

**Sygn. akt: I C 651/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

### **PROJEKT**

Dnia 20 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 lipca 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **M. B. (1)**

**M. B. (2)**

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

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 12606,77 zł (dwanaście tysięcy sześćset sześć złotych i siedemdziesiąt siedem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty

II. umarza postępowania co do kwoty 359, 70 zł (trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych i siedemdziesiąt groszy)

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie

IV. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 4283 zł (cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt trzy złote)) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

Sygnatura akt: I C 651/17

## UZASADNIENIE

Powodowie M. B. (1) i M. B. (2) wnieśli pozew przeciwko J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. k. W. domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 12966,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli że w dniu 6 września 2007r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, na mocy której pozwana zobowiązała się do wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. na Osiedlu (...) przy ul. (...) o powierzchni 89,57 m<sup>2</sup> za cenę 575039,40 zł. Tego samego dnia strony zawarły także aneks do umowy przedwstępnej, który objął miejsce parkingowe z boksem w garażu. We listopadzie 2008r. powodowie otrzymali od pozwanego dokument „rozliczenie lokalu”, z którego wynikało, że cena lokalu uległa zmianie i została zwaloryzowana o kwotę 12 967 zł.. Uiszczenie kwoty waloryzacji było konieczne do

wydania lokalu i powódka żadaną kwotę zapłaciła. W dniu 18 marca 2009r. strony zawarły umowę przenoszącą własność ww. nieruchomości. W ramach niniejszego postępowania powodowie domagają się zwrotu uiszczonej na rzecz pozwanego kwoty waloryzacji ceny mieszkania i miejsca w hali garażowej. Zdaniem powodów zawarte w umowach przedwstępnych zapisy § 7 ust. 2 i § 4 stanowią niedozwolone klauzule umowne, gdyż kwestionowane klauzule nie były indywidualnie uzgodnione z konsumentem, kształtują obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a nadto podobne klauzule zostały uznane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za klauzule abuzywne i wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany podniósł, iż przytoczona w pozwie klauzula zarejestrowana w rejestrze klauzul abuzywnych nie jest tożsama z klauzulą zawartą w umowie przedwstępnej. Nadto, wpis podobnego postanowienia do rejestru klauzul abuzywnych nie jest wiążący dla innych przedsiębiorców. Poza tym, w dacie zawarcia umowy przedwstępnej oraz umowy przyrzeczonej kwestionowane zapisy umów nie były wpisane do rejestru klauzul abuzywnych, a orzeczenia sądu ochrony konkurencji konsumentów mają charakter konstytutywny i są skuteczne erga omnes w relacjach z innymi klientami przedsiębiorcy, ale ex nunc. Pozwany zwrócił uwagę, iż umowa rezerwacyjna - przedwstępna nie została zawarta w formie aktu notarialnego tj. bez zachowania wymogów przewidzianych w art. 158 kc i art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali, a nadto jako umowa zobowiązująca nie została wymieniona w treści aktu notarialnego. W związku z powyższym umowa stanowiła jedynie umowę rezerwacyjną, a zapłata ceny jako świadczenia definitywnego nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Powódka musiała liczyć się z faktem, że aby stać się właścicielem lokalu musiała zawrzeć kolejną umowę w formie aktu notarialnego. Pozwana podniosła, że powódce przysługiwało ustawowe prawo odstąpienia od umowy i w razie powzięcia wątpliwości nie musiała zawrzeć umowy przyrzeczonej. Gdyby powódka nie przystąpiła do aktu notarialnego przysługiwałoby jej roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego, a całość wpłaconej kwoty byłaby potraktowana jako zaliczka na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej. Dalej, pozwana wskazuje, iż roszczenie powódki dotyczy ceny, czyli świadczenia głównego i zostało wyrażone jednoznacznie w związku z czym postanowienia dotyczące ceny są wiążące i nie podlegają ocenie w świetle przepisów o klauzulach abuzywnych. W związku z tym hipotetyczne roszczenie o uznanie postanowienia o waloryzacji za abuzywne wygasło w chwili zawarcia aktu notarialnego. W ocenie pozwanej nieprawdziwe są twierdzenia pozwu, iż w sprawie nie były prowadzone negocjacje, a zatem należy przyjąć, że postanowienia umowne były negocjowane indywidualnie. Pozwana podkreślił, także na skutek tych negocjacji zmieniony został właśnie zapis dotyczący waloryzacji ceny. Mając na uwadze zapisy umowy prawa i obowiązki stron były równoważne, umowa określała termin do którego kwota waloryzacji byłaby naliczona, wskaźnik waloryzacji był niezależny od pozwanej, określany przez instytucję państwową, na którą pozwana nie miała żadnego wpływu. powodowie mogli zwolnić się ze spornego postanowienia umownego przez zapłatę kwoty pełnej zaliczki na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak wskazuje pozwana budowa lokalu mieszkalnego jest przedsięwzięciem rozłożonym w czasie, w którym trudno jest oszacować ryzyko prowadzonej działalności i przedsiębiorca ponosił ryzyko związane z prowadzoną działalnością, w tym ryzyko zmiany wysokości wynagrodzenia pracowników fizycznych, zmiany cen i utraty płynności finansowej przez podwykonawców i dostawców.

Nadto pozwana zakwestionowała wysokość wskazanej w pozwie kwoty waloryzacji podnosząc, że ostatecznie wyniosła ona 12606, 77 zł, w konsekwencji czego powodowie cofnęli pozew w zakresie różnicy pomiędzy kwotą pierwotnie dochodzoną a wskazaną przez pozwanego,

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

Powodowie zawarli jako konsumenci w dniu 6 września 2007r. z pozwanym J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. umowę przedwstępną sprzedaży nr (...), na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedania lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy ul. (...)/Leśnej w G., o powierzchni użytkowej 89,57 m<sup>2</sup>, za cenę 575039,40 zł brutto.

W § 7 ust. 2 umowy postanowiono, że „cena podlega zwiększeniu w oparciu o wskaźnik cen produkcji budowlano - montażowej (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. 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 7 września 2007r. do ww. umowy włączono ponadto sprzedaż miejsca parkingowego z boksem w garażu pod budynkiem za cenę 28284,03 zł. W § 3 tego aneksu zawarto analogiczną klauzulę waloryzacyjną jak w § 7 ust. 2 umowy sprzedaży lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę nr (...)/ 41300k. 10-11, aneks nr k. 8 - 9)

Umowa przedwstępna zawierająca sporną klauzulę waloryzacyjną została zawarta na standardowym formularzu, jakim pozwany deweloper posługiwał się w swojej działalności przy zawieraniu umów dotyczących inwestycji na Osiedlu (...) w G.. Żadnemu z klientów pozwanego nie udało się wynegocjować usunięcia przedmiotowych klauzul waloryzacyjnych z umowy przedwstępnej.

(dowód: przesłuchanie świadka D. S. płyta CD k. 90)

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powód pytał D. S. o znaczenie klauzul waloryzacyjnych i możliwość ich usunięcia z umowy przedwstępnej, lecz pełnomocnik pozwanego zapewniał, że nie ma możliwości usunięcia tego zapisu. Powodowi pozostawiono jedynie możliwość wyboru wskaźnika waloryzacji po między ostatecznie przyjętym w umowie wskaźnikiem ce produkcji budowlano – montażowej a wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS

(dowód: przesłuchanie powoda płyta CD k. 91)

W myśl bowiem § 9 strona z winy, której doszło do odstąpienia od umowy miała zostać obciążona na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5 % łącznej ceny brutto przedmiotu umowy.

/dowód: umowa- k. 10 – 11/

W 2008r. pozwany przesłał powodom dokument zatytułowany „rozliczenie lokalu GL 05/063” z dnia 27 listopada 2008r., w którym wskazano, że wartość lokalu wynosi 580239,58 zł, wartość waloryzacji za lokal 12369,51 zł, wartość miejsca postojowego 28284,03 zł, zaś wartość waloryzacji za miejsce postojowe 596,96 zł. Jednocześnie, pozwany wskazał, że do dopłaty zostało 78498,99 zł oraz kaucja depozytowo – czynszowa w kwocie 1897,98 zł. Pozwany wskazał, że dopłaty należy wpłacić nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem podpisania aktu notarialnego.

Ostatecznie, kwota waloryzacji określona w dokumencie „rozliczenie wstępne”, podpisanym przez powódów, wyniosła 12606, 77 zł.

(dowód: rozliczenie lokalu k. 8, rozliczenie wstępne k. 53)

Powodowie dopłacili kwotę 12606, 77 zł z tytułu waloryzacji.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 18 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 części za cenę 592264,92 zł brutto, a także udziału w wysokości 4/184 części w prawie współwłasności

lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego z miejscami parkingowymi i komórkami przygarażowymi położonego w G. na poziomie piwnic budynku przy ul. (...) za cenę 28865,48 zł.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży k. 16 -25, karta informacyjna do aktu notarialnego k. 53)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z zeznań świadka D. S. oraz dowodu z przesłuchania powoda M. B. (1).

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wyżej wskazanych dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowód w postaci aktu notarialnego (umowy sprzedaży) ma charakter dokumentu urzędowego, który korzysta z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nim oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać także wymienione powyżej dokumenty prywatne w postaci umowy przedwstępnej, aneksu do niej, a także dokumentów związanych z rozliczeniem ceny sprzedaży lokalu, albowiem autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, zaś treść i forma powyższych dokumentów nie budzi także żadnych wątpliwości Sądu. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych śladów podrobienia, przerobienia ani innej ingerencji w ich treść.

Nadto, za wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda. Zdaniem Sądu były one były szczere, spójne i logiczne, a nadto nie budzą też żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego.

W zasadzie, za wiarygodne należało również uznać zeznania świadka D. S., jednakże zeznania te w niewielkim stopniu były przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Świadek nie potrafiła sobie przypomnieć przypadku, gdy zarząd spółki pozwanego wyraził zgodę na wykreślenie klauzuli waloryzacyjnej z umowy. Zeznania świadka w tym zakresie zdają się potwierdzać wersję przedstawioną przez powoda, że nie było możliwości negocjowania spornych postanowień umowy. Co do przebiegu procedury zawierania umowy przez strony, to świadek nie pamiętała jak przebiegał proces zakupu mieszkania z uwagą na upływ czasu.

Przechodząc do szczegółowych rozważań, wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powodowie ostatecznie domagali się od pozwanego zapłaty kwoty 12606, 77 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie tytułem zwrotu równowartości waloryzacji ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i miejsca parkingowego, podnosząc, że postanowienia wzorca umownego w zakresie klauzul waloryzacyjnych stanowią niedozwolone postanowienia umowne i nie wiążą one powódki jako konsumenta. W tym stanie rzeczy podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 410 kc w zw. z art. 405 kc. Stosownie do art. 410 § 1 kc przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Zgodnie z treścią art. 410 § 2 kc świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Wobec twierdzeń zawartych w pozwie, rozstrzygnięcie niniejszej sprawy zależało od oceny zawartych w umowie przedwstępnej i aneksie do niej klauzul waloryzacyjnych pod kątem przepisów o klauzulach abuzywnych. Zgodnie z treścią art. 385<sup>1</sup> § 1 kc postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione 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. W myśl art. 385<sup>1</sup> § 3 kc niezgodnione 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. Z kolei wedle art. 385<sup>2</sup> kc 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.

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że przedmiotowa umowa z dnia 22 maja września 2007r. zmieniona aneksem nr (...) jest umową jednostronnie profesjonalną. Powodowie bowiem nie zawierali jej w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, lecz występowali jako konsument w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> kc.

W świetle wymienionych powyżej przesłanek dla uznania postanowień ww. wzorca umownego za abuzywne konieczne było ustalenie, że nie zostały one uzgodnione indywidualnie. W myśl art. 385<sup>1</sup> § 3 kc nieuzgodnione 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. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z treścią art. 385<sup>1</sup> § 4 kc ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje, a więc w niniejszej sprawie na stronie pozwanej. W niniejszej sprawie strona pozwana nie zdołała wykazać, że kwestionowane przez powodów klauzule umowne były negocjowane i w ogóle istniała możliwość ich zmiany w wyniku negocjacji. Przede wszystkim należało mieć na uwadze, że umowa została zawarta na formularzu, którym pozwany posługiwał się w swojej działalności przy zawieraniu umów dotyczących inwestycji na Osiedlu (...). Wzorzec ten został jednostronnie przygotowany przez pozwaną spółkę, co wiadomo Sądowi z urzędu z uwagi na rozpoznawanie wielu spraw z udziałem pozwanego dewelopera. Okoliczność ta wynika także z zeznań świadka D. S., która zeznała, że umowa została sporządzona na wzorze, który został sporządzony przez pozwanego. Na podstawie zeznań świadka oraz zeznań powoda można stwierdzić, że przedmiotowe klauzule waloryzacyjne nie podlegały negocjacjom. Świadek D. S. nie potrafiła sobie przypomnieć przypadku, gdy zarząd spółki wyraził zgodę na wykreślenie klauzuli waloryzacyjnej z umowy. Poza zeznaniami D. S. pozwany deweloper nie przedłożył żadnych innych dowodów, które mogłyby potwierdzić jego twierdzenia o możliwości zmiany spornych klauzul waloryzacyjnych na wnioski klientów, choćby w postaci odpisów umów, w których takich zmian dokonano. W ocenie sądu fakt zmiany standardowo stosowanego przez pozwanego wskaźnika waloryzacji (wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS) na wskaźnik cen w produkcji montażowo – budowlanej nie świadczy w żadnej mierze o tym, że powodowie mieli rzeczywisty wpływ na treść umowy. Możliwość wyboru wskaźnika waloryzacji dawała powodom co najwyżej iluzoryczny wpływ na postanowienia umowne, nie dając im żadnej korzyści, zaś dla pozwanego nie przynosząc żadnej straty. Powodom pozostawiono wybór pomiędzy dwoma niekorzystnymi dla nich wskaźnikami waloryzacji, przy czym zastosowanie każdego z nich dawało pozwanemu gwarancje podwyższenia ceny. W istocie zabieg ten miał na celu próbę stworzenia wrażenia, że umowa podlega negocjacjom i tym samym zabezpieczenia się przed ewentualnymi zarzutami co do jej abuzywności.

W świetle utrwalonych poglądów orzecznictwa należy stwierdzić, iż bez znaczenia pozostawał fakt czy powodowie znali treść spornych klauzul i wnosili o ich zmianę, skoro i tak nie było możliwości ich zmiany w kierunku korzystnym dla powodów czy też w ogóle wyłączenia z umowy przedmiotowych klauzul. Jak podnosi się w judykaturze okoliczność, iż konsument znał treść danego postanowienia i rozumiał je, nie przesądza o tym, że zostało ono indywidualnie uzgodnione. Konieczne byłoby wykazanie, że konsument miał realny wpływ na konstrukcję niedozwolonego (abuzywnego) postanowienia wzorca umownego. Przyjęcie takiego wpływu byłoby możliwe przede wszystkim wówczas, gdyby konkretny zapis był z nim negocjowany (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 kwietnia 2011r., I ACa 232/11, L.). Wszelkie klauzule sporządzone z wyprzedzeniem będą klauzulami pozbawionymi cechy indywidualnego uzgodnienia i okoliczności tej nie niweczy fakt, że konsument mógł znać ich treść (por. wyrok Sądu Apelacyjnego Warszawa z dnia 15 maja 2012r., VI ACa 1276/11, L.). Zatem, 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 ostatecznie 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 umowną. Reasumując, 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 powódka miała 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.

Jednak nawet, gdyby przyjąć, że kwestionowane przez powodów postanowienia umowne określają główne świadczenie stron, a nie jedynie dotyczą 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 sporna klauzula odwołuje się do takich pojęć jak wskaźnik cen produkcji budowlano – montażowej. 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 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 wskaźnika określonego w umowie już dla konsumenta tak czytelne nie jest.

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 aneksie przerzucało całe ryzyko zmian poziomu cen na konsumenta, co należy uznać za niedopuszczalne. Zważywszy przy tym należy, iż kwestionowane przez powodów klauzule waloryzacyjne nie zostały sformułowane na tyle jasno, aby w chwili zawierania umowy przedwstępnej powodowie mogli samodzielnie ustalić (nawet w przybliżeniu) wysokości kwoty jaką zobowiązani będą uiścić na rzecz dewelopera. Sporna klauzula pozwala niewątpliwie na zmianę ceny nie zakreślając górnej granicy podwyżki ceny, a zatem w oparciu o nią może dojść jedynie do podwyższenia ceny i to dość znacznie. W sytuacji, gdy inwestycja była finansowana z kredytu bankowego taka podwyżka ceny bez wątplenia stanowiła dla konsumenta istotną niedogodność. Zwrócić także należy uwagę, że zgodnie bowiem z treścią umowy zawarcie umowy przyrzeczonej oraz wydanie lokalu było uzależnione od wcześniejszej zapłaty całej ceny sprzedaży. W myśl bowiem § 9 strona z winy, której doszło do odstąpienia od umowy miała zostać obciążona na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5 % łącznej ceny brutto przedmiotu umowy. Zatem, w przypadku odstąpienia od umowy mogłoby się okazać, że pozwany z wpłaconej kwoty tytułem ceny zatrzyma równowartość 5 % ceny. Strona pozwana podnosiła co prawda, że powódka mogła odstąpić od umowy na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, jednakże również w takim przypadku uprawnienie było iluzoryczne. Zważywszy, iż w obecnych czasach zdecydowana większość inwestycji finansowana jest z kredytu bankowego, to w przypadku odstąpienia od umowy konsument musiałby zwrócić bankowi wypłaconą już kwotę kredytu wraz z odsetkami, co bez wątplenia powodowałoby stratę po stronie powodowej. Nadto umowa była zawierana w okresie tzw. boomu mieszkaniowego, stąd też rezygnacja z zawarcia umowy mogła wówczas oznaczać brak możliwości nabycia innego lokalu, czy też konieczność długiego oczekiwania nań. Zakup mieszkania jest zawsze poważną inwestycją, połączoną z konkretnymi planami żywotnymi, decyzjami i zobowiązaniami. Dlatego rezygnacja z zakupu lokalu wyczekiwanego od dwóch lat z pewnością nie jest sprawą prostą i pozbawioną negatywnych konsekwencji. Niewątpliwie zatem, skorzystanie z uprawnienia do odstąpienia od umowy naraziłoby konsumenta na poważne niedogodności, a także naraża go na szkodę majątkową. 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 po ich wybudowaniu, 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 powódkę postanowienia umowne za niezgodne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają 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, 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> kc ma ten skutek, że takie postanowienia nie wiążą konsumenta. W konsekwencji powodowie byli uprawnieni do żądania zwrotu wpłaconych na rzecz pozwanego środków na mocy art. 410 § 1 i § 2 kc, 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 na rzecz powodów kwotę 7.869,10 zł. Podkreślić należy, iż roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia jest świadczeniem bezterminowym, stąd jego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do zapłaty. Powodowie natomiast nie wykazali, że przed wniesieniem pozwu wzywali pozwanego do zwrotu ww. środków. W tym stanie rzeczy jako pierwsze wezwanie do zapłaty należało potraktować pozew w niniejszej sprawie. Zważywszy, że pozew został pozwanemu doręczony w dniu 8 czerwca 2017r., to zgodnie z przepisem art. 455 kc pozwany winien dokonać zapłaty niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Jak jednak podnosi się w doktrynie pojęcie niezwłoczności nie oznacza "natychmiastowej powinności świadczenia", lecz jedynie spełnienie go "bez nieuzasadnionej zwłoki" – w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2018). Zważywszy, iż na strukturę organizacyjną pozwanego, obieg korespondencji, proces decyzyjny etc. należało uznać, że pozwany był w stanie spełnić świadczenie w terminie 4 dni. Z upływem tego terminu roszczenie stało się wymagalne. Dlatego też, Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 12 czerwca 2017r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty przewyższającej kwotę 12 606,77 zł, Sąd umorzył postępowanie w związku z cofnięciem pozwu na podstawie art. 355 k.p.c. i art. 203 k.p.c.

Zważywszy, że powodowie ulegli tylko w nieznacznym zakresie, na mocy art. 98 kpc w zw. z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800), Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów całość poniesionych przez nią kosztów procesu, na które składały się opłata sądowa od pozwu (649 zł), opłata za czynności zawodowego pełnomocnika powoda – adwokata (3600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).