozwanej, polska wersja językowa zapisu zniekształca sens i cel dyrektywy, ponieważ europejskiemu ustawodawcy chodziło przede wszystkim o wyrażenie metody indeksacji wprost. Dodatkowo, polski ustawodawca implementując dyrektywę do polskiego porządku prawnego w pełni pomija zastrzeżenie wyrażone w pkt 1 lit. l o oraz pkt 2 lit. d załącznika do dyrektywy. Z powyższych względów pozwana nie zgadza się z oceną, aby waloryzacja ceny była niezgodna z dobrymi obyczajami i rażąco naruszała interes konsumenta, a tym samym miała walor abuzywności. Nadto, pozwana zaprzeczyła, iż zastosowane przez nią klauzule zostały wpisane do rejestru klauzul abuzywnych. Z uwagi na fakt, iż niniejszy spór dotyczy świadczenia głównego tj. ceny to badanie abuzywności świadczenia głównego byłoby dopuszczalne mocą art. 385<sup>1</sup> zdanie drugie tylko na zasadzie wyjątku. Mając jednak na uwadze, że wartość świadczenia definitywnego została określona w akcie notarialnym jednoznacznie, w opinii pozwanej, powód nie może podważać wysokości świadczenia głównego. W związku z tym, by móc wszcząć badanie abuzywności świadczenia głównego powód winien wykazać, że zapis w akcie notarialnym został sformułowany niejednoznacznie, w przeciwnym razie nie można dochodzić uznania części świadczenia głównego za ex lege nienależne. Zdaniem pozwanej hipotetyczne roszczenie o uznanie postanowienia z § 7 ust. 2 za abuzywne wygasło w chwili zawarcia aktu notarialnego.

(sprzeciw k. 106-115)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Powód M. K. (2) zawarł jako konsument w dniu 19 czerwca 2007r. z pozwanym J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. umowę przedwstępną sprzedaży nr GL 06- (...), na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedania określonego szczegółowo w umowie lokalu mieszkalnego za cenę 584 166,50 zł brutto.

W § 7 ust. 2 umowy postanowiono, że „cena podlega zwiększeniu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS (wskaźnik wyliczany miesiąc do miesiąca, z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka wskaźnika jest ujemna), począwszy od daty zawarcia umowy, licząc od kwoty jaka pozostała do zapłaty do pełnej wartości umowy. W przypadku, gdy w analogicznym okresie „wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej” GUS będzie wyższy

niż „wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych”, wówczas cena zostanie waloryzowana według „wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej” GUS. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana miesięcznie, według zasad określonych w niniejszym ustępie, nie dłużej niż do terminu wskazanego w § 6 ust. 1 i 2. Kwotę waloryzacji, obliczoną według powyższych zasad Kupujący zobowiązuje się wpłacić w terminie wymagalności ostatniej części ceny, nie później niż przed odbiorem lokalu. Sprzedający przedstawi Kupującemu wyliczenie waloryzacji wraz z powiadomieniem o możliwości odbioru lokalu”. W myśl § 8 ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności następowало pod warunkiem uregulowania przez kupującego wszystkich zobowiązań finansowych zgodnie z umową.

Aneks z dnia 19 czerwca 2007r. do ww. umowy włączono ponadto sprzedaż miejsca parkingowego w garażu pod budynkiem z boksem za cenę 29 146,23 zł, W aneksie zawarto analogiczną klauzulę waloryzacyjną jak w § 7 ust. 2 umowy sprzedaży.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę k. 11-17, aneks k.19-20)

Wzór umowy zawierający sporną klauzulę waloryzacyjną był standardowym wzorcem jakim pozwany deweloper posługiwał się w swojej działalności przy zawieraniu umów dotyczących inwestycji na Osiedlu (...) w G.. Został on jednostronnie przygotowany przez pozwanego, a następnie wręczony powodowi po wyborze przez nich konkretnego mieszkania. Zmieniono postanowienia dotyczące terminu płatności dwóch rat. Na wniosek powoda wprowadzono zapis związany dotyczące kary umownej za zwłokę w przypadku nie wybudowania lub nie oddania w terminie lokalu.

(dowód: przesłuchanie świadka D. S. k. 243-243v, zeznania powoda k.271-272 )

W 2008r. pozwany przesłał powodowi rozliczenie lokalu, w którym wskazano, że łączna cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie własności lokalu niemieszkalnego wyniosła 639 974,10 zł, z czego kwoty 21 641,30 zł oraz 1063,40 zł. stanowiły waloryzację ceny.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 27 listopada 2008 roku k. 31)

W dniu 30 marca 2009r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...).875.802 części za cenę 609 569,79 zł. Natomiast w dniu 24 kwietnia 2009r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży udziału w wysokości 4/184 części w prawie współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego z miejscami parkingowymi i komórkami przygarazowymi położonego w G. na poziomie piwnic budynku przy ul. (...) za cenę 30 200,24 zł. Nabycia powodowie dokonali do majątku wspólnego. W akcie notarialnym znalazł się zapis potwierdzający zapłatę ceny.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę sprzedaży z dnia 30 marca 2009r. k. 36-53, umowę sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2009r. k. 54-63)

Powód M. K. (2) zawarł umowę przedwstępna przed zawarciem związku małżeńskiego. Wpłaty poszczególnych rat na pokrycie kosztów lokalu pochodziły w 20 procentach ze środków powoda, a w pozostałej części z kredytu zaciągniętego przez powoda. Środki na pokrycie kosztów waloryzacji powód pożyczył od swojej matki albowiem nie posiadał w tamtym okresie większej zdolności kredytowej oraz własnych wolnych środków pieniężnych. Powodowie zawarli związek małżeński w 2008 roku. Powodowie zawarli umowę ostateczną już po zawarciu związku małżeńskiego i z majątku wspólnego spłacili pożyczkę zaciągniętą od matki powoda. Powódka M. K. (1) przystąpiła do kredytu zaciągniętego przez męża na zakup lokalu.

( dowód: zeznania powoda k. 271-272, zeznania powódki k. 271-272)

Przed wniesieniem pozwu powodowie wzywali pozwanego do zwrotu kwoty waloryzacji

(okoliczności bezsporne, wezwania do zapłaty k. 64-65, 69-70, 74-75)

### **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 świadka D. S. oraz dowodu z przesłuchania powodów.

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

Oceniając osobowy materiał dowodowy, należy stwierdzić, że brak było podstaw do kwestionowania zeznań powodów, które zdaniem Sądu były szczerze, spójne i logiczne, a nadto nie budzą też żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Co do pochodzenia środków przeznaczonych na pokrycie kosztów waloryzacji powód nie pamiętał co prawda szczegółów ale jest to wytłumaczalne z uwagi na upływ czasu.

W zasadzie za wiarygodne należało również uznać zeznania świadka D. S.. Świadek nie potrafiła sobie przypomnieć przypadku, gdy zarząd spółki wyraził zgodę na wykreślenie klauzuli waloryzacyjnej z umowy, a pamiętała, że tylko jeden z kontrahentów uzyskał zmianę treści klauzuli waloryzacyjnej poprzez wyłączenie jednego ze wskaźników waloryzacyjnych. Zeznania świadka w tym zakresie zdają się potwierdzać wersję przedstawioną przez powódkę. Co do przebiegu procedury zawierania umowy przez strony, to świadek przyznała, iż dokonano zmian umowy w zakresie metody płatności, wprowadzenia kary umownej za opóźnienie oraz zapisu precyzującego powierzchnię lokalu, natomiast nie było negocjacji w zakresie spornej klauzuli waloryzacyjnej.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż powodowie w niniejszym postępowaniu dochodzili zapłaty solidarnie od pozwanego kwoty 22 704, 70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 21 641,30 zł. od dnia 20 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 1063, 40 zł. od dnia 17 listopada 2015 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu waloryzacji ceny z uwagi na uznanie postanowień wzorca umowy w zakresie klauzul waloryzacyjnych za niedozwolone. 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. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c. Funkcja powyższych przepisów sprowadza się do ochrony słabszej strony stosunku prawnego – konsumenta. Wedle przepisów art. 385<sup>1</sup> § 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. 385<sup>2</sup> 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, iż stronami stosunku prawnego był z jednej strony przedsiębiorca – pozwany deweloper, zaś z drugiej strony konsument tj. powodowie. Zgodnie z treścią przepisu art. 22<sup>1</sup> k.c. za konsumenta uważa się bowiem osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej nie związanej

bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą. Bez wątpienia powodowie nie zawierali przedmiotowej umowy w ramach działalności gospodarczej, lecz dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Oceniając kwestionowane klauzule umowne tj. § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej dotyczącej lokalu mieszkalnego oraz § 4 aneksów do tej umowy przez pryzmat przesłanek określonych w powyżej przywołanych przepisach, w pierwszej kolejności ustalić należało, czy powyższe postanowienia umowy zostały uzgodnione indywidualnie przez strony. Należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 385<sup>1</sup> § 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. 385<sup>1</sup> § 3 k.c., posiłkując się regułą interpretacyjną a fortiori, 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).

W niniejszej sprawie strona pozwana nie wykazała, że kwestionowane przez powodów klauzule umowne były negocjowane i w ogóle istniała możliwość ich zmiany w wyniku negocjacji. Przede wszystkim, wbrew zarzutom podnoszonym w odpowiedzi na pozew, należało uznać, że zaproponowany powodowi przez pozwanego dewelopera wzór umowy był wzorcem umownym. Potwierdzają to zeznania świadka D. S., która zeznała, że był to standardowy wzór umowy jakim pozwany posługiwał się w swojej działalności przy zawieraniu umów dotyczących inwestycji na Osiedlu (...) w G.. Wzorzec ten został jednostronnie przygotowany przez pozwaną spółkę, co wiadomo Sądowi z urzędu z uwagi na rozpoznawanie wielu spraw z udziałem pozwanego dewelopera. Na podstawie zeznań świadka oraz zeznań powoda można stwierdzić, że przedmiotowa klauzula waloryzacyjna nie podlegała negocjacjom. Świadek D. S. nie potrafiła sobie przypomnieć przypadku, gdy zarząd spółki wyraził zgodę na wykreślenie klauzuli waloryzacyjnej z umowy, a pamiętała, że tylko jeden z kontrahentów uzyskał zmianę treści klauzuli waloryzacyjnej poprzez wyłączenie jednego z dwóch wskaźników waloryzacyjnych. Zważywszy na rozmach inwestycji na Osiedlu (...) (sąd wielokrotnie rozpoznawał podobne sprawy z powództwa innych właścicieli lokali), jeden przypadek zmiany rodzaju klauzuli waloryzacyjnej świadczy o tym, że w rzeczywistości nie było możliwości zmiany tego zapisu umowy w drodze negocjacji stron. Poza zeznaniami D. S. pozwany deweloper nie przedłożył żadnych innych dowodów, które mogłyby potwierdzić jego twierdzenia o możliwości zmiany spornych klauzul waloryzacyjnych na wniosek klientów, choćby w postaci odpisów umów, w których takich zmian dokonano. Jednocześnie, w świetle przytoczonych powyżej poglądów doktryny, nie ma znaczenia fakt czy powodowie wnosili o zmianę kwestionowanych klauzul umownych, skoro i tak nie było możliwości ich zmiany czy też w ogóle wyłączenia z umowy przedmiotowych klauzul. Zwrócić przy tym należy uwagę, że wiedza kontrahenta o istnieniu klauzul nienegocjowanych czy też możliwość zapoznania się z nimi przed zawarciem umowy i nawet zrozumienie ich treści nie stanowią okoliczności wyłączającej uznanie tych klauzul za narzucone – kryterium istotnym jest tu bowiem możliwość wpływania, oddziaływania na kształtowanie ich treści. Jak wskazano powyżej w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie udowodniła, że istniała taka możliwość. W ocenie Sądu fakt, że umowa przenosząca własność ostateczna została zawarta w formie aktu notarialnego nie wpływa na rozstrzygnięcie. Po pierwsze, zawarcie umowy w formie aktu notarialnego nie daje nowej podstawy prawnej do akceptowania ceny ustalonej w oparciu o niedozwoloną klauzulę umowną. Umowa ostateczna pozostaje bowiem w związku z umową przedwstępną, w której to pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedaży lokalu powodom za określoną cenę, która w zakresie waloryzacji nie wiąże stron. Wskazać należy, iż wyłączenie z umowy postanowień

uznanych za niedozwolone (art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.) nie powoduje nieważności całej umowy, nawet wtedy, gdy bez tych postanowień umowa nie zostałaby zawarta. Po drugie, forma aktu notarialnego nie modyfikuje też domniemań i reguł dowodzenia przewidzianych w art. 385<sup>1</sup> § 3 i 4 k.c. Nadto, zauważyć należy, iż na etapie zawierania umowy ostatecznej nie ma możliwości modyfikacji ceny, która ustalana jest w umowie przedwstępnej, a regulacje w tym zakresie przenoszone są do umowy ostatecznej. Brak jest również podstaw do uznania, aby cena w umowie ostatecznej została na nowo uzgodniona, czy też, aby postanowienia w tym zakresie nie zostały przejęte z umowy przedwstępnej, która – jak wskazano powyżej – w zakresie waloryzacji ceny nie była negocjowana i stanowiła niedozwoloną klauzulę. Reasumując, wobec podniesionych powyżej okoliczności należało uznać, że strona pozwana nie wykazała, że sporna klauzula § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej oraz § 4 aneksów była przedmiotem negocjacji stron i powód miał rzeczywisty wpływ na jej kształt.

Strona pozwana podnosiła, iż sporne postanowienia umowy określa główne świadczenie strony, skoro wywierają wpływ na wysokość świadczenia. Zważyć należy, iż przepis art. 385<sup>1</sup> § 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 wątpienia 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 wyroku z dnia 13 maja 2005r. I CK 690/04 LEX nr 407119 Sąd Najwyższy wskazał, że umowna klauzula waloryzacyjna nie jest objęta wyłączeniem zawartym w art. 385<sup>1</sup> § 1 zd. II (skuteczność klauzul umownych "określających główne świadczenia stron", sformułowanych w sposób jednoznaczny). Klauzula waloryzacyjna nie określa bowiem bezpośrednio świadczenia głównego (np. świadczenia ubezpieczeniowego), ale wprowadza umowny reżim jego podwyższania. Cel przepisu art. 385<sup>1</sup> k.c. nie pozwala na ograniczanie ochrony partnera umowy w wyniku szerokiej interpretacji formuły "postanowień określających główne świadczenia stron". Prawna nieskuteczność klauzuli waloryzacyjnej pozwalałaby domagać się jednej przez jedną ze stron waloryzacji sądowej, na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Sąd orzekający w pełni podziela powyższy pogląd prawny, Niemniej, w ocenie Sądu nawet, gdyby przyjąć, że kwestionowane przez powodów postanowienia umowne określają główne świadczenie stron, a nie jedynie dotyczą 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 takich pojęć jak wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych czy wskaźnik cen produkcji budowlano – montażowej oraz do wzajemnych relacji pomiędzy tymi wskaźnikami. Nie ma natomiast jednoznacznego wskazania, że w tym przypadku chodzi o wskaźnik inflacji, co podnosi strona pozwana. Zdaniem Sądu, mechanizm waloryzacji ceny nie został sformułowany w sposób umożliwiający przeciętnemu konsumentowi ustalenie jego treści w sposób nie nasuwający żadnych wątpliwości. Jeśli deweloperowi chodziło o waloryzację ceny jedynie w oparciu o wskaźnik inflacji to powinien jednoznacznie to wskazać i wprost powołać się na wskaźnik inflacji, co dla przeciętnego konsumenta byłoby na tyle czytelne, by mógł samodzielnie określić wysokość swojego świadczenia. Natomiast odwoływanie się do wzajemnych relacji między dwoma różnymi wskaźnikami cen już dla konsumenta tak czytelne nie jest. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że przed zawarciem umowy przedwstępnej powód wynegocjował warunki dotyczące kary umownej za niedotrzymanie terminu oddania lokalu. Postanowienia odnośnie waloryzacji powód przyjął do wiadomości jako nie podlegające negocjacji. Jak wskazał powód wysokość waloryzacji wyliczona przez pozwanego była dla niego zaskoczeniem, co oznacza, iż nie miał świadomości co do zasad jej obliczenia i ustalania ( przewidywalnej wysokości) w dacie zawarcia umowy przedwstępnej. Należy wnioskować, iż

taka informacja nie została przekazana przez przedstawicielkę pozwanego i nie mogła być zweryfikowana przez powoda w dacie zawierania umowy przedwstępnej. Powód wskazywał, iż w tym okresie nie dysponował wolnymi środkami finansowymi oraz zdolnością kredytową pozwalającą na uzyskanie kredytu uzupełniającego. Powyższe wskazuje, że nie był przygotowany w dacie zawarcia umowy przedwstępnej na taką kwotę waloryzacji. Powód uzyskał kwotę niezbędną na pokrycie waloryzacji od swojej matki, która na ten cel zaciągnęła pożyczkę.

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. 385<sup>1</sup>, nb 7; K. Zagrobelny [w:] E. Gniewek (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2008, art. 385<sup>1</sup>, 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 uwzględnić 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.

Odnosząc powyższe uwagi do sytuacji powodów należy wskazać, iż takie sformułowanie klauzul waloryzacyjnych jak w przedmiotowej umowie i obu aneksach przerzucało całe ryzyko zmian poziomu cen na konsumenta, co należy uznać za niedopuszczalne. Zważyć przy tym należy, iż kwestionowane przez powodów klauzule waloryzacyjne nie zostały sformułowane na tyle jasno – choćby poprzez odwołanie się do dwóch wskaźników cen – aby w chwili zawierania umowy przedwstępnej powód mógł samodzielnie ustalić (nawet w przybliżeniu) wysokość kwoty jaką zobowiązany będzie uiścić na rzecz dewelopera. Dodatkowo przy wyborze dwóch wskaźników pozwany zastrzegł sobie waloryzację na poziomie wyższego wskaźnika. Sporna klauzula pozwala niewątpliwie na zmianę ceny nie zakreślając górnej granicy, a zatem w oparciu o nią może dojść jedynie do podwyższenia ceny i to dość znacznie. Nadto, umowa nie zawierała możliwości odstąpienia od umowy, bez konieczności ponoszenia części kosztów. Zgodnie bowiem z treścią umowy zawarcie umowy przyrzeczonej oraz wydanie lokalu było uzależnione od wcześniejszej zapłaty całej ceny sprzedaży, co zresztą przyznał świadek D. S.. Zatem, gdy konsument nie byłby w stanie dokonać dopłaty ceny sprzedaży nie mógł domagać się ani wydania mu lokalu, zaś prawo odstąpienia od umowy wiązało się z obowiązkiem jednoczesnej zapłaty kary umownej w wysokości 5 % łącznej ceny brutto. Zważywszy, iż taka nagła zmiana ceny rodząca obowiązek dopłaty w krótkim terminie, może narazić konsumenta na spore niedogodności, zwłaszcza natury finansowej. W tej sytuacji konieczność zapłaty dodatkowej kwoty w dość krótkim terminie naraziła powoda na istotne niedogodności albowiem musiał skorzystać z pomocy najbliższych i po zawarciu związku małżeńskiego z powodką spłacić zobowiązanie obok zaciągniętego wcześniej kredytu na zakup lokalu i był to wydatek niezaplanowany i przekraczający zdolność kredytową powoda. Kwotę waloryzacji do której uiszczenia został wezwany powód czyli łącznie 22 704, 70 gr. trudno w realiach roku 2008 ( ale również obecnie) uznać za nieznaczną. Nadto, okoliczność, iż umowa dotyczy wybudowania lokalu, a także, iż ceny mieszkań i materiałów mogą wzrosnąć nie oznacza, iż ryzykiem tym mają zostać obciążeni jedynie konsumenci. Pozwany jako deweloper może bowiem ustalić cenę od początku na

wyższym poziomie, wskazać maksymalną kwotę o jaką cena może wzrosnąć, jak również sprzedawać lokale dopiero wybudowane, jeżeli zaś chce ze środków konsumentów realizować inwestycje to musi liczyć się też z ryzykiem zmiany cen materiałów czy mieszkań i okoliczność tę winien uwzględnić konstruując umowę przedwstępną. Nie może jednak całego ciężaru przenosić na drugą stronę umowy. Zważywszy na powyższe okoliczności należało uznać kwestionowane przez powodów postanowienia umowne za niezgodne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumentów.

Na uwzględnienie nie zasługiwała także argumentacja pozwanego dotycząca niewłaściwego tłumaczenia czy nieprawidłowej implementacji Dyrektywy Rady 93/13/EWG. Zgodnie z art. 8 Dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich w celu zapewnienia wyższego stopnia ochrony konsumenta Państwa Członkowskie mogą przyjąć lub utrzymać bardziej rygorystyczne przepisy prawne zgodne z Traktatem w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą. Z preambuły natomiast wynika, że Państwa Członkowskie w poszanowaniu postanowień Traktatu powinny mieć możliwość zapewnienia konsumentom wyższego poziomu bezpieczeństwa poprzez wprowadzenie przepisów prawa krajowego bardziej rygorystycznych niż przewidziane w niniejszej dyrektywie, a także że do celów niniejszej dyrektywy załączony wykaz warunków nie jest wyczerpujący i ma jedynie charakter przykładowy; ze względu na to, że niniejsza dyrektywa określa jedynie minimalne wymagania, Państwa Członkowskie w przepisach krajowych mogą rozszerzyć zakres tych warunków lub zrehabilitować je bardziej restrykcyjnie. Bez wątpliwości polski ustawodawca skorzystał z powyższego uprawnienia i sformułował wymóg bardziej restrykcyjnie. Zważyć należy, iż w myśl art. 1 Dyrektywy celem dyrektywy jest zbliżenie przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych Państw Członkowskich odnoszących się do nieuczciwych warunków umownych w umowach zawieranych pomiędzy sprzedawcą lub dostawcą a konsumentem. W ocenie Sądu należy rozróżnić pojęcia zbliżenia przepisów ustawowych od ich ujednolicenia. Celem Dyrektywy nie było ujednolicenie przepisów dotyczących klauzul niedozwolonych w porządkach krajowych, lecz ich zbliżenie poprzez określenie pewnych minimalnych wymogów, którym muszą odpowiadać. Zatem możliwe jest istnienie w poszczególnych porządkach krajowych reżimów ochrony konsumenta o różnym stopniu ochrony. Istotne jest jedynie, aby spełniały minimalne standardy wynikające z ww. Dyrektywy. W ocenie Sądu polska regulacja odpowiada celowi Dyrektywy. Powyższe stanowisko znajduje częściowo potwierdzenie w judykaturze. W uzasadnieniu wyroku z dnia 26 września 2008 r., V CSK 105/08 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepisy art. 384-385<sup>4</sup> k.c., w brzmieniu nadanym przez art. 18 pkt 1 - 5 ustawy z 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz. U. Nr 22, poz. 271 z późn. zm.), stanowiły implementację dyrektywy Rady 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U.U.E.L z dnia 21 kwietnia 1993 r.) i miały na celu wzmocnienie poziomu ochrony konsumenta, jako zazwyczaj słabszej strony stosunku prawnego, którego drugą stroną jest przedsiębiorca. Zostały one następnie częściowo zmienione ustawami nowelizującymi z 14 lutego 2003 r. (Dz. U. Nr 49, poz. 408) i z 13 kwietnia 2007 r. (Dz. U. Nr 82, poz. 557), z tym że zmiany nie dotyczyły art. 385<sup>3</sup> k.c., zawierającego przykładowe wyliczenie niedozwolonych postanowień umownych zaczerpnięte z załącznika do dyrektywy Rady 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 r. W wyroku z dnia 25 maja 2015r. w sprawie III Ca 645/15 LEX nr 1835159 Sąd Okręgowy w Łodzi wskazał, że uzasadnieniem dla wprowadzenia przepisów o klauzulach niedozwolonych ustawą z dnia 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny był zamiar zapewnienia konsumentom bardziej skutecznej ochrony w stosunkach umownych z profesjonalistami, a przede wszystkim zaś potrzeba uwzględnienia w polskim prawie postanowień dyrektywy nr 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 r. o nieuczciwych warunkach w umowach konsumenckich (Dz. Urz. WE z 1993 r. L 95, s. 29). Regulacja zawarta w art. 385<sup>1</sup>-385<sup>3</sup> k.c. stanowi zatem wyraz implementacji w prawie polskim przez ustawodawcę prawa unijnego w postaci powyższej dyrektywy. W takiej sytuacji należy stwierdzić, iż jakkolwiek po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej pierwszeństwo ma zastosowanie prawo europejskie w razie, gdy zachodzi sprzeczność pomiędzy przepisami prawa krajowego a prawa unijnego, to jednakże w sytuacji, gdy odpowiednie normy prawa krajowego, tak jak w przypadku wskazanych przepisów art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c., stanowią wyraz dokonanej już implementacji prawa unijnego, stosować należy te właśnie przepisy prawa krajowego. Poza tym sama dyrektywa w art. 8 stanowi, że w celu zapewnienia wyższego stopnia ochrony konsumenta państwa członkowskie mogą przyjąć lub utrzymać bardziej rygorystyczne przepisy prawne zgodne z traktatem w dziedzinie objętej niniejszą dyrektywą. Innymi słowy, ustawodawca unijny zakreślił w dyrektywie jedynie minimalny poziom



ochrony konsumentów, pozwalając poszczególnym państwom na poszerzenie ochrony w tym zakresie, nakładając przy tym na sądy krajowe, stwierdzające nieuczciwy charakter warunków umownych, obowiązek wyciągnięcia wszelkich wynikających z tego zgodnie z prawem krajowym konsekwencji w celu zapewnienia, by warunek ten nie był wiążący dla konsumenta (por. wyrok ETS z 14 czerwca 2012 r. sygn. C-618). Z możliwości tej niewątpliwie skorzystał polski ustawodawca, stwarzając możliwość uznania klauzuli sprzecznej z dobrymi obyczajami za niewiążącą konsumenta czy też wymieniając w art. 383<sup>3</sup> k.c. przykładowe niedozwolone klauzule umowne. Sąd Rejonowy jako sąd krajowy był więc w niniejszej sprawie zobligowany do stosowania przepisów prawa polskiego, jako przewidujących dalej idącą ochronę konsumenta.

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. Nie ulegało wątpliwości, iż podobne postanowienia o waloryzacji ceny jak zawarte w umowie przedwstępnej i w aneksie do tej umowy zostały uznane wyrokiem z dnia 27 lipca 2009r. sygn. XVII AmC 335/09 przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i zakazano pozwanemu stosowania tego rodzaju zapisów. Klauzule te zostały wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycjami 1883 i 1884. Nadto, jak zauważyli powodowie, podobna klauzula została uznana za niedozwoloną na mocy wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 5 grudnia 2006 r. wydanym w sprawie XVII AmC 126/05, tj. przed zawarciem umowy przedwstępnej.

Reasumując, Sąd uznał, iż wyżej wskazane postanowienia wzorca umownego stanowią niedozwolone klauzule umowne, co zgodnie z przepisem art. 385<sup>1</sup> k.c. ma ten skutek, że takie postanowienia nie wiążą 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. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. – Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 22 704,70 zł. Sąd miał na uwadze, iż środki przeznaczone na waloryzację zostały pokryte przez powoda przed zawarciem związku małżeńskiego (z pożyczki uzyskanej przez powoda od matki) ale powodowie spłacili to zobowiązanie już po zawarciu małżeństwa i zawarciu umowy ostatecznej z majątku wspólnego. Tym samym ostatecznie zubożony został majątek wspólny powodów. Podkreślić należy, iż roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia jest świadczeniem bezterminowym, stąd jego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do zapłaty. Powodowie wykazali, że przed wniesieniem pozwu wzywali pozwanego do zwrotu ww. środków. W tym stanie rzeczy zgodnie z przepisem art. 455 k.c. roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia stało się wymagalne po dokonaniu wezwania do zapłaty. Wobec powyższego, na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 21 641, 30 zł. od dnia 20 grudnia 2014r. do dnia zapłaty, natomiast od kwoty (...),40 gr. od dnia 17 listopada 2015 roku do dnia zapłaty.

Na mocy art. 98 k.p.c. § 6 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 02.163.1349) Sąd zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów całość poniesionych przez nich kosztów procesu, na które składały się opłata sądowa od pozwu ( 1136 zł), opłata za czynności zawodowego pełnomocnika powoda – radcy prawnego (2.400 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).