Sygn. akt VIA Ca 1691/12

ODPIS

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Śniegocka
Sędzia SA – Ewa Zalewska
Sędzia SA – Irena Piotrowska (spr.)
Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. w Warszawie
na rozprawie
sprawy z powództwa Joanny Piotrkowskiej - Siudak
przeciwko Invest Komfort S.A. w Gdyni
o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone
na skutek apelacji pozwanego
od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
z dnia 4 września 2012 r.
sygn. akt XVII AmC 5500/11

I oddala apelację;

II zasądza od Invest Komfort S.A. w Gdyni na rzecz Joanny Piotrkowskiej - Siudak kwotę 619,18 zł (sześćset dziewiętnaście złotych i osiemnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY W WARSZAWIE 16

Na oryginale właściwe podpisy.
Za zgodność z oryginałem stwierdzam
Sekretarz Sądowy

Sygn. akt VI ACa 1691/12

Uzasadnienie

Powódka - Joanna Piotrkowska - Siudak domagała się uznania za niedozwolone postanowień stosowanych przez pozwanego - INVEST KOMFORT S.A. z siedzibą w Gdyni o treści:

1. „Inwestor jest uprawniony do przeszacowania ceny nabycia określonej w ust. 1 według wskaźnika cen produkcji budowlano - montażowej publikowanego przez GUS. Przeszacowanie polega na zmianie wysokości rat opisanych w ust. 2 o różnicę pomiędzy wysokościami tychże rat wynikającymi z ich udziału procentowego w cenie przedmiotu nabycia, a kwotami uzyskanymi z ich przemnożenia przez miesięczne wskaźniki GUS dotyczące okresu od dnia podpisania umowy do dnia wyznaczonego jako termin wpłaty danej raty. Uwzględnieniu podlegają wskaźniki zmiany cen w/g GUS za okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym została zawarta umowa do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym przypada termin płatności danej raty. Rozliczenie przeszacowania rat następuje najpóźniej w terminie płatności ostatniej raty. W przypadku, gdy w dniu wyliczenia przeszacowania nie są jeszcze znane wskaźniki GUS za ostatnie miesiące, do wyliczeń przyjmuje się znaną wysokość wskaźnika w miesiącu poprzedzającym."

2. W przypadku, gdy w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych, wystąpi różnica rzeczywistej powierzchni wewnętrznej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni wewnętrznej lokalu i różnica ta będzie nie mniejsza niż 1% lub nie mniejsza niż 0,5m2 , cena lokalu mieszkalnego zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu wartości każdej z rat

przez współczynnik stanowiący stosunek powierzchni wewnętrznej lokalu mieszkalnego ustalonej powykonawczo do projektowej powierzchni wewnętrznej lokalu. W przypadku określonym w § 6 ust. 3 w/w różnice w wysokości rat zostaną zwaloryzowane za okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym została zawarta umowa do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym przypada termin płatności ostatniej raty. Waloryzacja różnic zostanie dokonana zarówno w przypadku nadpłaty, jak i niedopłaty Kupującego."

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

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie- Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględnił powództwo w całości; rzekł w przedmiocie opłaty od pozwu oraz zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt INVEST KOMFORT S.A. z siedzibą w Gdyni.

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazano na następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Pozwany - INVEST KOMFORT S.A. z siedzibą w Gdyni prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Pozwany posługiwał się w obrocie z konsumentami wzorcem umownym PROJEKT UMOWY Ogólny Umowa przedwstępna o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego, który zawiera zakwestionowane przez powoda postanowienia o następującej treści:

1.„Inwestor jest uprawniony do przeszacowania ceny nabycia określonej w ust. 1 według wskaźnika cen produkcji budowlano — montażowej publikowanego przez GUS. Przeszacowanie polega na zmianie wysokości rat opisanych w ust. 2 o różnicę pomiędzy wysokościami tychże rat wynikającymi z ich udziału procentowego w cenie przedmiotu nabycia, a kwotami uzyskanymi z ich przemnożenia przez miesięczne wskaźniki GUS dotyczące okresu od dnia podpisania umowy do dnia wyznaczonego jako termin wpłaty danej raty. Uwzględnieniu podlegają wskaźniki zmiany cen w/g GUS za okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym została zawarta umowa do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym przypada termin płatności danej raty. Rozliczenie przeszacowania rat następuje najpóźniej w terminie płatności ostatniej raty. W przypadku, gdy w dniu wyliczenia przeszacowania nie są jeszcze znane wskaźniki GUS za ostatnie miesiące, do wyliczeń przyjmuje się znaną wysokość wskaźnika w miesiącu poprzedzającym."

2.W przypadku, gdy w wyniku dokonania pomiarów powykonawczych, wystąpi różnica rzeczywistej powierzchni wewnętrznej lokalu w stosunku do projektowanej powierzchni wewnętrznej lokalu i różnica ta będzie nie mniejsza niż 1% lub nie mniejsza niż 0,5m2 , cena lokalu mieszkalnego zostanie odpowiednio skorygowana, zaś rozliczenie tej korekty nastąpi przy wpłacie ostatniej raty. Korekta ceny polegać będzie na pomnożeniu wartości każdej z rat przez współczynnik stanowiący stosunek powierzchni wewnętrznej lokalu mieszkalnego ustalonej powykonawczo do projektowej powierzchni wewnętrznej lokalu. W przypadku określonym w § 6 ust. 3 w/w różnice w wysokości rat zostaną zwaloryzowane za okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym została zawarta umowa do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym przypada termin płatności ostatniej raty. Waloryzacja różnic zostanie dokonana zarówno w przypadku nadpłaty, jak i niedopłaty Kupującego." .

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów poddał treść przedmiotowego postanowienia wzorca umowy ocenie prawnej czy ma ono charakter niedozwolonego postanowienia umownego w rozumieniu art. 385^1 § 1 k.c. i uznał, iż powództwo jest uzasadnione.

Podkreślono, że w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone dokonuje się abstrakcyjnej oceny wzorca celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385^1 k.c.

Wskazano , że w myśl art. 385^1 § 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.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że konsumenci generalnie nie mają wpływu na i treść spornych postanowień uznając, że postanowienia nie są z nimi uzgadniane indywidualnie.

Ustalono , że pozwany posługiwał się w obrocie z konsumentami wzorcem umownym zawierającym zakwestionowane postanowienia.

Podkreślono , że w postępowaniu w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone przedmiotem oceny Sądu jest jedynie wzorzec umowny analizowany abstrakcyjnie, w oderwaniu od okoliczności zawarcia konkretnej umowy Za nieskuteczne w niniejszym postępowaniu uznano twierdzenie strony pozwanej, że negocjacjom z powodem podlegały wszystkie, w tym zakwestionowane postanowienia wzorca umowy. Podniesiono, że pozwany nie wykazał, iż negocjował treść zakwestionowanych postanowień z konsumentami przed skierowaniem oferty do konsumentów, przez co nie obalił domniemania braku indywidualnego uzgodnienia postanowień wzorca

umowy. Pozwany nie wykazał również, że nie stosował wzorca umowy przedwstępnej o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego zawierającego przedmiotowe postanowienie kierując ofertę zawarcia umowy w stosunku do innych konsumentów.

Zdaniem Sądu orzekającego ,zakwestionowane postanowienia nie określają także wprost świadczenia głównego wynikającego z umowy, czyli ceny za wybudowany lokal mieszkalny, tylko dotyczą tego świadczenia, między innymi poprzez klauzule waloryzacyjne. Odwołując się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2005r. o sygn. I CK 690/04, uznano ,iż umowna klauzula waloryzacyjna może być poddana kontroli z punktu widzenia jej rzetelności kontraktowej (art. 385^1 do 385^3 k.c.).

Rozstrzygając , czy zakwestionowane przez powódkę postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy wskazano, że „dobre obyczaje" to reguły postępowania niesprzeczne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Podano , że za sprzeczne z dobrymi obyczajami można uznać także działania zmierzające do niedoinformowania, dezorientacji, wywołania błędnego przekonania konsumenta, wykorzystania jego niewiedzy lub naiwności, a więc działania potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające od przyjętych standardów postępowania. Zaznaczono, że 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. Podano , że naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe. Wskazano, że za „sprzeczne z dobrymi obyczajami" uznaje się 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.

Odnosząc się do kwestii dobrej wiary, którym to pojęciem posłużono się w dyrektywie 93/13/WE, Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 03 lutego 2006r., I CK 297/05, że przepis art. 385^1 § 1 zd. 1 k.c. jest odpowiednikiem art. 3 ust. 1 dyrektywy nr 93/13/WE, stanowiącym, że klauzulę umowną, która nie została uzgodniona indywidualnie, należy uznać za niedozwoloną, jeżeli naruszając zasadę dobrej wiary, powoduje istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków kontraktowych na niekorzyść konsumenta , przy czym rzeczą sądu jest ocena, czy nierównowaga jest "istotna", czyli "rażąca" w rozumieniu odpowiedniego przepisu prawa polskiego.

Uznano, że pierwsza kwestionowana przez powódkę klauzula zawarta w § 6 ust. 3 projektu umowy przedwstępnej stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385^1 § 1 k.c.

Podniesiono , że stosownie do art. 385^3 pkt 20 k.c. 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.

Zwrócono uwagę , że niniejszym postanowieniem przedsiębiorca zagwarantował sobie możliwość podwyższenia ceny w związku z jej waloryzacją o wskaźnik cen produkcji budowlano - montażowej publikowany przez GUS, przy czym nie przyznał konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w każdym przypadku wzrostu ceny.

Wskazano , że w razie przeszacowania ceny nabycia lokalu mieszkalnego przez inwestora, co skutkowałoby podwyższeniem ceny do zapłaty przez konsumenta miałby on możliwość odstąpienia od umowy jedynie w przypadku wzrostu ceny brutto nabycia przedmiotu umowy przekraczającego 10% ceny całkowitej

brutto. Zgodnie bowiem z treścią § 11 ust. 2 zd. 1 projektu umowy przedwstępnej kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z powodu wzrostu ceny brutto nabycia przedmiotu umowy przekraczającego 10% ceny całkowitej brutto wymienionej w § 6 ust. 1, o ile wzrost ceny wynika z przyczyn opisanych w § 5 ust 4 lub § 6 ust 3 niniejszej umowy. Z kolei postanowienie § 5 ust. 4 daje konsumentowi uprawnienie do odstąpienia od umowy tylko na ściśle określonych warunkach niekorzystnych dla konsumenta. Stwierdzono, że konsument ma bardzo ograniczoną możliwość odstąpienia od umowy, a w pewnych przypadkach jest jej w ogóle pozbawiony, co pozwala przyjąć, iż zakwestionowana klauzula spełnia przesłanki z art. 385^3 pkt 20 k.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji zawsze w sytuacji wzrostu ceny, jaką ma zapłacić konsument powinien mieć on prawo odstąpienia od umowy, ponieważ może już nie być zainteresowany zakupem na zmienionych warunkach, ponadto może nie posiadać środków na zakup po nowej wyższej cenie. Podkreślono, że nawet przy kilkuprocentowym wzroście ceny, odnoszącym się do ceny nominalnej lokalu mieszkalnego dodatkowa kwota do zapłaty przez konsumenta może mieć wielką wartość, niemożliwą do uiszczenia przez konsumenta.

Sąd ten uznał, że również druga kwestionowana przez powoda klauzula zawarta w § 5 ust. 3 projektu umowy przedwstępnej stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385^1 § 1 k.c., gdyż wypełnia normę przepisu art. 385^1 pkt 20 k.c.

Zaznaczono , że jeśli powierzchnia nabywanego lokalu mieszkalnego okaże się większa niż zakładana w projekcie z przyczyn leżących po stronie inwestora, cena zostanie podwyższona, a mimo to konsument będzie miał prawo do odstąpienia od umowy tylko w określonych przypadkach.

Zgodnie bowiem z treścią § 5 ust. 4 projektu umowy tylko w sytuacji, gdy różnica, o której mowa w zakwestionowanym i omówionym wyżej postanowieniu § 5 ust 3 przekroczy 5% kupujący ma prawo odstąpienia od umowy w trybie § 11 ust. 2, który przewiduje kolejne obwarowanie

ograniczające prawo do odstąpienia od umowy z powodu wzrostu ceny brutto nabycia przedmiotu umowy przekraczającego 10% ceny całkowitej brutto.
Tym samym konsument ma bardzo ograniczoną możliwość odstąpienia od umowy, a w pewnych przypadkach jest jej w ogóle pozbawiony.
Ta niekorzystna sytuacja nie zostaje zniwelowana poprzez stwierdzenie zawarte w postanowieniu, iż waloryzacja różnic zostanie dokonana zarówno w przypadku nadpłaty, jak i niedopłaty kupującego, nie zmienia bowiem faktu niezwykle istotnego z punktu widzenia konsumenta, jak brak możliwości odstąpienia od umowy zawsze w przypadku podwyższenia ceny.
Podano, iż na gruncie zaskarżonego postanowienia, gdy rzeczywista powierzchnia nabywanego lokalu okaże się mniejsza od projektowanej o mniej niż 0,5 m^2 lub mniej niż 1%, cena lokalu nie zostanie skorygowana przez inwestora, więc konsument nie otrzyma zwrotu ceny mimo mniejszej powierzchni ostatecznej lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego zakwestionowane postanowienia kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy i dlatego uznano, że stanowią one niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385^1 § 1 k.c. i zakazał ich stosowania na podstawie art. 479^{42} k.p.c.
Publikację prawomocnego wyroku na koszt pozwanego zarządzono na podstawie art. 479^{44} k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. rażące naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- przepisu art. 385^3 pkt. 20 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i błędne przyjęcie, iż przepis ten ma zastosowanie do oceny klauzuli indeksacyjnej

(waloryzacyjnej) zawartej w § 6 ust. 3 wzorca umowy, poprzez wadliwe przyjęcie, iż § 6 ust. 3 wzorca wprowadza dla pozwanego uprawnienie kształtujące do określenia lub podwyższenia ceny, podczas gdy kwestionowany zapis wzorca stanowi w istocie klauzulę waloryzacyjną, opartą o art. 358^1 § 2 k.c. i w ogóle nie podlega ocenie w oparciu o przepis art. 3853 pkt 20 k.c., a może jedynie podlegać ocenie w oparciu o klauzulę generalną zawartą w 385^1 § 1 k.c., a nadto brak zastosowania w toku wykładni prawa krajowego (art. 385^3 pkt. 20 k.c.) zapisów Dyrektywy Rady 93/13/EWG, to jest ustępu 2 lit. d załącznika nr 1 tejże Dyrektywy, który to przepis Dyrektywy wyraźnie rozróżnia klauzule indeksacyjne (waloryzacyjne) od uprawnienia sprzedawcy do podwyższenia lub określenia ceny;

- przepisu art. 288 akapit 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (dawny artykuł 249 TWE), w zakresie w jakim wymaga on od państwa członkowskiego osiągnięcia rezultatu przewidzianego przez dyrektywę, a zarazem wymaga od sądu krajowego by interpretował prawo krajowe w zgodzie z dyrektywą, na podstawie której prawo krajowe zostało wprowadzone,

- przepisu art. 358^1 § 2 k.c. w zw. art. 385^1 § 1 k.c. a także art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 6 ust. 3wzorca umowy poprzez wadliwe przyjęcie, iż klauzula § 6 ust. 3 wzorca umowy służy zagwarantowaniu przedsiębiorcy możliwości podwyższania ceny w związku z jej waloryzacją , podczas gdy stosowanie postanowienia § 6 ust. 3 wzorca umowy mającego charakter klauzuli waloryzacyjnej (indeksacyjnej), prowadzi bądź to do podwyższenia bądź też do obniżenia ceny lokalu, zależnie od aktualnej wysokości wskaźnika cen produkcji budowlano - montażowej GUS ,

- przepisu art. 385^1 § 1 k.c. poprzez jego błędną interpretację i błędne przyjęcie, iż stosowane przez pozwanego postanowienia umowne w treści wskazanej w punkcie I skarżonego wyroku naruszają dobre obyczaje i rażąco

naruszając interes konsumentów stanowią przez to niedozwolone klauzule umowne,

- przepisów art. 358 [1] § 2 k.c. i wprowadzonego mocą art. 20 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, załącznika - wzoru prospektu informacyjnego, które to regulacje prawne wprost przewidują dopuszczalność stosowania klauzul waloryzacyjnych, w tym w relacji deweloper-konsument,

II. rażące naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na przebieg sprawy, a to:

- przepisu art. 479[42] § 1 k.p.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie i zakazanie stosowania objętego żądaniem pozwu postanowienia § 6 ust. 3 i § 5 ust. 3 wzorca umowy, pomimo iż istotę swoich zarzutów dotyczących ograniczenia prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zastosowania § 6 ust. 3 wzorca umowy Sąd Okręgowy skierował wobec innych, nieobjętych żądaniem pozwu postanowień wzorca umowy, mianowicie § 5 ust. 4 i § 11 ust. 2 wzorca umowy, co prowadzi do sytuacji, w której Sąd Okręgowy zakazuje stosowania klauzuli waloryzacyjnej i klauzuli dotyczącej zmiany powierzchni lokalu, z uwagi na istniejącą (w ocenie Sądu Okręgowego) wadliwość innej klauzuli umownej - ograniczającej prawo do odstąpienia od umowy,

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości, poprzez oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył , co następuje.

Apelacja pozwanego nie jest zasadna i dlatego nie mogła odnieść skutku.

Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuję za podstawę dla własnych rozważań.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 385^3 pkt. 20 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i błędne przyjęcie, iż przepis ten ma zastosowanie do oceny klauzuli indeksacyjnej (waloryzacyjnej) zawartej w § 6 ust. 3 wzorca umowy, poprzez wadliwe przyjęcie, iż § 6 ust. 3 wzorca wprowadza dla pozwanego uprawnienie kształtujące do określenia lub podwyższenia ceny, podczas gdy kwestionowany zapis wzorca stanowi w istocie klauzulę waloryzacyjną, opartą o art. 358^1 § 2 k.c. i w ogóle nie podlega ocenie w oparciu o przepis art. 385^3 pkt 20 k.c., a może jedynie podlegać ocenie w oparciu o klauzulę generalną zawartą w 385^1 § 1 k.c., a nadto brak zastosowania w toku wykładni prawa krajowego (art. 385^3 pkt. 20 k.c.) zapisów Dyrektywy Rady 93/13/EWG, to jest ustępu 2 lit. d załącznika nr 1 tejże Dyrektywy, który to przepis Dyrektywy wyraźnie rozróżnia klauzule indeksacyjne (waloryzacyjne) od uprawnienia sprzedawcy do podwyższenia lub określenia ceny – nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę , że powyższym postanowieniem przedsiębiorca zagwarantował sobie możliwość podwyższenia ceny w związku z jej waloryzacją o wskaźnik cen produkcji budowlano - montażowej publikowany przez GUS, przy czym nie przyznał konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w każdym przypadku wzrostu ceny.
Przedmiotem oceny Sądu orzekającego nie była analiza zastosowanej klauzuli waloryzacyjnej i jej dopuszczalności ale skoncentrowano się na skutkach zastosowania tej klauzuli w aspekcie treści art.385^1§1 k.c.
Wskazano , że w razie przeszacowania ceny nabycia lokalu mieszkalnego przez inwestora, co skutkowałoby podwyższeniem ceny do zapłaty przez konsumenta

miałby on możliwość odstąpienia od umowy jedynie w przypadku wzrostu ceny brutto nabycia przedmiotu umowy przekraczającego 10% ceny całkowitej brutto. Zgodnie bowiem z treścią § 11 ust. 2 zd. 1 projektu umowy przedwstępnej kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z powodu wzrostu ceny brutto nabycia przedmiotu umowy przekraczającego 10% ceny całkowitej brutto wymienionej w § 6 ust. 1, o ile wzrost ceny wynika z przyczyn opisanych w § 5 ust 4 lub § 6 ust 3 niniejszej umowy. Z kolei postanowienie § 5 ust. 4 daje konsumentowi uprawnienie do odstąpienia od umowy tylko na ściśle określonych warunkach niekorzystnych dla konsumenta.

Zasadnie zatem stwierdzono , że konsument ma bardzo ograniczoną możliwość odstąpienia od umowy, a w pewnych przypadkach jest jej w ogóle pozbawiony, więc iż zakwestionowana klauzula spełnia przesłanki z art. 385^1§1k.c.(przykładowo uszczegółowione w art.385^3 pkt 20 k.c.) . Słusznie uznano , że w sytuacji wzrostu ceny, jaką ma zapłacić konsument powinien mieć on prawo odstąpienia od umowy, ponieważ może już nie być zainteresowany zakupem na zmienionych warunkach, ponadto może nie posiadać środków na zakup po nowej wyższej cenie.
Prawidłowo uznano, że stosowane przez pozwanego postanowienie umowne zawarte w §6 ust.3 wzorca narusza dobre obyczaje i rażąco naruszają interes konsumentów stanowiąc przez to niedozwoloną klauzulę umowną.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym , iż klauzula waloryzacyjna nie może być poddana ocenie z punktu widzenia art.385^3 k.c.
Jak zaznaczył Sąd pierwszej instancji Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2005r. o sygn. I CK 690/04, uznał ,iż umowna klauzula waloryzacyjna może być poddana kontroli z punktu widzenia jej rzetelności kontraktowej (art. 385^1 do 385^3 k.c.).Zawarte w umowie klauzule waloryzacyjne - jak każde inne postanowienia umowy - mogą zostać poddane odpowiedniej weryfikacji z punktu widzenia ich rzetelności kontraktowej (art. 385^1-385^3 k.c.). In concreto

mogłoby się zatem okazać, że klauzulę umowną, przewidującą zasady waloryzacji umownej, można by zatem uznać za klauzulę niedozwoloną (abuzywną) i w związku z tym w ogóle niewiążącą partnera umowy (art. 385 ^{1} § 2 k.c.). Należałoby bowiem przyjąć, że umowna klauzula waloryzacyjna nie jest objęta wyłączeniem zawartym w art. 385^{1} § 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^{1}k.c. nie pozwala na ograniczanie ochrony partnera umowy w wyniku szerokiej interpretacji formuły "postanowień określających główne świadczenia stron". Sąd Apelacyjny rozpoznający niniejszą sprawę pogląd ten podziela.

W tym stanie rzeczy bezprzedmiotowym stało się rozważanie zgodności zakwestionowanego postanowienia z treścią Dyrektywy Rady 93/13/EWG(ust, 2 lit. d załącznika nr 1) oraz przepisem art. 288 akapit 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (dawny artykuł 249 TWE), w zakresie interpretacji prawa krajowego w zgodzie z dyrektywą, na podstawie której prawo krajowe zostało wprowadzone.

Z uwagi na to , że przedmiotem oceny Sądu Okręgowego nie była poprawność zastosowanej metody waloryzacji tylko ocena jej skutków w aspekcie uniemożliwienia konsumentowi skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy w przypadku wzrostu ceny zarzut naruszenia przepisu art. 358^{1} § 2 k.c. w zw. art. 385^{1} § 1 k.c. a także art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 6 ust. 3wzorca umowy poprzez wadliwe przyjęcie, iż klauzula § 6 ust. 3 wzorca umowy służy zagwarantowaniu przedsiębiorcy możliwości podwyższania ceny w związku z jej waloryzacją , podczas gdy stosowanie postanowienia § 6 ust. 3 wzorca umowy mającego charakter klauzuli waloryzacyjnej (indeksacyjnej), prowadzi bądź to do podwyższenia bądź też do obniżenia ceny lokalu, zależnie

od aktualnej wysokości wskaźnika cen produkcji budowlano - montażowej GUS oraz zarzut naruszenia przepisów art. 358 [1] § 2 k.c. i wprowadzonego mocą art. 20 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, załącznika - wzoru prospektu informacyjnego, które to regulacje prawne wprost przewidują dopuszczalność stosowania klauzul waloryzacyjnych, w tym w relacji deweloper-konsument - nie mogły odnieść skutku.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego także zarzut naruszenia przepisu art. 479[42] § 1 k.p.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie i zakazanie stosowania objętego żądaniem pozwu postanowienia § 6 ust. 3 i § 5 ust. 3 wzorca umowy, pomimo iż istotę swoich zarzutów dotyczących ograniczenia prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zastosowania § 6 ust. 3 wzorca umowy Sąd Okręgowy skierował wobec innych, nieobjętych żądaniem pozwu postanowień wzorca umowy, mianowicie § 5 ust. 4 i § 11 ust. 2 wzorca umowy, co prowadzi do sytuacji, w której Sąd Okręgowy zakazuje stosowania klauzuli waloryzacyjnej i klauzuli dotyczącej zmiany powierzchni lokalu, z uwagi na istniejącą (w ocenie Sądu Okręgowego) wadliwość innej klauzuli umownej - ograniczającej prawo do odstąpienia od umowy – nie zasługuje na uwzględnienie

Wbrew twierdzeniom apelującego Sąd Okręgowy nie odnosił się wprost do oceny wadliwości postanowień zawartych w §5 ust.4 i § 11 ust. 2 wzorca umowy, a jedynie dokonując oceny pod kątem abuzywności postanowień zawartych w § 5 ust. 3 wzorca i §6 ust.3 umowy obowiązany był odwołać się do treści§5 ust.4 bowiem tam wskazano, iż w przypadku , gdy różnica w powierzchni ,o której mowa w ust.3 przekroczy 5% Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy w trybie §11 ust.2 o ile różnica powierzchni nie wynika za zmian wprowadzonych przez Kupującego , zaś w §11 ust.2 wzorca wskazano, że Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z powodu

wzrostu ceny brutto nabycia przedmiotu umowy przekraczającego 10% ceny całkowitej wymienionej w §6 ust.1 , o ile wzrost ceny wynika z przyczyn opisanych w §5 ust,4 lub§6 ust.3 niniejszej umowy.
Dopiero dysponując treścią powołanych wyżej postanowień możliwa była ocena abuzywności postanowień zawartych w § 5 ust. 3 wzorca i §6 ust.3 umowy .

Mając to wszystko na uwadze apelacja pozwanego jako pozbawiona uzasadnionych podstaw nie mogła odnieść skutku.

W świetle powyższego , na podstawie art.385 k.p.c. orzeczono , jak na wstępie.

O kosztach procesu postanowiono na podstawie art.98 k.p.c. w związku z art.108§1 k.p.c. stosownie do zasady finansowej odpowiedzialności stron za wynik procesu zasądzając na rzecz powódki ,działającej bez pełnomocnika, zwrot kosztów z tytułu poczynionego wydatku na dojazd prywatnym samochodem do Sądu uznając go za uzasadniony do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

SĄD APELACYJNY W WARSZAWIE 16

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem stwierdzam
Sekretarz Sądowy