

**Sygn. akt: I C 376/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 maja 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **T. W. i B. W.**

przeciwko **J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz powodów T. W. i B. W. kwotę 31.333,68 zł (trzydzieści jeden tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 68/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 maja 2010 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz powodów T. W. i B. W. kwotę 5.167 zł (pięć tysięcy sto sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 376/17**

## UZASADNIENIE

Powodowie B. W. i T. W. wnieśli pozew przeciwko J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z., domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 31.333,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 maja 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w dniu 12 marca (...). strony zawarły umowę przedwstępną nr (...), na mocy której pozwana spółka zobowiązała się wybudować i sprzedać powodom lokal mieszkalny położony w G. na Osiedlu (...) za cenę 537.088,63 zł brutto. Cena obejmowała lokal mieszkalny, balkon, udział we współwłasności działki i części wspólnych budynku, których cena została wliczona w cenę lokalu mieszkalnego. Na podstawie aneksu do ww. umowy spółka zobowiązała się sprzedać powodom miejsce parkingowe z boksem w garażu za cenę 26.929,15zł. W październiku 2008 r. powodowie otrzymali od pozwanego dokument o nazwie „Rozliczenie lokalu GL 07C/-07.C, z którego wynikało, że cena lokalu mieszkalnego uległa zwiększeniu o kwotę 29.821,46 zł zaś garażu o 1.512,22 zł w oparciu o klauzulę waloryzacyjną zawartą w umowie przedwstępnej. W celu odbioru mieszkania powodowie uiścili żadaną kwotę wynikającą z waloryzacji. W dniu 3 marca 2009 r. strony zawarły umowę przyrzeczoną. Powodowie podnosili, że zapłata kwoty wynikającej z waloryzacji nastąpiła w wykonaniu niedozwolonej klauzuli umownej, stąd świadczenie to jako nienależne podlega zwrotowi na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. W celu poparcia swojego stanowiska strona powodowa wskazywała, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

uznał tożsame klauzule waloryzacyjne za niedozwolone. Powodowie zawarli umowę jako konsumenci, natomiast postanowienia umowy w przedmiocie waloryzacji nie podlegały negocjacom, bowiem pozwana oświadczyła wprost, że nie przewiduje żadnych odstępstw w tym zakresie. Kwestionowane klauzule w ocenie powodów kształtują ich prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Nadto, umowa przedwstępna nie przewidywała dopuszczalności odstąpienia przez powoda od umowy w przypadku zwiększenia wysokości ceny. Umowa dotycząca lokalu mieszkalnego powinna w sposób możliwie jednoznaczny określać cenę sprzedaży. W niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 385<sup>1</sup> §1 zd. 2 k.c., gdyż cena nie została sformułowana w sposób jednoznaczny.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że pozwana pobrała od powodów waloryzację ceny mieszkania i miejsca parkingowego w łącznej wysokości 31.252,92 zł a rozliczenie załączone do pozwu nie było ostateczne. Uległo ono zmianie skutkując nadpłatą po stronie powodów na kwotę 2020,17 zł przebieganą na czynsz za nabywany lokal. Ceny wskazane w Karcie Informacyjnej znalazły następnie odzwierciedlenie w treści aktu notarialnego. Nadto, pozwany podniósł zarzut przedawnienia części odsetek tj. za okres dalszy niż 3 lata wstecz. Zdaniem pozwanego kwestionowanie przez powodów ceny nabycia zawartej w akcie notarialnym skutkowałoby ustaleniem barku konsensusu pomiędzy stronami i nieważnością przedmiotowej umowy. Pozwany wskazywał też na brak tożsamości treści klauzul wpisanych do rejestru abuzyjnych oraz zawartej w umowie stron, którą co więcej – powodowie negocjowali.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 41-48)

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powodowie B. W. i T. W. zawarli jako konsumenci w dniu 12 marca 2007 r. z pozwanym J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. umowę przedwstępną sprzedaży, na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedaży określonego szczegółowo w umowie lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 80,96 m<sup>2</sup> za cenę 537.088,63 zł brutto.

W §7 ust. 2 umowy strony postanowiły, że „cena podlega zwiększeniu w oparciu o wskaźnik 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 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”.

Aneksiem z dnia 12 marca 2007 r. do ww. umowy włączono miejsce parkingowe z boksem w garażu pod budynkiem za cenę 26.929,15 zł brutto. W §4 aneksu zawarto analogiczną klauzulę waloryzacyjną jak w §7 ust. 2 umowy przedwstępnej. §8 umowy przedwstępnej uzależniał wydanie lokalu powodowi od całkowitej zapłaty ceny ustalonej w umowie z uwzględnieniem zastrzeżonej waloryzacji.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę nr (...) - k. 8-16, aneks nr (...) k. 17-18)

Treść umów była zaproponowana przez pozwanego i nie była indywidualnie negocjowana z powodem w zakresie klauzul waloryzacyjnych. Przedstawiciel pozwanego wskazał, że umowa przewiduje dwa wskaźniki waloryzacji. Postanowienia umowne nie podlegały negocjacom, dopuszczalna była zmiana harmonogramu zapłaty ceny.

(dowód: zeznania świadka D. S. k. 212,213, zeznania powoda k. 218,219)

W październiku 2008 r. pozwany przesłał powodowi rozliczenie lokalu i wezwał ich do zapłaty kwoty 31.333,68 zł tytułem waloryzacji ceny lokalu i miejsca parkingowego. Powodowie uiszcili żadaną kwotę.

(dowód: rozliczenie lokalu GL 08/07C k. 29)

W dniu 3 marca 2009 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu za cenę 563.523,74 zł obejmującą nadto zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży udziału 3/184 części w hali garażowej (garaż z boksem) za cenę 28.437,99 zł, która została następnie zawarta.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę w formie aktu notarialnego, rep. A nr 2439/2009, k. 19-28)

### **Sąd zważył co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie rozważenia całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, w postaci dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania świadka D. S. i powoda.

W ocenie Sądu należało uznać za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone do akt sprawy przez powoda, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd odmówił natomiast wiary dokumentowi złożonemu przez pozwanego w postaci Karty Informacyjnej (k. 59) z uwagi na jego niespójność z treścią pozostałych dokumentów zgromadzonych w sprawie, w tym wcześniejszego wezwania pozwanych do zapłaty waloryzacji oraz aktu notarialnego z 3.03.2009r. Wbrew twierdzeniom pozwanego ostateczna cena zakupu nie była ustalona w tym dokumencie a w akcie notarialnym, którego zapisy odczytywać należy w kontekście wcześniejszej korespondencji stron. Skoro powodowie zostali przez pozwanego wezwani do uiszczenia tytułem waloryzacji kwot jak w wezwaniu z 28.10.2008r. i pod takim tytułem żadaną łącznie kwotę 31.333,68 zł uiszcili (co dodatkowo potwierdza treść wezwania z 19.04.2010r.) dla wykazania odmiennego sposobu zachowania spornej kwoty dokument w postaci Karty Informacyjnej z 3.03.2009r. jest niewystarczający i w braku innych dowodów irrelevantny dla rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania zeznań świadka D. S. oraz powoda T. W., które zdaniem Sądu były spójne i logiczne, nie budzą też żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Należy zauważyć, że zeznania te nie stoją ze sobą w sprzeczności oraz korespondują z dowodami dokumentarnymi przeprowadzonymi w niniejszym postępowaniu.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż powodowie w niniejszym postępowaniu dochodzili zapłaty od pozwanego zapłaty kwoty 31.333,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty tytułem zwrotu waloryzacji ceny z uwagi na uznanie postanowień wzorca umowy w tym zakresie 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 – powód. 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 powód nie zawarł przedmiotowej umowy w ramach działalności gospodarczej.

Oceniając kwestionowane klauzule umowne tj. § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej dotyczącej lokalu mieszkalnego oraz § 4 aneksu 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 niezgodnione 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 klauzule kwestionowane przez powód były negocjowane i w ogóle istniała możliwość ich zmiany w wyniku negocjacji. Z zeznań świadka D. S. i powoda T. W. wynika, że cena nie podlegała negocjacji i konsument miał dwa wyjścia albo podpisać umowę w przedłożonym brzmieniu albo jej nie zawierać. Należy wskazać, że przed podpisaniem umowy przedwstępnej pozwani zwrócił powodowi uwagę na treść klauzuli waloryzacyjnej, nie otrzymali jednak informacji jaki może ona mieć wpływ na wysokość ceny. Pozwany podnosił w odpowiedzi na pozew, iż postanowienia umowy mogły być negocjowane, czego dowodem jest zmiana na wniosek powodów harmonogramu spłat, dodanie zapisu o karze umownej na wypadek nieterminowego wydania lokalu, czy możliwość odstąpienia od umowy za zwrotem wpłaconych kwot. Jak jednak wiadomo Sądowi z urzędu, z innych spraw z udziałem pozwanego dewelopera, w rzeczywistości przedmiotowe klauzule nie podlegały zmianie, nawet mimo zachowania powyższego trybu i przekazania uwag konsumentów zarządowi pozwanej spółki. Zatem przyjąć należało, że pozwany nie wykazał w toku niniejszego postępowania, że była faktyczna możliwość negocjowania spornych klauzul waloryzacyjnych. W świetle zeznań powoda oraz częściowo zeznań świadka D. S. należy przyjąć, że pomiędzy stronami nie toczyła się żadna dyskusja co do kształtu spornych zapisów. Zwrócić przy tym należy uwagę, że sama wiedza kontrahenta o istnieniu klauzul nienegocjowanych czy też możliwość zapoznania się z nimi przed zawarciem umowy, a 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. Dlatego też uznać należało, iż będące przedmiotem sporu umowy zostały przejęte ze wzorca zaproponowanego przez pozwanego i nie były z powodami jako konsumentami indywidualnie negocjowane. Nadto należy mieć na względzie,

że zapis zawarty w § 7 ust. 2 umowy oraz § 4 aneksu stanowi standardową klauzulę stosowaną we wzorcach umownych, jakimi posługuje się pozwana spółka i które zostały przez nią jednostronnie przygotowane, co wiadomo Sądowi z urzędu z uwagi na rozpoznawanie wielu spraw z udziałem pozwanego dewelopera. Nadto, należy zauważyć, że 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 powodowi 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 także 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. Wobec podniesionych powyżej okoliczności należało uznać, że strona pozwana nie wykazała, że sporna klauzula § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej oraz § 4 aneksu była przedmiotem negocjacji stron i powodowie mieli rzeczywisty wpływ na jej kształt.

Strona pozwana podnosiła także, iż kwestionowane przez powoda postanowienia umowy określają 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 jednak 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". Sąd orzekający w pełni podziela powyższy pogląd prawny. Jednak nawet, gdyby przyjąć jak chce pozwany, że kwestionowane przez powodów postanowienia określały główne świadczenie stron, a nie jedynie dotyczyły takiego świadczenia, to postanowienia te nie zostały 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 sporne klauzule waloryzacyjne odwołują 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. Zdaniem Sądu, mechanizm waloryzacji ceny nie został sformułowany w sposób umożliwiający przeciętnemu konsumentowi ustalenie jego treści w sposób nienasuwający 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. Dla przeciętnego konsumenta ustalenie w oparciu o określony w umowie mechanizm ostatecznej ceny sprzedaży było bez wątpienia bardzo utrudnione.

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 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.

Odnosząc powyższe uwagi do sytuacji powodów należy wskazać, iż takie sformułowanie klauzul waloryzacyjnych jak w przedmiotowej umowie przerzucało całe ryzyko zmian poziomu cen na konsumentów, 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 powodowie mogli samodzielnie ustalić (nawet w przybliżeniu) wysokości kwoty jaką zobowiązani będą uiszczyć na rzecz dewelopera. Co więcej, przedstawiciel pozwanego o to zapytana również nie potrafiła wskazać powodom faktycznych skutków spornego zapisu. 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 znacznie, jak w niniejszej sprawie. Nadto, umowa nie zawierała możliwości odstąpienia od umowy, bez konieczności ponoszenia części kosztów poza przypadkiem nieudzielenia powodom kredytu, z którego zamierzali zakup sfinansować. Zgodnie z treścią umowy zawarcie umowy przyrzeczonej oraz wydanie lokalu było uzależnione od wcześniejszej zapłaty całej ceny sprzedaży. Zatem, gdy konsument nie byłby w stanie dokonać dopłaty ceny sprzedaży nie mógł domagać się ani wydania mu lokalu, zaś prawo odstąpienia od umowy – zgodnie z treścią § 9 – przysługiwało mu do dnia wybudowania i przedstawienia lokalu konsumentowi), a w przypadku zmian budowlanych na życzenie kupującego (tzw. zmiany lokatorskie wymagające zmiany projektu, standardu, konstrukcji, materiałów, technologii lub polegające na indywidualnej aranżacji wnętrza) do czasu rozpoczęcia tych prac z obowiązkiem jednoczesnej zapłaty kary umownej w wysokości 5 % łącznej ceny brutto. Zważywszy, iż w obecnych czasach zdecydowana większość inwestycji finansowana jest kredytowana (jak w przypadku powodów, co wynika z zeznań powoda), taka nagła zmiana ceny rodząca obowiązek dopłaty w krótkim terminie, może narazić konsumenta na spore niedogodności, zwłaszcza natury finansowej. W niniejszej sprawie powód zaciągnął kredyt w wysokości adekwatnej do ceny wskazanej w umowie przedwstępnej. Żądanie zatem dopłaty kwoty ok. 31.000 zł tytułem waloryzacji stanowiło dla niego istotną niedogodność. Należy mieć także na uwadze, że w przypadku odstąpienia od umowy konsument musiałby zwrócić

bankowi wypłaconą już kwotę kredytu wraz z odsetkami, a deweloper miałby prawo zatrzymania dla siebie części uiszczanej ceny. 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. Nie może jednak całego ciężaru przenosić na drugą stronę umowy, a sam nie ponosić z tego tytułu żadnego ryzyka gospodarczego. Zważywszy na powyższe okoliczności należało uznać kwestionowane przez powoda postanowienia umowne za niezgodne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów.

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 zauważył powód, 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.

W tym stanie rzeczy zależało uznać, że roszczenie zgłoszone przez powodów co do zasady zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu wskazane powyżej 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 konsumenci są uprawnieni do żądania zwrotu wpłaconych na rzecz pozwanego środków na mocy art. 410 § 1 i § 2 k.c., gdyż podstawa do zatrzymania świadczenia odpadła. Ponadto jak wynika z okoliczności sprawy powód dowiedział się o abuzywności ww. klauzul dopiero po uiszczeniu należności. W chwili spełnienia świadczenia strona powodowa nie miała więc wiedzy, że adresatowi świadczenie się nie należy (art. 411 pkt 1 k.c.). Kwota waloryzacji nie była pomiędzy stronami sporna.

Mając powyższe na uwadze, na mocy 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 na rzecz powodów solidarnie kwotę 31.333,68. Na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził od powyższej kwoty odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 22 maja 2010 r. do dnia zapłaty tym samym nie uwzględniając zarzutu przedawnienia części odsetek podniesionego w odpowiedzi na pozew. Sąd podzielił tym samym dominujący w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia roszczenia głównego (por. uchw. SN (7) z 26.1.2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005, Nr 9, poz. 149; a także wyr. SN z 21.4.2005 r., III CK 307/04, L.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania zasądził od przegrywającego sprawę pozwanego na rzecz powoda kwotę 5167 zł, na którą składa się opłata sądowa od pozwu (1.567 zł), opłata za czynności zawodowego pełnomocnika powodów – adwokata (3600zł).