

Sygn. akt XVII AmC 35/10

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2011r

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Witkowska

Protokolant: asystent sędziego Joanna Pączkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2011r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa S. B.

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

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

I. Uznaje za niedozwolone i zakazuje stosowania przez J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. w obrocie z konsumentami postanowień wzorca umowy o następującej treści:

„Cena podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji GUS (z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka GUS jest ujemna) począwszy od (...) dnia od rozpoczęcia budowy, liczonej od kwoty jaka pozostała do zapłaty do pełnej wartości umowy. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana wg zasad określonych w n/n ustępie nie dłużej niż w terminie wskazanym w § 6.1.2”.

II. Poleca pobranie Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie od J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem opłaty stałej od pozwu, od której uiszczenia powód był zwolniony z mocy prawa.

IV. Zarządza publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z..

/-/SSO Maria Witkowska

**Sygn. akt XVII AmC 35/10**

## UZASADNIENIE

Powódka – S. B. w dniu 13 stycznia 2011 roku wniosła pozew, w którym domagała się uznania za niedozwolone postanowienia stosowanego przez pozwanego – J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. o treści:

**„Cena podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji GUS (z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka GUS jest ujemna) począwszy od (...) dnia od rozpoczęcia budowy, liczonej od kwoty jaka pozostała do zapłaty do pełnej wartości umowy. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana wg zasad określonych w n/n ustępie nie dłużej niż w terminie wskazanym w § 6.1.2”.**

Powódka wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Swoje roszczenie powódka oparła na fakcie, że pozwany prowadzi działalność deweloperską, w ramach której posługuje się wzorcem umownym zawierającym zakwestionowane postanowienie. Powódka nadmieniła, że w dniu 23 lipca 2008r. umową cesji weszła w prawa i obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży nr(...) z dnia 29 marca 2006r. zawartej pomiędzy S. D. i G. C. a pozwanym, która to umowa zawiera zaskarżoną klauzulę. Na dowód powyższego powódka załączyła między innymi przedmiotową umowę przedwstępną sprzedaży oraz umowę cesji.

Powódka podniosła, że zakwestionowana klauzula w swojej treści reguluje sposób ustalania przez pozwanego końcowej ceny za sprzedawany lokal oraz jej waloryzacji. Według powódki zastosowaną przez pozwanego metodę ustalania ceny, a zwłaszcza jej waloryzacji uznać należy za naruszającą klauzulę generalną zawartą w art. 385<sup>1</sup> § 1 kc oraz za niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 kc.

Powódka zwróciła uwagę, iż wprowadzenie do wzorców umowy klauzul waloryzujących powoduje, że postanowienia określające cenę nieruchomości - tj. przedmiot świadczenia głównego konsumenta - tracą jednoznaczność ich treści, powodując, że konsumenci nie są stanie oszacować całkowitych kosztów związanych z zakupem mieszkania lub domu. W konsekwencji brak jednoznaczności takich postanowień powoduje, iż nie znajduje do nich zastosowania przewidziane w art. 385<sup>1</sup> § 1 zd. 2 k.c. wyłączenie reżimu ochronnego z art. 384 i nast. k.c., co oznacza, że postanowienia te podlegają ocenie pod względem zgodności z przepisami dotyczącymi niedozwolonych postanowień umownych.

Powódka podniosła, że w prawie konsumenckim przyjmuje się, że zmiana ceny przez kontrahenta jest dopuszczalna wyłącznie wtedy, gdy konsumentowi zostaje przyznany niejako odpowiednik, a mianowicie - prawo odstąpienia od umowy, a postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Powódka stwierdziła, że przedmiotowa klauzula zastosowana we wzorcu, którym posługiwał się pozwany nie przewidywała dla konsumenta prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny sprzedawanej nieruchomości, przez co z całą pewnością w swej treści stanowiła niedozwolone postanowienie umowne.

Powódka podkreśliła, że przedmiotowy zapis został przygotowany przez pozwanego jednostronnie i narzucony powódce bez pozostawienia jej jakiegokolwiek możliwości negocjacji. Jego wprowadzenie spowodowało, że powódka do dnia podpisania aktu notarialnego nie знаła właściwej wysokości kwoty, za jaką nabywała przedmiotowy lokal, a co więcej w przypadku gdyby cena ta drastycznie się zwiększyła, zgodnie z brzmieniem § 7 ust 2 została pozbawiona możliwości odstąpienia od umowy. W świetle powyższego, zdaniem powódki zakwestionowana klauzula narusza rażąco jej interes jako konsumenta oraz dobre obyczaje w obrocie dobrami konsumenckimi i z tych powodów powinna zostać uznana za niedozwoloną.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej z tytułu opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Pozwany potwierdził w uzasadnieniu fakt zawarcia umowy nr (...) z dnia 29 marca 2006r. oraz umowy cesji z dnia 23 lipca 2008r., w wyniku której w miejsce pierwotnych nabywców nieruchomości weszła powódka.

Wywiódł, iż abstrahując nawet od tego, że umowy zawierane przez J.W. (...) S.A. podlegają indywidualnym negocjacjom z klientami, nie została spełniona przesłanka sprzeczności kwestionowanego postanowienia umownego z dobrymi obyczajami oraz przesłanka rażącego naruszenia interesów konsumenta.

Pozwany stwierdził, iż sformułowanie w umowie zasad, na jakich cena może ulec zmianie, jest na tyle klarowne, że nie pozwalało mu na jakąkolwiek dowolność w tym zakresie. Podniósł, iż w zakresie zmiany ceny mógł działać wyłącznie w ścisłych ramach wytyczonych przez zasady znane obydwu stronom umowy na etapie jej zawarcia (waloryzacja oparta o wskaźnik GUS). Powyższe przesądza zdaniem pozwanego, iż teza powódki jakoby postanowienie § 7 ust. 2 umowy

wypełniało przesłanki przepisu art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., jest chybiona. Przedmiotowy przepis należy bowiem według pozwanego interpretować łącznie z przepisem art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c, co z kolei, jak podał, prowadzi do wniosku, iż za niedozwoloną można uznać taką klauzulę, na podstawie której kontrahent konsumenta może swobodnie kształtować cenę. Pozwany zaznaczył, iż znamionnym jest, że powódka, stosownie do określonych w umowie zasad, miała możliwość weryfikacji ich przestrzegania przez pozwanego, mogąc kontrolować prawidłowość dokonywanych obliczeń w oparciu o znany powszechnie, bowiem publicznie ogłaszany wskaźnik GUS.

Pozwany podkreślił, że zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 zd. 2 kc nie można kwestionować postanowienia umownego jako niedozwolonego, jeżeli (...) zostało sformułowane w sposób jednoznaczny. Tymczasem, jak podał, okoliczności zmiany ceny zostały w umowie w sposób jasny określone. Zdaniem pozwanego konsument przy zachowaniu kryterium rozsądnej oceny miał możliwość ustalenia w przybliżeniu ostatecznej ceny, bowiem miał do dyspozycji obiektywny czynnik determinujący zmianę ceny, tj. wskaźnik GUS. Przy czym pozwany wskazał, iż przedmiotowe postanowienie umowne umożliwiało mu reakcję na zwiększanie się kosztów budowy mieszkań, które mogą zagrozić stabilności finansowej dewelopera, która to w konsekwencji może uniemożliwić wykonanie mieszkań dla rzeszy klientów, powodując dla nich zdecydowanie dalej idące konsekwencje. Według pozwanego wykluczona zostaje więc przesłanka rażącego naruszenia interesów konsumenta, gdyż zamieszczenie takiego postanowienia w umowie w sposób bezpośredni zapewnia też konsumentowi ochronę.

Pozwany wywiódł, iż kwestionowane postanowienie dotyczy również głównego świadczenia strony. Wskazał, iż przepis art. 389 § 1 kc formułuje w zakresie treści umowy przedwstępnej przesłankę jej ważności, tj. wymóg określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Nadto, jak podniósł, obowiązek oznaczenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej, nazywany także koniecznymi składnikami umowy. Pozwany wskazał, iż umową przyrzoną w przedmiotowej sprawie miała być umowa sprzedaży, natomiast zapłata ceny stanowi essentialia negoti umowy sprzedaży, tak więc stanowi główne świadczenie strony.

### **Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwany – J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części; inżynierii lądowej i wodnej; wykonywania instalacji budowlanych; wykonywania robót budowlanych wykończeniowych; przygotowania terenu pod budowę; projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego, zgodnie z przedmiotem działalności ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym, do którego pozwany jest wpisany pod numerem (...).

Pozwany posługiwał się w obrocie z konsumentami wzorcem umownym Przedwstępnej umowy sprzedaży, który w § 7 ust. 2 zawierał wskazane w pozwie przez powoda postanowienie o następującej treści: „**Cena podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji GUS (z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka GUS jest ujemna) począwszy od (...) dnia od rozpoczęcia budowy, liczonej od kwoty jaka pozostała do zapłaty do pełnej wartości umowy. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana wg zasad określonych w n/n ustępie nie dłużej niż w terminie wskazanym w § 6.1.2**”. (k.12-19 akt).

W odpowiedzi na pozew pozwany nie zakwestionował, iż w stosowanym przez niego wzorcu zawarte jest powołane w pozwie postanowienie. Nie zaprzeczył także, aby stosował wskazane postanowienie, w związku z czym okoliczność tą należało uznać za przyznaną w oparciu o przepis art. 230 k.p.c.

Wobec nie zakwestionowania wiarygodności wzorca umownego, ani niezgodności kwestionowanego postanowienia z treścią postanowienia zawartego w Regulaminie należało uznać za udowodnione, iż jest on stosowany przez pozwanego.

***W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:***

Sąd poddał treść przedmiotowego postanowienia wzorca umowy ocenie prawnej w kontekście czy ma ono charakter niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i w efekcie uznał, iż powództwo jest uzasadnione.

Należy podkreślić, że w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone Sąd dokonuje abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. Niedozwolone postanowienia umowne określają przepisy art. 385<sup>1</sup> – 385<sup>3</sup> k.c., mające na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą.

W myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Z przytoczonego sformułowania wynika zatem, że możliwość uznania danego postanowienia umownego za niedozwolone i wyeliminowanie go z praktyki stosowania zależna jest od spełnienia następujących przesłanek:

- 1) postanowienie nie zostało uzgodnione indywidualnie, a więc nie podlegało negocjacom;
- 2) ukształtowane w ten sposób prawa i obowiązki konsumenta pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami;
- 3) ukształtowane we wskazany sposób prawa i obowiązki rażąco naruszają interesy konsumenta;
- 4) postanowienie umowy nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron, w tym ceny lub wynagrodzenia.

Powyższe przesłanki muszą zostać spełnione łącznie, natomiast brak jednej z nich skutkuje tym, iż Sąd nie dokonuje oceny danego postanowienia pod kątem abuzywności.

Sąd przeanalizował zatem zakwestionowane przez powoda postanowienie w oparciu o w/w kryteria.

Sąd przyjął, że konsumenci generalnie nie mają wpływu na jego treść, a zatem należało uznać, że postanowienie nie jest z nimi uzgadniane indywidualnie. Powódka stwierdziła, że przedmiotowa klauzula została narzucona przez przedsiębiorcę i nie podlegała negocjacji. Z kolei pozwany wskazał jedynie, że umowy przez niego zawierane podlegają indywidualnym negocjacom z klientami. Nie przedstawił jednakże na tą okoliczność żadnego dowodu, przechodząc do rozważań na temat pozostałych przesłanek z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Przedmiotowe postanowienie nie reguluje także zdaniem Sądu świadczenia głównego wynikającego z umowy, czyli ceny za wybudowany lokal mieszkalny, a stanowi jedynie klauzulę waloryzacyjną. Sąd zgadza się przy tym z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2005r. o sygn. I CK 690/04, iż „umowna klauzula waloryzacyjna może być poddana kontroli z punktu widzenia jej rzetelności kontraktowej (art. 385<sup>1</sup> do 385<sup>3</sup> k.c.). 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, 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.”

Do rozstrzygnięcia pozostała zatem jedynie kwestia, czy zakwestionowane przez powoda postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Należy wskazać, że „dobre obyczaje” to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać także działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc o działanie potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, nie tylko jako interes ekonomiczny, mogą tu wejść w grę także inne aspekty: zdrowia konsumenta (i jego bliskich), jego czasu zbędnie traconego, dezorganizacji toku życia, przykrości, zawodu itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Pojęcie „dobrych obyczajów” (w szczególności w stosunkach umownych między profesjonalistą a konsumentem) zdefiniowała judykatura - w orzeczeniu SN z 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, IC Biul. SN 2006, nr 2, s. 86 wskazano, iż za „sprzeczne z dobrymi obyczajami” należy uznać wprowadzenie klauzul godzących w równowagę kontraktową, zaś „rażące naruszenie interesów konsumenta” polega na nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku umownym.

W świetle powyższego Sąd uznał, że kwestionowana przez powoda klauzula o treści **„Cena podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji GUS (z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka GUS jest ujemna) począwszy od (...) dnia od rozpoczęcia budowy, liczonej od kwoty jaka pozostała do zapłaty do pełnej wartości umowy. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana wg zasad określonych w n/n ustępie nie dłużej niż w terminie wskazanym w § 6.1.2”**. stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Stosownie do art. 385<sup>3</sup> pkt 20 kc w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Tymczasem niniejszym postanowieniem przedsiębiorca zagwarantował sobie właśnie możliwość podwyższenia ceny w związku z jej waloryzacją o wskaźnik inflacji GUS, przy czym nie przyznał konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w przypadku wzrostu ceny. Żadne postanowienie wzorca umowy nie stanowi bowiem o przyznaniu tego prawa klientowi w sytuacji podwyższenia ceny za oferowane mieszkanie.

Wobec powyższego Sąd uznał, iż zakwestionowane postanowienie będzie więc szczególnie niekorzystne dla konsumenta, zwłaszcza w warunkach dużej inflacji. Dla konsumenta nawet kilkuprocentowa podwyżka ceny mieszkania, przy stosunkowo dużej jego wartości, może spowodować, że nie będzie on w stanie nabyć oferowanego mieszkania.

W tym miejscu dodania wymaga, iż zgodnie z przedmiotowym postanowieniem cena podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji GUS – z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka GUS jest ujemna, a tym samym przedsiębiorca wprowadził dysproporcję regulacji z uwagi na fakt, że cena ulega wyłącznie wzrostowi zgodnie z inflacją, natomiast gdy inflacja jest ujemna, czyli zachodzi deflacja cena nie będzie podlegać obniżeniu. Z tego względu należy uznać, że postanowienie nie jest symetryczne i zabezpiecza wyłącznie interes przedsiębiorcy.

Zwrócić trzeba również uwagę na fakt, iż postanowienie jest nieprecyzyjne, stąd może budzić wątpliwości interpretacyjne. Wskaźnik inflacji GUS nie został bowiem dookreślony, pomimo, że istnieją różne wskaźniki inflacji stosowane przez GUS. Mianowicie rozróżnia się wskaźniki inflacji miesięczne, kwartalne, półroczne, roczne.

Zakwestionowany zapis bez wątpienia zatem, w ocenie Sądu, kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Z tych względów Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, że zakwestionowane postanowienie wzorca umownego stosowanego przez pozwanego w obrocie z konsumentami stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i zakazał jego stosowania na podstawie art. 479<sup>42</sup> k.p.c.

O wysokości wpisu od pozwu i obciążeniu nim pozwanego na rzecz Skarbu Państwa orzeczono na podstawie art. 26 ust. 1 pkt 6 w zw. z art. 113 ust. 1 oraz art. 96 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010r. Nr 90, poz. 594 ze zm.).

O kosztach zastępstwa procesowego orzeczono stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanego zarządzono na podstawie art. 479<sup>44</sup> k.p.c.

/-/ SSO Maria Witkowska