

Sygn. akt I C 652/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2017 r. w G. sprawy z powództwa I. W. i P. W. przeciwko J.W. (...) spółce akcyjnej z siedzibą w Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego J.W. (...) spółki akcyjnej z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz powodów I. W. i P. W. kwotę 20.963,15 zł (dwadzieścia tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt trzy złote piętnaście groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 23 maja 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego J.W. (...) spółki akcyjnej z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz powodów I. W. i P. W. kwotę 4.666 zł (cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 652/17

UZASADNIENIE

Powodowie I. W. i P. W. wnieśli solidarnie o zasądzenie od pozwanego J.W. (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z. kwoty 20.963,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. 23.05.2017 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 23 kwietnia 2007 r. zawarli z pozwanym umowę przedwstępną wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego o powierzchni 48,99 m², a następnie również aneksy do tej umowy dotyczące miejsca parkingowego w garażu pod budynkiem oraz boksu dla jednoślada. W listopadzie 2008 r. pozwany wezwał ich do uiszczenia opłat waloryzacyjnych w wysokości 19.379,62 zł do ceny mieszkania, 440.27 zł do ceny boksu i 1.143,26 zł do ceny miejsca parkingowego. Powodowie zapłacili żądane kwoty, aby lokal został im wydany. Zdaniem powodów jednak przedmiotowe kwoty zostały uiszczone w oparciu o niedozwolone klauzule umowne, a pozwany nie uzgodnił indywidualnie z nimi, jako konsumentami zawartych w treści umowy klauzul.

(pozew k. 2-4v. akt)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 29 maja 2017 r. Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie o sygn. akt I Nc 946/11 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 53 akt)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, wskazując, iż każda z zawieranych umów jest indywidualnie negocjowana z klientem i możliwa jest w wyniku negocjacji zmiana pierwotnej umowy. W odniesieniu do klauzuli waloryzacyjnej pozwany wskazał, iż zapis ten ma różny kształt w różnych umowach, dlatego też w ocenie pozwanego nie można przyjąć, iż jest to klauzula abuzywna. Ponadto dodał, iż w późniejszych umowach sprzedaży porządzonych w formie aktu notarialnego ustalono konkretną cenę, a nabywcy oświadczyli, iż za podaną cenę nabywają lokal, boks oraz miejsce parkingowe, w związku z tym zdaniem pozwanego brak jest podstaw obecnie do podważania jej wysokości. Reżim klauzul abuzywnych nie może mieć bowiem zastosowania do klauzul dotyczących ceny. Pozwany wskazał również, iż klauzula waloryzacyjna

została wpisana do rejestru dopiero po zawarciu przez pozwanych umowy przedwstępnej oraz umowy przyrzeczonej, dlatego też nie może ona mieć zastosowania.

(sprzeciw k. 56 – 59 akt)

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie I. W. i P. W. zawarli jako konsumenci w dniu 23 kwietnia 2007 r. z pozwanym J.W. (...) S.A. w Z. umowę przedwstępną sprzedaży na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedania określonego szczegółowo w umowie lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 48,99 m² 89,61 m² za cenę 322.403,20 zł.

W § 7 ust. 2 umowy postanowiono, że „cena podlega zwiększeniu w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS (wskaźnik wyliczany miesiąc do miesiąca, z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka wskaźnika jest ujemna), począwszy od daty zawarcia umowy, licząc od kwoty jaka pozostała do zapłaty do pełnej wartości umowy. W przypadku, gdy w analogicznym okresie „wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej” GUS będzie wyższy niż „wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych”, wówczas cena zostanie waloryzowana według „wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej” GUS. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana miesięcznie, według zasad określonych w niniejszym ustępie, nie dłużej niż do terminu wskazanego w § 6 ust. 1 i 2. Kwotę waloryzacji, obliczoną według powyższych zasad Kupujący zobowiązuje się wpłacić w terminie wymagalności ostatniej części ceny, nie później niż przed odbiorem lokalu. Sprzedający przedstawi Kupującemu wyliczenie waloryzacji wraz z powiadomieniem o możliwości odbioru lokalu”.

Aneksiem z dnia 23 kwietnia 2007 r. do w/w umowy włączono ponadto miejsce parkingowe z boksem w garażu pod budynkiem za cenę 19.000,00 zł. W § 4 tego aneksu zawarto również analogiczną klauzulę waloryzacyjną jak w § 7 ust. 2 umowy sprzedaży. Ponadto drugim aneksem do w/w umowy z dnia 23 kwietnia 2007 r. włączono także boks dla jednoślada w garażu pod budynkiem za cenę 5.742,86 zł, w § 4 tego aneksu także zawarto klauzulę waloryzacyjną jak w § 7 ust. 2 umowy sprzedaży.

Dowód: umowa k. 8 – 15 akt, aneks z 23 kwietnia 2007 r. k. 18 – 19 akt, aneks z 23 kwietnia 2007 r. k. 16 -17

Treść umów stron była zaproponowana przez pozwanego w formie gotowego wzorca umowy i nie żadnych odstępstw od tego wzorca.

Dowód: zeznania świadka D. S. (1) k. 105-106 akt)

Tytułem waloryzacji ceny lokalu oraz miejsca parkingowego wraz z boksem w garażu powodowie wpłacili na rzecz pozwanego kwotę łącznie 20.963,15 zł.

Okoliczność bezsporna: rozliczenia k. 22

W dniu 4 marca 2009r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego za cenę 341.489,26 zł, zaś w dniu 23 czerwca 2009 r. umowę sprzedaży miejsca parkingowego i komórki przygarażowej za cenę 27.255,33 zł.

Okoliczności bezsporne: umowa z dnia 4 marca 2009r. k. 23-41 akt, umowa z dnia 23 czerwca 2009 k. 42-51 akt

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2009 r. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie XVII AmC 335/09 uznał postanowienia wzorca umowy stosowanego przez pozwanego dotyczące waloryzacji ceny za lokal oraz miejsca parkingowe za niedozwolone i zakazał pozwanemu ich wykorzystywania w obrocie z konsumentami. W dniu 30 marca 2010 r. klauzule te zostały wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod poz. 1883 i 1884.

Powyższe regulacje zostały zawarte w umowach z powodami.

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych przez strony do akt niniejszego postępowania, w szczególności w postaci umowy przedwstępnej wraz z aneksem, oraz rozliczeń, które to dokumenty nie budzą wątpliwości co do swej wiarygodności, a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron, zatem brak było podstaw do odmowy dania im wiary. Sąd oparł się również na zeznaniach świadka D. S. (1). Należy podkreślić, że to na pozwanym ciążył obowiązek udowodnienia, że sporna klauzula waloryzacyjna była indywidualnie negocjowana z powodami (art. 385¹ § 4 k.c.). Z zeznań świadka D. S. to nie tylko nie wynika, ale wręcz można z nich jednoznacznie wywnioskować, że skoro umowa zawiera wzorzec w niezmienionym kształcie, to wprost sugeruje, że nie ma żadnego „materialnego” dowodu na potwierdzenie tezy, że umowa w ogóle była przedmiotem negocjacji (mogłoby na to wskazywać jakieś odstępstwo od wzorca przygotowanego przez pozwanego).

Kwalifikacja prawna

Powodowie I. W. i P. W. w niniejszym postępowaniu dochodzili zapłaty od pozwanego kwoty 20.963,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. 23.05.2017 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, tytułem zwrotu waloryzacji ceny, z uwagi na uznanie postanowień wzorca umowy w tym zakresie za niedozwolone.

W sprawie nie ulegało wątpliwości, iż postanowienia o waloryzacji ceny zawarte zarówno w umowie przedwstępnej z dnia 4 marca 2007r., jak i w aneksach do tej umowy zostały uznane wyrokiem z dnia 27 lipca 2009 r. przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i zakazano pozwanemu stosowania tego rodzaju zapisów. Ponadto w dniu 30 marca 2010 r. orzeczenie to zostało wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod poz. 1883 i 1884 i z tą też chwilą wyrok ten korzysta z tzw. prawomocności materialnej rozszerzonej, co oznacza zakaz stosowania postanowienia, odnoszący się nie tylko do podmiotu, wobec którego zostało wydane orzeczenie będące podstawą wpisu, ale również do wszystkich przedsiębiorców stosujących wzorce umów w obrocie z konsumentami. Skutkiem prawnym zaistnienia niedozwolonego postanowienia umownego jest częściowa bezskuteczność, polegająca na tym, że postanowienie umowne uznane za niedozwolone staje się bezskuteczne (*verba legis* „nie wiąże” – art. 385¹ § 2 k.c.), natomiast w pozostałym zakresie umowa jest wiążąca. Innymi słowy „brak związania” postanowieniem umownym na skutek uznania go za niedozwolone nie oznacza nieważności czy bezskuteczności umowy w całości, a jedynie w określonym zakresie (art. 385¹ § 2 k.c.).

Podkreślić jednak należy, wbrew twierdzeniom pozwanego, iż bezskuteczność ww. niedozwolonych klauzul następuje *ex lege* i *ex tunc*, a w ich miejsce wchodzi odpowiednie przepisy dyspozytywne. Orzeczenie Sądu, który stwierdził niedozwolony charakter postanowienia umownego, ma bowiem charakter deklaracyjny i to zarówno wówczas, gdy Sąd orzekł w ramach kontroli incydentalnej, jak i wtedy, gdy dokonał kontroli abstrakcyjnej. Klauzule niedozwolone wpisane do rejestru na mocy art. 479⁴⁵ k.p.c. cechuje zatem brak mocy wiążącej od chwili zawarcia umowy lub związania stron wzorcem umownym. Tym samym nie można uznać, iż skoro w czasie zawierania umów przez strony klauzula ta nie została jeszcze uznana za niedozwoloną to może one stanowić podstawę prawną do żądania kwoty waloryzacji.

Reasumując Sąd uznał, iż skoro przedmiotowe klauzule waloryzacyjne zostały uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych to również w niniejszym procesie muszą one zostać za takie uznane, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., który na mocy art. 9 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1634) znajduje zastosowanie również w tym przypadku.

Pozwany podniósł także, iż przedmiotowe postanowienia waloryzacyjne, jak cała treść umów zostały indywidualnie uzgodnione z konsumentami, zwłaszcza, iż ostatecznie umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktu notarialnego, gdzie cena została ustalona w sposób konkretny i gdzie nie zawarto żadnej klauzuli waloryzacyjnej.

Podkreślić jednak należy, iż za nieuzgodnione indywidualnie uważa się 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. Najczęściej będą to sytuacje, gdy umowa zawierana była z użyciem wzorca umownego i kwalifikowane postanowienie albo jest tylko elementem tego wzorca, albo zostało przejęte do umowy (w całości lub części) z wzorca umownego. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż w umowie przedwstępnej zawarto sporną klauzulę waloryzacyjną, zaś cena w ostatecznych umowach została wyliczona w oparciu o tę klauzulę. Ponadto zgodnie z art. 385¹ § 4 k.c. ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje, a zatem w niniejszym przypadku na pozwanym przedsiębiorcy. Zdaniem Sądu pozwany jednak pomimo zawnioskowanych dowodów w postaci zeznań świadka, nie wykazał, aby umowa zawierana z powodami została w jakikolwiek sposób negocjowana. Świadek D. S. (1) wprost wskazała, iż umowa z powodami została zawarta bez zmian do zaproponowanego wzorca. Dlatego też uznać należało, iż będące przedmiotem sporu postanowienia umowne zostały przejęte z wzorca zaproponowanego przez pozwanego i nie były z powodami, jako konsumentami indywidualnie negocjowane. Pozwany powoływał się również na okoliczność, iż klauzule niedozwolone w myśl art. 385¹ § 1 zd. 2 k.c. nie dotyczą postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W ocenie Sądu należy mieć jednak na względzie, iż do klauzul określających główne świadczenia stron nie mogą być zaliczane takie postanowienia, których zastosowanie wywiera wpływ na wysokość świadczeń, w tym świadczeń głównych, np. postanowień zawierających klauzule waloryzacyjne. W wyżej wskazanym przepisie chodzi bowiem o postanowienia bezpośrednio określające główne świadczenia, a nie o postanowienia jedynie pośrednio łączące się z nimi, a więc tylko „dotyczące” czy też „związane” z głównymi świadczeniami stron (Prawo Zobowiązań – część ogólna - System Prawa Prywatnego tom 5, red. prof. dr hab. E. Ł., rok wydania 2006, Wydawnictwo C.H. B., wydanie 1). W niniejszej sprawie cena w akcie notarialnym została wyliczona zgodnie z przedłożonym powodom wcześniej rozliczeniem, wskazującym szczegółowo jakie składniki mają wpływ na jej wysokość, w tym również waloryzacja, a zatem nie można uznać, aby została ona ustalona w sposób jednoznaczny, skoro wartość ta zmieniała się wraz z upływem czasu.

Niezależnie od powyższego Sąd w indywidualnej ocenie spornego stosunku prawnego uznaje sporną klauzulę za abuzywną, gdyż w istocie jej treść oznacza nieuzasadnione przerzucenie wzrostu kosztów produkcji w branży, w której działa pozwany przedsiębiorca na konsumentów, co nie ma żadnego uzasadnienia aksjologicznego i jest dla nich krzywdzące. Konsument nie mogą być obciążani nieznanym w chwili zawarcia umowy ryzykiem wzrostu kosztów działalności kontrahenta będącego przedsiębiorcą. Ryzyko inwestycyjne może obciążać konsumentów jako element treści umów z zakresu rynku finansowego (umowy kredytowe, inwestycyjne), po przekazaniu odpowiednich wcześniejszych pouczeń i tylko wówczas, gdy rzeczywiście jest to uwarunkowane w mających znaczenie dla treści umowy źródłach wyceny (np. w oparciu o indeksy giełdowe itp.), których nie da się przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W tym zakresie istnieją właściwe – odrębne – uregulowania ustawowe.

Mając na uwadze powyższe Sąd zważył, iż w związku z abuzywnością zapisu o waloryzacji ceny i jej nieskutecznością względem powodów powodowie są uprawnieni do żądania zwrotu wpłaconego świadczenia pieniężnego tytułem owej waloryzacji na mocy art. 410 § 1 i § 2 k.c., gdyż podstawa tego świadczenia (czyli waloryzacji) odpadła. Ponadto jak wynika z okoliczności sprawy powodowie dowiedzieli się o abuzywności tych klauzul dopiero po uiszczeniu należności. W chwili spełnienia świadczenia nie mieli więc wiedzy, że adresatowi świadczenie się nie należy (art. 411 pkt 1 k.c.). Nadto wysokość kwoty waloryzacji, jaka została uiszczona pozwanemu nie była sporna pomiędzy stronami.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 16 października 2015 r.) w odniesieniu do postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy zmienianej w art. 2 (tj. Kodeks postępowania cywilnego), stosuje się przepisy ustaw

zmienianych w art. 1 i art. 2, w brzmieniu dotychczasowym, nie dłużej jednak niż przez 10 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. To oznacza, że skutki wpisu do rejestru prawomocnych orzeczeń uznających abuzywność wzorca umownego przez 10 lat od wejścia w życie tej ustawy pozostają w mocy i można się na nie skutecznie powoływać.

Z tych też względów Sąd w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 410 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. zasądził solidarnie na rzecz powodów od pozwanego kwotę 20.963,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 maja 2017 r., tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. i uznając, iż pozwany przegrał niniejsze postępowanie, Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził od niego na rzecz powodów solidarnie kwotę 4.666 zł obejmującą opłatę sądową od pozwu (1.049,00 zł), koszty zastępstwa procesowego (3.600 zł) zgodnie z § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015, pozw. 1800) oraz 17,00 zł z tytułu zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.