

**Sygn. akt: I C 1536/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 6 października 2015r.

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

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Damian Wawrzyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2015r

sprawy z powództwa **M. K.**

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz powódki M. K. kwotę 21 241,39 zł. ( dwadzieścia jeden tysięcy dwieście czterdzieści jeden złotych trzydzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lipca 2014r do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz powódki M. K. kwotę 3480 zł. (trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1536/14

## UZASADNIENIE

Powódka M. K. wniosła o zasądzenie od pozwanego J.W. (...) spółki akcyjnej z siedzibą w Z. kwoty 21.241,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lipca 2014r. do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 20 marca 2007r. jej ojciec J. K. zawarł z pozwanym umowę przedwstępną wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) oraz miejsca postojowego i piwnicy. W dniu 12 lutego 2009r. J. K. darował ekspektatywę odrębnej własności w/w nieruchomości na rzecz powódki, a w dniu 13 lutego 2009r. zawarto aneks do umów przedwstępnych na mocy którego prawa i obowiązki ojca powódki zostały przeniesione na powódkę. Powódka dodała, iż przed zawarciem aktu notarialnego zapłaciła pozwanemu kwotę łącznie 21.241,39 zł tytułem waloryzacji ceny w oparciu o postanowienia umowne, które stanowią niedozwolone klauzule umowne, albowiem zostały uznane za takie przez Sąd Ochrony Konkurencji i wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych. Ponadto nie miała ona możliwości odstąpienia od umowy pomimo znacznego wzrostu ceny lokalu na skutek spornych klauzul. W związku z tym żądana kwota została uiszczona bez żadnej podstawy prawnej i winna podlegać zwrotowi na jej rzecz.

(pozew k. 2-8, pismo k. 69)

Nakazem zapłaty z dnia 6 listopada 2014r. Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt I Nc 1194/14 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 65)

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, iż wskazana w umowie klauzula nie jest tożsama z klauzulą uznaną za abuzywną. Natomiast wpis podobnego postanowienia do rejestru klauzul nie jest wiążący dla innych przedsiębiorców i wymaga przeprowadzenia pełnej

kontroli zapisów umownych w oparciu o art. 385<sup>1</sup> k.c. Ponadto w dacie zawierania umowy przedwstępnej jak i ostatecznej kwestionowany zapis nie był wpisany do rejestru klauzul abuzywnych. W związku z tym orzeczenia te mają charakter konstytutywny i są skuteczne erga omnes w relacjach z innymi klientami, ale ex nunc. W ocenie pozwanego spór dotyczy świadczenia głównego, które zostało sformułowane w sposób jednoznaczny w akcie notarialnym, a zatem brak jest podstaw do jego podważenia. Nadto umowa przedwstępna była jedynie umową rezerwacyjną, a zatem powódka mogła od niej odstąpić na podstawie art. 390 § 2 k.c. i nie przystępować do umowy przyrzeczonej. Ponadto roszczenie o uznanie spornego postanowienia za abuzywne wygasło z chwilą zawarcia aktu notarialnego. Pozwany zaznaczył również, iż umowa ta była negocjowana albowiem zmieniono jej treść w zakresie terminów wpłat. Powódka zaś sama przyczyniła się do jej wzrostu płacąc jedną z rat z opóźnieniem. Zdaniem pozwanego powódka nie jest uprawniona do żądania zwrotu waloryzacji również z tego względu, iż nabyła prawo ekspektatywy od konsumenta, a umowa darowizny nie jest jednoznaczna z wejściem w ogół praw i obowiązków. Ponadto waloryzacja miała być naliczana do września 2008r. a powódka przystąpiła do umowy dopiero w lutym 2009r.

(sprzeciw k. 68 – 73)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 20 marca 2007r. J. K., jako konsument, zawarł z pozwanym J.W. (...) S.A. w Z. umowę przedwstępną na mocy której pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedania określonego szczegółowo w umowie lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 77,14 m<sup>2</sup> za cenę 471.998,38 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 zwaloryzowana 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”. Aneksem z dnia 20 marca 2007r. do w/w umowy włączono ponadto miejsce parkingowe z boksem w garażu pod budynkiem za cenę 27.252,47 zł. W § 4 tego aneksu zawarto również analogiczną klauzulę waloryzacyjną jak w § 7 ust. 2 umowy sprzedaży.

(okoliczności bezsporne: umowa k. 12 – 16, aneks k. 17 - 18)

W dniu 12 lutego 2009r. J. K. zawarł z powódką umowę darowizny na podstawie której przeniósł na rzecz powódki wszelkie prawa i obowiązki wynikające z w/w umowy tj. ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Aneksem z dnia 13 lutego 2009r. powódka przystąpiła do w/w umowy przedwstępnej z dnia 20 marca 2007r. w miejsce J. K. i przejęła całość praw i obowiązków wynikających z tejże umowy.

(okoliczność bezsporna: umowa darowizny k. 19 – 20, aneks k. 21 - 22)

Treść umowy zawartej przez strony była zaproponowana przez pozwanego w formie gotowego wzorca umowy i nie była indywidualnie negocjowana przez pozwanego z J. K. ani z powódką poza harmonogramem płatności.

(dowód: zeznania świadka J. K. płyta k. 242 - 00:27:21 – 00:38:55, zeznania świadka D. S. płyta k. 242 - 00:10:03 – 00:25:36, wniosek k. 93, zeznania powódki płyta k. 242 - 00:42:14 – 00:46:07)

Tytułem waloryzacji ceny lokalu oraz miejsca parkingowego wraz z boksem w garażu powódka wpłaciła na rzecz pozwanego w 18.03.2009r. kwotę 21.241,39 zł.

(okoliczność bezsporna: rozliczenie k. 23, faktura k. 45)

W dniu 2 kwietnia 2009r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego za cenę 496.835,59 zł.

(okoliczności bezsporne: umowa z dnia 2.04.2009r. k. 25 – 44)

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2009r. 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 2010r. klauzule te zostały wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod poz. 1883 i 1884. Powyższe regulacje, choć nie w dosłownym brzmieniu, zostały zawarte w spornych umowach.

(okoliczność bezsporna)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych przez strony do akt niniejszego postępowania, w szczególności w postaci umowy przedwstępnej wraz z aneksami oraz rozliczenia, 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 świadków i powódki, którzy opisali okoliczności towarzyszące zawieraniu umów przedwstępnych i które Sąd uznał za wiarygodne. W tym miejscu wskazać jedynie należy, iż świadek D. S. choć nie pamiętała czy ojciec powódki negocjował warunki w zakresie spornej klauzuli, to przyznała, iż skoro zapis ten jest w umowie, to najprawdopodobniej nie był negocjowany, co znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka, który wskazał, iż punkt ten nie podlegał negocjacji. Wskazała także, iż w jej ocenie negocjowany był jedynie harmonogram spłat, co wynika również z załączonego wniosku. Ponadto opisała ona jak wygląda proces zawierania umów wskazując, iż każdy klient otrzymuje gotowy wzór umowy do zapoznania się z nim, natomiast ona nie jest uprawniona do dokonywania jakichkolwiek zmian w treści wzorca umowy. W przypadku wniosków o dokonanie zmian odsyła je do zarządu firmy, który podejmuje decyzje.

Powódka w niniejszym postępowaniu dochodziła zapłaty od pozwanego kwoty 21.241,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26.07.2014r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu waloryzacji ceny, z uwagi na uznanie postanowień wzorca umowy w tym zakresie za niedozwolone. Pozwany zakwestionował przy tym legitymację czynną powódki w niniejszej sprawie podnosząc, że umowa darowizny nie jest równoznaczna z wejściem w ogół praw i obowiązków. W ocenie Sądu zarzut ten był jednak chybiony. Z treści zawartej umowy darowizny wynika w sposób jasny i oczywisty, że ojciec powódki przeniósł na rzecz powódki ogół praw i obowiązków wynikających ze spornej umowy, które ona przyjęła. Natomiast w aneksie do umowy przedwstępnej z dnia 13 lutego 2009r. strony uregulowały, w tym pozwany, iż powódka wstępuje w miejsce swojego ojca z wszelkimi tego konsekwencjami, w tym również co do dokonanych wpłat. Z tych też względów w ocenie Sądu twierdzenia pozwanego co do braku uprawnień powódki w niniejszej sprawie były nietrafne.

Sąd zważył, iż rzeczywiście Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w W. wyrokiem z dnia 27 lipca 2009r. w sprawie XVII AmC 335/09 uznał za niedozwolone klauzule umowne dotyczące waloryzacji ceny zawarte w umowach stosowanych przez pozwanego, które w dniu 30 marca 2010r. zostały wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod poz. 1883 i 1884. Należy zaznaczyć, iż co prawda, jak trafnie podniósł pozwany, wymienione pozycje nie są identyczne z klauzulą waloryzacyjną zawartą w umowie z dnia 20.03.2009r. i aneksie do tej umowy zawartej pierwotnie z ojcem powódki a następnie przejętej przez powódkę, to jednak w ocenie sądu sens i znaczenie treści § 7 ust. 2 umowy oraz § 4 aneksu odpowiada w pełni treści zakazanych klauzul umownych przytoczonych w powołanych wyżej pozycjach rejestru. Byłoby w takiej sytuacji czymś niezrozumiałym, gdyby Sąd uznał treść tego zapisu umowy za nieabuzywny, skoro odpowiada on w pełni zapisom, które za abuzywne zostały uznane. Powyższy sposób waloryzacji ceny, czyli jej podwyższania o nie dającą się z góry ustalić należność, bez jednoczesnej możliwości przyznania konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy jest w ocenie Sądu sprzeczny z dobrymi obyczajami, naruszając rażąco interes konsumenta. Podkreślić należy, że powyższy zapis jest korzystny jedynie dla pozwanego, albowiem zgodnie z tym

zapisem cena może jedynie wzrosnąć i to tak jak w niniejszej sprawie nawet o ponad 20.000 zł, a konsument nie ma możliwości wycofania się z zawartej umowy. Co więcej pozwany do chwili obecnej uważa, iż sporne zapisy nie są klauzulami abuzywnymi, a zatem jego wywody odnośnie możliwości nie przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej są czysto teoretyczne, zwłaszcza, iż powódka w tamtej chwili nie miała wiedzy o ich abuzywności a w razie nie przystąpienia pozwany mógłby skorzystać z uprawnień wynikających z art. 390 k.c. i obciążyć powódkę kosztami niewywiązania się z umowy. Z tych też względów w ocenie Sądu zarzut pozwanego był bezzasadny.

Pozwany podniósł także, iż przedmiotowe postanowienia waloryzacyjne, jak cała treść umów zostały indywidualnie uzgodnione z konsumentami, zwłaszcza, iż ostatecznie umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego, gdzie cena została ustalona w sposób konkretny i gdzie nie zawarto żadnej klauzuli waloryzacyjnej. Podkreślić jednak należy, iż za niezgodnione 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. 385<sup>1</sup> § 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 mimo zawnioskowanych dowodów w postaci zeznań świadka, nie wykazał, aby umowa zawierana z ojcem powódki a następnie powódką została w jakikolwiek sposób negocjowana. Świadek D. S. wprost wskazała, iż to ona przedstawia umowy klientom, jednak nie jest ona uprawniona do dokonywania jakichkolwiek zmian w szablonie umowy. Podkreślić przy tym należy, iż w przypadku zgłaszania wniosku o dokonanie zmian we wzorcu przez klientów, procedura u pozwanego wyglądała w ten sposób, iż świadek przyjmowała je, a następnie przesyłała do centrali, która informowała o możliwości przychylenia się, bądź odmowy dokonania zmiany w treści umowy. Ponadto świadek nie pamiętała, aby ojciec powódki zgłaszał jakiegokolwiek zastrzeżenia odnośnie tej klauzuli wskazując jednocześnie, iż skoro występuje w umowie to najprawdopodobniej nie była ona negocjowana. Wyjaśniła także, iż jedynie raz klauzula ta została zmieniona w ten sposób, iż poprzestano na jeden ze wskaźników waloryzacji zamiast dwóch. Powyższe, zdaniem Sądu nie może zatem świadczyć, iż doszło pomiędzy stronami do jakichkolwiek negocjacji i że sporny zapis został indywidualnie uzgodniony. Zaznaczyć bowiem należy, że nie można uznać za negocjacje oświadczenie pozwanego, iż w tym zakresie tj. co danego postanowienia zapis nie podlega zmianie, a jak zeznał ojciec powódki właśnie taką odpowiedź usłyszał. 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. Fakt zatem, że umowa ostatecznie została zawarta w formie aktu notarialnego nie wpływa na rozstrzygnięcie, w tym sensie, że w akcie notarialnym, tak samo jak w umowach zawartych w innych formach pisemnych lub szczególnych, klauzule abuzywne mogą się znaleźć. Forma aktu notarialnego nie modyfikuje też domniemań i reguł dowodzenia przewidzianych w art. 385<sup>1</sup> § 3 i 4 k.c. Dlatego też uznać należało, iż będące przedmiotem sporu umowy zostały przejęte z wzorca zaproponowanego przez pozwanego i nie były z powódką, jako konsumentem indywidualnie negocjowane. Pozwany powoływał się również na okoliczność, iż klauzule niedozwolone w myśl art. 385<sup>1</sup> § 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 powódkie 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.

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. 385<sup>1</sup> § 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. 385<sup>1</sup> § 2 k.c.). Podkreślić jednak należy, wbrew twierdzeniom pozwanego, iż bezskuteczność niedozwolonych klauzul następuje ex lege i ex tunc, a w ich miejsce wchodzi odpowiednie przepisy dyspozytywne. Orzeczenie Sądu, który stwierdza niedozwolony charakter postanowienia umownego, ma bowiem charakter deklaracyjny i to zarówno wówczas, gdy Sąd orzeka w ramach kontroli incydentalnej, jak i wtedy, gdy dokonuje kontroli abstrakcyjnej. Klauzule niedozwolone 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.

Sąd zważył również, iż zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego jest całkowicie chybiony i wręcz niezrozumiały. Powódka domaga się zwrotu świadczenia nienależnego (art. 410 § 2 k.c.), a zatem do przedawnienia mają zastosowanie terminy określone w art. 118 k.c. i w żaden sposób nie są one powiązane z chwilą wydania lokalu. Kwota waloryzacji została uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego w 2009r., a obowiązek jej zwrotu zaktualizował się z chwilą wezwania do zapłaty. Nie sposób zatem uznać, aby od momentu uiszczenia spornych środków do momentu wniesienia pozwu w niniejszej sprawie (sierpień 2014r.) upłynął 10 letni termin przedawnienia.

Mając na uwadze powyższe Sąd zważył, iż powódka jest uprawniona 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 powódka dowiedziała się o abuzywności tych klauzul dopiero po uiszczeniu należności. W chwili spełnienia świadczenia nie miała 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.

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 na rzecz powódki od pozwanego kwotę 21.241,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lipca 2014r. do dnia zapłaty. Sąd zważył bowiem, iż powódka przed wytoczeniem niniejszego powództwa wezwała pozwanego do zapłaty spornej kwoty zakreślając mu stosowny termin. Z tych też względów po jego upływie roszczenie to w ocenie Sądu stało się wymagalne, a pozwany winien liczyć się z negatywnymi konsekwencjami związanymi z brakiem zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. i uznając, iż pozwany przegrał niniejsze postępowanie w całości, Sąd w punkcie 2 wyroku zasądził od niego na rzecz powódki kwotę 3.480 zł obejmującą opłatę sądową od pozwu ( (...)) oraz koszty zastępstwa procesowego (2.417) zgodnie z § 6 pkt. 5 i § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.02.163.1348).