

Sygnatura akt IX C 735/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 11-02-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu IX Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Tomasz Zawisłak

Protokolant: Agnieszka Baca - Domin

po rozpoznaniu w dniu 24.01.2013 r. we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa I. S., R. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. - spółka komandytowo akcyjna we W.

- o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów łącznie na rzecz strony pozwanej kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu przy czym zapłata przez jednego z powodów na rzecz strony pozwanej będzie skuteczna względem drugiego powoda.

Sygn. akt IX C 735/12

UZASADNIENIE

Powodowie I. S. i R. S. wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. sp. k. (w toku procesu nastąpiło przekształcenie w Sp. z o.o. – sp. k-a) we W. kwoty 10.351,71 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 08.06.2012r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Powodowie wskazali, że zawarli ze stroną pozwaną w dniu 26.01.2007r. „umowę przedwstępną sprzedaży lokalu” będącą umową deweloperską, na mocy której strona pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku opisanego w umowie, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia na powodów jego własności wraz z udziałem we współwłasności w garażu wielostanowiskowym i prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego. Strona pozwana była zobowiązana do wykonania przedmiotu umowy w terminie do 30.09.2008r., przy czym storna pozwana wydała powodom przedmiot umowy w dniu 29.12.2008r. z licznymi i istotnymi wadami, a miejsce postojowe dopiero 29.10.2009r. Roszczenie powodów stanowi karę umowną za opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy wyliczoną według algorytmu wskazanego w treści umowy. Powodowie wskazali, że strona pozwana w piśmie z 16.02.2012r. uznała wysokość kary umownej w wysokości 3.563,76 zł. Przedmiotem roszczenia jest więc uznana kwota, przy czym powodowie zastrzegli, że nie zrzekają się roszczenia w pozostałej części kary umownej. Na kwotę żądania składa się nadto odszkodowanie za zwłokę pozwanego w zawarciu umowy przenoszącej własność lokalu na powodów – w kwocie 5.787,95 zł. Strona pozwana pomimo wyznaczonego w umowie terminu przeniesienia własności lokalu dopiero pismem z 09.02.2012r. wezwała powodów do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, stawiając jako warunek zawarcia umowy sprzedaży zapłatę przez powodów kwoty 5.650,50 zł, która powodowie uważają za nienależną. Powodowie zakwestionowali żądanie strony pozwanej zapłaty przez powodów kwoty 23.922,56 zł, tytułem waloryzacji ceny lokalu, a także żądanie zapłaty należności z tytułu opłat związanych z eksploatacją części wspólnych budynku na rzecz (...) sp. z o.o. Żądanie waloryzacji ceny lokalu jest oparte na klauzuli niedozwolonej i nie wiąże powodów. Strona

pozwana nie jest uprawniona do warunkowania zwarcia umowy sprzedaży od przedstawienia zaświadczenia o braku zaległości wobec firmy (...) Sp. z o.o., której nie przysługują żadne wymagalne wierzytelności w stosunku do powodów.

Działania strony pozwanej spowodowały szkodę powodów polegającą na konieczności zapłaty podwyższonych kosztów kredytu hipotecznego na zakup lokalu, które stanowiła kwota pobrana przez bank tytułem ubezpieczenia kredytu do czasu dostarczenia odpisu z księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki (od 10.04.2009r. do 10.03.2012r.) Powodowie ponieśli także koszty aneksowania umowy kredytowej.

W wyniku obmiarów lokalu powodów powierzchnia lokalu okazała się mniejsza niż wskazana w umowie deweloperskiej, co spowodowało zgodnie z jej postanowieniami obniżenie ceny zakupu o kwotę 14.811,15 zł. Powyższej kwoty strona pozwana nie zapłaciła pomimo wezwania do zapłaty.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu.

Strona pozwana zgłosiła zarzut potrącenia przysługującego jej roszczenia z roszczeniem strony powodowej do kwoty 9.451,71 zł, a w pozostałym zakresie tj. co do kwoty 900zł wskazała, że jest ona powodom nienależna, z uwagi na fakt, że obejmuje okres po styczniu 2012 r., w którym nie istniały po stronie pozwanej okoliczności uniemożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej.

Strona pozwana przyznała, że strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży oraz że odbiór lokalu nastąpił w dniu 29.12.2008r., a w dniu 6.11.2009r. odbiór miejsca postojowego. Przyznała też, że do dnia złożenia dopowiedzi na pozew nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo że od lutego 2012 r. po stronie pozwanej nie zachodzą żadne przeszkody do podpisania takiej umowy.

Zarzuciła jednak, że przedstawiła do potrącenia wierzytelność, na którą składa się kwota 102,85 zł tytułem odsetek oraz kwota 23.922,56 zł tytułem waloryzacji. Strona pozwana wskazała na zapis umowy przewidujący uiszczenie ceny sprzedaży w czterech ratach, z których trzy powodowie zapłacili w terminie, a czwarta z opóźnieniem, za co strona pozwana naliczyła odsetki we wskazanej wyżej kwocie. Wskazała też na zapis umowy, w którym strony postanowiły o waloryzacji ceny sprzedaży o wskaźnik 0,9 % miesięcznie, której to waloryzacji miała podlegać nie zapłacona część ceny od 01.06.2007r. Powodowie zostali wezwani do zapłaty ceny waloryzacji oraz odsetek pismem z 22.04.2010r. Strona pozwana zaprzeczyła, jakoby klauzula waloryzacyjna była sprzeczna z prawem i stanowiła niedozwolone postanowienie umowne. Strona pozwana dokonała potrącenia wierzytelności z wierzytelnościami powodów w dwóch pismach: z dnia 03.06.2011r. – różnic obmiarowych w kwocie 14.811,15 zł, oraz pismem z 29.10.2012r.- z karami umownymi w kwocie 3.563,76 zł, poniesionymi przez powodów kosztami ubezpieczenia pomostowego w kwocie 4.787,95 zł oraz kosztami monitów bankowych w kwocie 100 zł.

Strona pozwana zaprzeczyła zasadności żądania w zakresie odszkodowania od lutego 2012r., jako że w tym okresie była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej, a przyczyna opóźnienia tkwiła po stronie powodowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26.01.2007r. małżonkowie R. S. i I. S. zawarli ze stroną pozwaną (...) Sp. z o.o. - sp.k. we W. „przedwstępną umowę sprzedaży”, na mocy której strona pozwana zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny, a w nim lokal mieszkalny oraz sprzedać na odrębną własność – bez obciążeń hipotecznych – powodom, a powodowie zobowiązali się kupić na warunkach określonych w umowie:

- lokal mieszkalny nr (...)położony na poddaszu budynku oznaczonym na projekcie budowlanym lit. (...) o powierzchni użytkowej 58,99 m²;

- balkon przylegający do tego lokalu o powierzchni 3,92 m²;

- udział w nieruchomości wspólnej – prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) oraz w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;

- udział we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego położonego w bud. (...). z prawem wyłącznego korzystania w ramach udziału we współwłasności garażu z miejsca postojowego (§ 2 ust .1a-d).

Strony ustaliły wstępną cenę umowy sprzedaży na kwotę 310.884,45 zł.(§ 3 ust.1)

Cena miała podlegać waloryzacji według następujących zasad:

- waloryzacji podlega nieopłacona część ceny przedmiotu umowy bez względu na sposób płatności o których mowa w ust. 6. umowy;

- nie wpłacona część ceny waloryzowana będzie raz w miesiącu, pierwszego dnia każdego miesiąca kalendarzowego,

-waloryzację nalicza się poczynając od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym sprzedający uzyskał ostateczną decyzję Prezydenta W. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę ,za wyjątkiem miesiąca kalendarzowego, w którym sprzedający uzyskał ostateczną decyzję Prezydenta W. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, w którym to waloryzację nalicza się za każdy dzień począwszy od dnia uzyskania wskazanej decyzji do końca tego miesiąca kalendarzowego. Wskaźnik waloryzacji za jeden dzień oblicza się przez podzielenie przez 30 miesięcznego wskaźnika waloryzacji określonego poniżej;

-wskaźnik waloryzacji wynosi 0.9% miesięcznie (§ 3 ust 4)

Cena ustalona na podstawie ust. 1 mogła ulec zmianie na skutek zmiany powierzchni przedmiotu umowy wynikającej z różnic obmiarowych oraz zmiany stawki podatku od towarów i usług. (§ 3 ust 5)

Kupujący zobowiązał się do wpłaty na poczet wstępnej ceny ustalonej na podstawie ust .1. kwoty w wysokości 310.884,45 zł płatnej w następujący sposób:

- 15.544,22 zł w terminie do dnia 2.02.2007r.;

- 77.721,11 zł w terminie do dnia 31.07.2007r.;

- 108.809,56 zł w terminie do dnia 30.11.2007r.;

- 108.809,56 zł w terminie do dnia 30.09.2008r.;

z zastrzeżeniem doliczenia do powyższych kwot, kwoty o których mowa w ust.4 (§ 3 ust .6)

Strony umowy ustaliły termin wykonania przedmiotu umowy na dzień 30.09.2008r. (§ 4 ust.1.), a wykonanie infrastruktury towarzyszącej w terminie 100 dni od protokolarnego przekazania przedmiotu odbioru. (§ 4 ust.2.)

Strony uzgodniły, że po uregulowaniu przez kupującego wszystkich należności wynikających z umowy, dokonają zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu opisanego w § 2 tego aktu, w tym udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i części wspólnych budynku i urządzeń, a także udziału we współwłasności garażu – w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W. o samodzielności lokalu jednak nie później niż do 31.03.2009r. (§ 5 ust. 3)

Kupujący zobowiązał się zawrzeć notarialną umowę sprzedaży w terminie 14 dni od pisemnego wezwania wystosowanego przez sprzedającego. (...) (§ 5 ust. .4)

W przypadku nieterminowego wykonania obowiązku przekazania przedmiotu umowy z winy sprzedającego, kupujący może dochodzić kar umownych za każdy pełny miesiąc kalendarzowy zwłoki liczonych według algorytmu wskazanego w treści umowy (§ 6 ust.1.)

Zgodnie z § 12 umowy kupujący zlecieli sprzedającemu do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o sposobie zarządu nieruchomością wspólną zapewnienie administracji i utrzymania zrealizowanej inwestycji odpłatnie na koszt kupujących. Kupujący mieli ponosić koszty eksploatacji budynku od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyznaczonym przez sprzedającego pierwszym terminie odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 4 umowy. Mieli też ponosić koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej oraz ochrony inwestycji. Koszty miały być naliczane proporcjonalnie do udziału we współwłasności (§ 12 ust. 1 i 3).

Dowód: „przedwstępna umowa sprzedaży” z dnia 26.01.2007r. Rep. (...)k. 10-20;

aneks do „przedwstępnej umowy sprzedaży” z dnia 12.06.2007r. Rep. (...)k. 21-22

Decyzją z dnia 17.05.2007r. Prezydent W. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla (...) sp. z o.o. sp. k. we W. dla inwestycji przy ul. (...) we W..

Dowód: decyzja nr (...)z dnia 17.05.2007r. k.82-83

Pismem z dnia 11.12.2008r. strona pozwana zawiadomiła powodów, że termin przekazania przedmiotu umowy został wyznaczony na dzień 29.12.2008r. Jednocześnie wezwała powodów do uregulowania wszystkich zaległych opłat wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży, w kwotach :

- odsetki za nieterminowe dokonywanie wpłat 102,85 zł;
 - waloryzacji z § 3 ust. 4 umowy przedwstępnej 23.922,56 zł,
 - z odliczeniem różnic obmiarowych w kwocie 14.811,15 zł,
- tj. łącznie do zapłaty 9.214,26 zł w terminie do 26.12.2008r.

W dniu 29.12.2008r. powodowie dokonali odbioru lokalu. Strony wskazały 15 usterek i wad przedmiotu umowy. Lokal został wydany powodom.

Dowód: zawiadomienie z dnia 11.12.2008r. k. 34

protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29.12.2008r. k. 23-28

spis uwag w lokalu z 29.12.2008r. k. 29

protokół przekazania kluczy z 29.12.2008r. k. 30

Termin przekazania przedmiotu umowy – miejsca postojowego został ustalony na 29.10.2009r. , o czym strona pozwana zawiadomiła powodów pismem z 20.10.2009r.

Odbiór miejsca postojowego został dokonany w dniu 06.11.2009r.

Dowód: zawiadomienie z dnia 20.10.2009r. k. 31

protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 06.11.2009r. k. 84

Pismem z 22.04.2010r. strona pozwana wezwała powodów do zapłaty kwoty 24.025,41 zł w terminie do 06.05.2010r. z tytułu waloryzacji oraz odsetek od zapłaconej z opóźnieniem ceny sprzedaży

Pismem z dnia 09.02.2012r. strona pozwana wyznaczyła termin podpisania umowy przyrzeczonej na 29.02.2012r.

Pismem z dnia 16.02.2012r. strona pozwana wskazała, że warunkiem przystąpienia do umowy ostatecznej jest uregulowanie przez powodów wszelkich zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej. Zadłużenie z tego tytułu wynosi 5.650,50 zł.

.Dowód: pismo z dnia 22.04.2010r. k. 89 wraz z dowodem nadania k. 90-91

pismo z dnia 09. 02.2012r. k. 37

pismo z dnia 16.02.2012r. k. 35

W okresie od 10.04.2009r. do 10.03.2012r. bank udzielający powodom kredytu hipotecznego pobrał od powodów kwotę 5.087,95 zł z tytułu ubezpieczenia kredytu w okresie przejściowym w związku z niedostarczeniem do banku odpisu księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki .

W okresie od 10.04.2012r. do 10.10.2012r. bank udzielający powodom kredytu hipotecznego pobrał od powodów kwotę 1.316,16 zł z tytułu ubezpieczenia kredytu w okresie przejściowym w związku z niedostarczeniem do banku odpisu księgi wieczystej z prawomocnym wpisem hipoteki .

Dowód: zaświadczenie z dnia 21.03.2012r. k. 38

zaświadczenie z dnia 07.11.2012r. k. 130

Pismem z dnia 22.05.2012r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zawarcia aktu notarialnego sprzedaży przedmiotu umowy oraz wezwali do zapłaty kwoty 5500 zł tytułem odszkodowania za szkodę związaną z opłacaniem wyższego oprocentowania kredytu i kwoty 3500 zł tytułem kary umownej za nieterminowe przekazanie mieszkania, a nadto kwoty 14.881,15 zł tytułem zwrotu kwoty nadpłaty wynikającej z obmiaru mieszkania.

Wezwanie do zapłaty kierowane przez powodów do strony pozwanej pozostało bezskuteczne.

Dowód: pismo z dnia 22.05.2012r. k. 39-40 wraz z dowodem nadania k. 41

pismo z dnia 21.05.2012r. k. 36

Wyrokiem z dnia 09.02.2011r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie z przeciwko (...) Sp. z o.o. – sp. k. we W. **oddalił powództwo** o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolony o treści: „§3 ust 4. Cena określona w ust. 1. podlegać będzie waloryzacji według następujących zasad:

- waloryzacji podlega nie wpłacona część ceny przedmiotu umowy bez względu na sposób płatności o których mowa w ust. 6.;

- nie wpłacona część ceny waloryzowana będzie raz w miesiącu, pierwszego dnia każdego miesiąca kalendarzowego,

-waloryzację nalicza się poczynając od pierwszego dnia miesiąc kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym sprzedający uzyskał ostateczną decyzję Prezydenta W. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę ,za wyjątkiem miesiąca kalendarzowego, w którym sprzedający uzyskał ostateczną decyzję prezydenta W. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, w którym to waloryzację nalicza się za każdy dzień począwszy od dnia uzyskania wskazanej decyzji do końca tego miesiąca kalendarzowego. Wskaźnik waloryzacji za jeden dzień oblicza się przez podzielenie przez 30 miesięcznego wskaźnika waloryzacji określonego pod lit. d niniejszego ustępu ;

-wskaźnik waloryzacji wynosi 0.9% miesięcznie”.

Wyrokiem z dnia 5.12.2011r, Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda od powyższego wyroku.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 09.02.2011r. o sygn. akt XVII AmC 1567/09 k. 66-72;

wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie Wydział VI Cywilny z dnia 15.12.2011r. o sygn. akt. VIA Ca 860/11 k. 73-81

W dniu 01.02.2007r. na koncie strony pozwanej została zaksięgowana wpłata na kwotę 15.544,22 zł dokonana przez powodów w związku z treścią § 3 pkt. 6 umowy przedwstępnej.

W dniu 30.07.2007r. na koncie strony pozwanej została zaksięgowana wpłata na kwotę 77.721,11 zł dokonana przez powodów.

W dniu 03.12.2007r. na koncie strony pozwanej została zaksięgowana wpłata na kwotę 108.809,56 zł dokonana przez powodów.

W dniu 30.09.2008r. na koncie strony pozwanej została zaksięgowana wpłata na kwotę 108.809,56 zł dokonana przez powodów.

Dowód: wyciąg z rachunku bankowego pozwanej z 19.10.2012r. k. 85

wyciąg z rachunku bankowego pozwanej z 19.10.2012r. k. 86

wyciąg z rachunku bankowego pozwanej z 19.10.2012r. k. 87

wyciąg z rachunku bankowego pozwanej z 30.09.2008r. k. 88

Pismem z dnia 03.06.2011r., doręczonym powodom 13.06.2011r., strona pozwana złożyła powodom oświadczenie o potrąceniu należności w kwocie 24.025,41 zł (waloryzacji i odsetek) z wierzytelnością powodów w kwocie 14.811,15 zł (z tytułu różnic obmiarowych).

Pismem z dnia 29.10.2012r., doręczonym powodom 02.11.2012r., strona pozwana złożyła powodom kolejne oświadczenie o potrąceniu należności powodów w kwocie 8.451,71 zł (kary umowne 3.563,76 zł, koszty ubezpieczenia pomostowego 4.787,95 zł i 100 zł opłat bankowych) z wierzytelnością strony pozwanej w kwocie 9.214,26 zł, która stanowiła część waloryzacji i odsetek pozostałą po potrąceniu z 03.06.2011r. Do zapłaty na rzecz strony pozwanej pozostała kwota 762,55 zł.

Dowód: pismo z dnia 03.06.2011r. wraz z potwierdzeniami odbioru k. 92

pismo z dnia 29.12.2012r. k. 94-95wraz z potwierdzeniami odbioru k. 96

W dniu 09.02.2012r. i 10.09.2012r. strona pozwana wezwała powodów do zapłaty kwoty 5.650,50 zł i zawarcia umowy przyrzeczonej w dniach 29.02.2012 i 25.09.2012r.

W dniach 17.04.2012r., 30.08.2012r., 29.09.2012r. powodowie nie stawili się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy sprzedaży.

Dowód: pismo z dnia 09.02.2012r. k. 97 i 98

wezwanie przesądowe do zapłaty z dnia 10.09.2012r. k. 93;

protokół niestawiennictwa strony z dnia 17.04.2012r. Rep. (...) k. 100-102

protokół niestawiennictwa strony z dnia 30.08.2012r. Rep. (...)k. 103-105

protokół niestawiennictwa strony z dnia 25.09.2012r.. Rep. (...) k. 103-105

W dniu 10.02.2012r. lokal powodów otrzymał zaświadczenie o samodzielności.

Dowód: zaświadczenie nr (...) z dnia 10.02.2012r. k. 99

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okolicznością bezsporną pozostawało, że strony związane były postanowieniami „przedwstępnej umowy sprzedaży”, będącej w istocie umową deweloperską oraz że odbiór lokalu i odbiór miejsca postojowego nastąpił z opóźnieniem w stosunku do terminu ustalonego w treści umowy. Strony były też zgodne, że do dnia złożenia dopowiedzi na pozew nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W pozostałym – spornym zakresie okoliczności faktyczne niniejszej sprawy ustalone zostały na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony.

Roszczenie powodów co do żądania zapłaty kary umownej należało rozpoznać w świetle art. 483 § 1 k.c. oraz łączącej strony umowy, roszczenie o zapłatę odszkodowania w świetle art. 471 k.c. i łączącej strony umowy, zaś roszczenie o zapłatę kwoty 1000 zł w świetle art. § 3 ust. 5 ww. umowy.

Wobec zgłoszenia przez stronę pozwaną zarzutu potrącenia, kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miała ocena zasadności i skuteczności dokonanych przez stronę pozwaną potrąceń. Należało uznać, iż dokonując potrącenia swoich roszczeń z roszczeniami powodów, strona pozwana pośrednio przyznała, iż roszczenia te powodom przysługiwały i ich nie kwestionowała.

Strona pozwana do potrącenia zgłosiła m.in. kwotę, która obejmowała odsetki od nieterminowej wpłaty ostatniej transzy z tytułu ceny sprzedaży przedmiotu umowy. Termin płatności oraz wysokość ostatniej transzy wynikały wprost z umowy. W tym zakresie strona powodowa nie kwestionowała zasadności potrącenia. Ilość dni opóźnienia, a co za tym idzie wysokość naliczonych przez pozwaną odsetek wynikała z wyciągu z jej konta bankowego.

Zarzuty powodów co do skuteczności dokonanego potrącenia dotyczyły zasadności waloryzacji wynikającej z § 3 ust. 4. umowy deweloperskiej. Powodowie wskazali, że powyższy zapis we wzorcu umownym stanowi niedozwoloną klauzulę umowną. Zarzut ten należy uznać za nieuzasadniony. Przedmiotowa klauzula waloryzacyjna była już przedmiotem kontroli Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela pogląd wyrażony w obu tych orzeczeniach, że pomimo użycia przez stronę pozwaną we wzorcu umownym pojęcia „waloryzacja”, w rzeczywistości w umowie nie zastrzeżono klauzuli waloryzacyjnej w rozumieniu art. 358 (1) § 1 k.c. Kwestionowane przez powodów zapisy umowne dotyczyły głównych świadczeń stron i zostały oznaczone jednoznacznie, a przy tym w sposób nie kształtujący praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Nie naruszają one tym samym rażąco interesów konsumenta.

Zapis § 3 ust. 4 przedmiotowej umowy wskazuje sposób ustalenia ostatecznej ceny za nabywany lokal mieszkalny, określa zatem główne świadczenie nabywcy lokalu –konsumenta. Wyliczenie w oparciu o ten mechanizm ostatecznej ceny jaką ma uiścić nabywca lokalu nie przekracza możliwości przeciętnego konsumenta. Zdaniem Sądu, który podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sposób ustalenia ceny w ten sposób jest jasny i nie stwarza dla stron umowy dowolności w określeniu jej końcowej wysokości. Sporny zapis określa jedynie procedurę obliczenia ceny ostatecznej lokalu mieszkalnego i jako że dotyczy głównego świadczenia stron określonego jednoznacznie, oznacza brak spełnienia jednej z przesłanek uznania go za klauzulę niedozwoloną.

Zgodnie z orzecznictwem ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami w zakresie stosunku obligacyjnego, wyraża się w tworzeniu klauzul godzących w równowagę kontraktową stron (wyrok SN z 13072005r. I CK 832/04). Nawet więc gdyby przyjąć, że wskazane postanowienie umowne jest niejasne, nie

jest zasadnym twierdzenie, że omawiana klauzula poprzez nieczytelne ustalenia końcowej należności konsumenta, przy przyjęciu ratalnej formy płatności, godzi w równowagę kontraktową stron, czy wprowadza nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Świadczenie stron wynikające z omawianej klauzuli umownej jest ekwiwalentne, stąd nie wprowadza tego rodzaju dysproporcji. Nie zachodzą też podstawy do przyjęcia, że przedmiotowe postanowienie umowne jest niezrozumiałe dla przeciętnego konsumenta, że wykorzystuje jego niewiedzę, wprowadza w błąd co do wysokości należnego świadczenia, czy też nie pozwala podjąć świadomej i swobodnej decyzji. Żadna z tych okoliczności nie zachodzi. Kwestionowane zapisy umowne są jasne i umożliwiały już na etapie zawierania umowy obliczenie ceny końcowej przy założeniu opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Warszawie celem takiego zastrzeżenia umownego było pokrycie dodatkowych kosztów ponoszonych przez pozwanego w związku z późniejszym otrzymaniem od konsumenta środków finansowych niezbędnych do finansowania budowy. Niezgodna z dobrymi obyczajami byłaby taka sytuacja, gdyby konsument uiszczal cenę nabywanego lokalu mieszkalnego w całości z góry, a wówczas współfinansowałby razem z deweloperem budowę mieszkań dla konsumentów wybierających zapłatę ratalną. Taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Reasumując, niewątpliwym jest, że kwestionowane postanowienie umowne wbrew twierdzeniu strony powodowej, nie narusza rażąco jej interesów, i jako takie nie stanowi niedozwolonej klauzuli umownej.

Powodowe kwestionowali też roszczenie z tytułu waloryzacji co do jego wysokości. Zgodnie z zapisami umowy oraz mając na względzie, że niezapłacona część ceny miała być waloryzowana raz w miesiącu, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym pozwana otrzymała ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę (31.05.2007r.), należy przyjąć, że od 01.06.2007r. strona pozwana była uprawniona do naliczania waloryzacji. I tak:

- 31 maja 2007r. zapłata kwoty 15 544,22 zł

Na dzień 1.06. 2007r. pozwanym pozostawało do zapłaty $295\,340,23\text{ zł} \times 0,9\% = 2\,658,06\text{ zł}$,

Na dzień 1.07. 2007r. pozwanym pozostawało do zapłaty $295\,340,23\text{ zł} \times 0,9\% = 2\,658,06\text{ zł}$.

- w lipcu zapłata kwoty 77 721,11 zł

Na dzień 1.08. 2007r. do zapłaty pozostawało $217\,619,12\text{ zł} \times 0,9\% = 1\,958,57\text{ zł}$.

Na dzień 1.09. 2007r. do zapłaty pozostawało $217\,619,12\text{ zł} \times 0,9\% = 1\,958,57\text{ zł}$.

Na dzień 1.10. 2007r. do zapłaty pozostawało $217\,619,12\text{ zł} \times 0,9\% = 1\,958,57\text{ zł}$.

Na dzień 1.11.2007r. do zapłaty pozostawało $217\,619,12\text{ zł} \times 0,9\% = 1\,958,57\text{ zł}$.

Na dzień 1.12. 2007r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 1\,958,57\text{ zł}$.

- w grudniu zapłata kwoty 108 809,56 zł

Na dzień 1.01.2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.02. 2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.03. 2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.04. 2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.05. 2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.06. 2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.07.2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.08. 2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

Na dzień 1.09. 2008r. do zapłaty pozostawało $108\,809,56\text{ zł} \times 0,9\% = 979,29\text{ zł}$

- we wrześniu 2008 wpłata reszty ceny - brak waloryzacji.

Stąd, łącznie tytułem waloryzacji powodowie byli zobowiązani do zapłaty kwoty 23.922,56 zł. Kwota ta została powiększona o niekwestionowane przez powodów odsetki ustawowe w wysokości 102,85 zł.

Powodowie zarzucili, iż roszczenie przedstawione do potrącenia przez stronę pozwaną jest przedawnione. Art. 502 k.c. dopuszcza możliwość przedstawienia do potrącenia wierzytelności przedawnionej, jeżeli w chwili gdy potrącenie stało się możliwe tj. kiedy obie wierzytelności stały się wymagalne - przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tytułu waloryzacji zostało przedstawione do potrącenia po raz pierwszy pismem z dnia 03.06.2011r., doręczonym powodom 13.06.2011r. Wierzytelności stron, w chwili dokonanego potrącenia były wymagalne, czego żadna ze stron nie kwestionowała. Tymczasem termin przedawnienia tego roszczenia upłynął 26.12.2011r, przyjmując trzyletni termin według zasad ogólnych (art. 118 k.c.). Roszczenie strony pozwanej w dacie dokonania pierwszego potrącenia nie było więc przedawnione. W świetle art. 502 k.c. także drugie potrącenie należało uznać za skuteczne.

Za niezasadne należało uznać dochodzenie przez powodów poniesionych kosztów tzw. ubezpieczenia pomostowego w okresie od lutego 2012 r. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, strona pozwana w dniu 29 lutego 2012 r. była gotowa do przeniesienia własności przedmiotowego lokalu. W tamtym okresie pozostawały do uregulowania przez powodów należności wynikające z umowy deweloperskiej (§ 5 ust. 3). Przyjmując nawet twierdzenia powodów, iż żądanie strony pozwanej rozliczenia się przez nich z (...) Sp. z o.o. z tytułu kosztów utrzymania przedmiotowego lokalu i nieruchomości wspólnej nie znajduje oparcia w § 12 ww. umowy, gdyż nie zostało wykazane co do wysokości, to jednak należało uznać, iż do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów. Po dokonanych potrąceniach posiadali oni w dalszym ciągu zaległość w wysokości 762,55 zł (niezależnie od rzekomego zadłużenia wobec ww. spółki). Strona pozwana wielokrotnie wyzwała powodów do zawarcia umowy i zapłaty tych należności.

Nawet gdyby uznać, że w lutym 2012r. roszczenie o zapłatę waloryzacji określonej w umowie było przedawnione, powyższa okoliczność nie miała wpływu na prawa i obowiązki stron istniejące przed datą podniesienia tego zarzutu przez powodów tj. 12 listopada 2012r. W istocie skutkiem podniesienia zarzutu przedawnienia, jest możliwość odmowy spełnienia świadczenia przez dłużnika. Przedawnione roszczenie nie wygasa jednak, lecz przekształca się w roszczenie naturalne, co oznacza w tym wypadku pozbawienie tego roszczenia ochrony sądowej. Skutek ten następuje jednak dopiero z chwilą skutecznego (następującego po upływie terminu przedawnienia) podniesienia zarzutu przedawnienia, nie zaś z upływem samego terminu przedawnienia. Zakładając, że zobowiązanie strony pozwanej było przedawnione i to jednak istniało. Zapisy umowy nie wyłączały wierzytelności przedawnionych z należności, od których uiszczenia uzależniono przystąpienie do podpisania umowy ostatecznej. Tym samym roszczenie powodów w zakresie kosztów ubezpieczenia pomostowego za okres po lutym 2012r. należało uznać za niezasadne.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.