



Sygn. akt I CSK 257/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. P.-S.
przeciwko I. K. S.A. Spółce Komandytowo-Akcyjnej w G.
o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 2 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 12 czerwca 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka – J. P. – S. wniosła o uznanie za niedozwolone postanowień wzorca umowy stosowanych przez pozwanego – I. K. S.A. w G. o treści: „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.” „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 0,5 m², 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.”

Pozwany I.K. S.A. w G. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 4 września 2012 r. Sąd Okręgowy w W. - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględnił powództwo w całości, orzekł w przedmiocie

opłaty od pozwu oraz zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie realizacji projektów budowlanych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. W obrocie z konsumentami pozwany posługiwał się wzorcem umownym „Projekt umowy ogólny; umowa przedwstępna o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego”, który zawiera zakwestionowane przez powódkę 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 0,5 m², 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 wskazał, że w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone dokonuje się jego abstrakcyjnej oceny celem ustalenia, czy zawarte w nim klauzule mają charakter niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ k.c. Pozwany w obrocie z konsumentami posługiwał się wzorcem umownym zawierającym zakwestionowane postanowienia, na które konsumenci generalnie nie mają wpływu, bo nie są one z nimi uzgadniane indywidualnie. Za nieskuteczne w niniejszym postępowaniu Sąd Okręgowy uznał zarzuty pozwanego, że negocjacje z powódką podlegały wszystkim, w tym zakwestionowane, postanowienia wzorca umowy, a pozwany nie wykazał, że nie stosował wzorca umowy przedwstępnej o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego zawierającego kwestionowane postanowienia, gdy kierował ofertę zawarcia umowy do innych konsumentów.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zakwestionowane postanowienia nie określają wprost świadczenia głównego wynikającego z umowy, czyli ceny za wybudowany lokal mieszkalny, natomiast dotyczą tego świadczenia, między innymi poprzez klauzule waloryzacyjne, a te mogą być poddane kontroli z punktu widzenia ich rzetelności kontraktowej. Przepis art. 385¹ § 1 zdanie pierwsze k.c. jest odpowiednikiem art. 9 ust. 1 dyrektywy nr 93/13/WE, stanowiącego, 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.

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. W taki sposób kwalifikuje się 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. Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, obejmuje one nie tylko interes ekonomiczny, lecz także: zdrowie konsumenta (i jego bliskich), jego czas zbędnie tracony, dezorganizację toku życia, przykrość, zawód, itp. Naruszenie interesów konsumenta wynikające z niedozwolonego postanowienia musi być rażące, a więc szczególnie doniosłe.

Pierwsza kwestionowana przez powódkę klauzula zamieszczona w § 6 ust. 3 projektu umowy przedwstępnej jest niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., gdyż spełnia przesłanki określone w art. 385³ pkt 20 k.c. ograniczając konsumentowi możliwość odstąpienia od umowy, a w pewnych przypadkach pozbawiając jej w ogóle. Ocenianym 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. 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 zdanie pierwsze 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 umowy. Z kolei postanowienie § 5 ust. 4 przyznaje konsumentowi uprawnienie do odstąpienia od umowy tylko na ściśle określonych warunkach niekorzystnych dla niego. W ocenie Sądu Okręgowego, w sytuacji wzrostu ceny, jaką ma zapłacić konsument zawsze powinien mieć on prawo odstąpienia od umowy, ponieważ może już nie być zainteresowany zakupem rzeczy na zmienionych warunkach, ponadto może nie mieć środków na zapłacenie nowej wyższej ceny. Nawet przy kilkuprocentowym wzroście ceny nominalnej lokalu mieszkalnego dodatkowa kwota do zapłaty przez konsumenta może mieć wielką wartość, niemożliwą do uiszczenia przez niego.

Sąd Okręgowy uznał, że druga kwestionowana klauzula zamieszczona w § 5

ust. 3 projektu umowy przedwstępnej stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., z uwagi na przesłanki ustalone w art. 385¹ pkt 20 k.c. Zgodnie z treścią § 5 ust. 4 projektu umowy tylko w sytuacji, gdy różnica, o której mowa w zakwestionowanym i omówionym wyżej postanowieniu § 5 ust. 3 projektu umowy przekroczy 5%, kupujący ma prawo odstąpienia od umowy na podstawie § 11 ust. 2, który przewiduje kolejne obwarowanie ograniczające to prawo 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. Tej niekorzystnej sytuacji nie niweluje stwierdzenie, że waloryzacja różnic zostanie dokonana zarówno w przypadku nadpłaty, jak i niedopłaty po stronie kupującego. Nadto jeszcze, gdy rzeczywista powierzchnia nabywanego lokalu okaże się niniejsza od projektowanej o mniej niż 0,5 m² 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 konsumentów sprzecznie z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy, a zatem stanowią one niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., których stosowania Sąd zakazał na podstawie art. 479⁴² k.p.c.

Wyrokiem z 12 czerwca 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z 4 września 2012 r. i zasądził od niego na rzecz powódki kwotę 619,18 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i ich ocenę prawną oraz wyjaśnił, że przedmiotem jego badania nie była zastosowana przez pozwanego we wzorcu klauzula waloryzacyjna i kwestia jej dopuszczalności, ale wyłącznie ocena skutków jej zastosowania w świetle art. 385¹ § 1 k.c. Za bezprzedmiotowe uznał Sąd Apelacyjny 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 art. 249 TWE), w zakresie interpretacji prawa krajowego w zgodzie z dyrektywą, na podstawie której prawo krajowe zostało wprowadzone.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 12 czerwca 2013 r. pozwany zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), a mianowicie: - art. 385³ pkt 20 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie do klauzuli indeksacyjnej (waloryzacyjnej) zawartej w § 6 ust. 3 wzorca umowy i wprowadzającej dla pozwanego uprawnienie kształtujące do określenia lub podwyższenia ceny, podczas gdy kwestionowany przepis wzorca stanowi w istocie klauzulę waloryzacyjną, o jakiej mowa w art. 358¹ § 2 k.c. i nie podlega ocenie w oparciu o kryteria kontroli zawarte w przepisie art. 385³ pkt 20 k.c., a powinien podlegać ocenie w oparciu o ogólne kryteria przewidziane w art. 385¹ § 1 k.c.; - art. 385³ pkt 20 k.c. przez niezastosowanie przy jego wykładni postanowień ustępu 2 lit. d załącznika nr 1 do Dyrektywy Rady 93/13/EWG, który rozróżnia klauzule indeksacyjne (waloryzacyjne) od uprawnienia sprzedawcy do podwyższenia lub określenia ceny; - art. 288 akapit 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (dawny art. 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.

Pozwany zarzucił też, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem przepisów postępowania (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest: - art. 321 § 1 k.p.c. poprzez zakazanie stosowania objętych żądaniem pozwu postanowień § 6 ust. 3 i § 5 ust. 3 wzorca umowy, chociaż istota zarzutów dotyczących ograniczenia prawa do odstąpienia od umowy została skierowana wobec innych postanowień wzorca, tj. § 5 ust. 4 i § 11 ust. 2, a powód nie żądał ich skontrolowania.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Art. 321 § 1 k.p.c., którego naruszenie zarzuca pozwany (pominąwszy, że w postępowaniu apelacyjnym przepis ten jest stosowany w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), jest wyrazem jednej z głównych zasad procesu cywilnego, a mianowicie zasady skargowości i dyspozycyjności. Przepis ten zakazuje sądowi orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem oraz zasądzania ponad żądanie. Zgłoszenie żądania pozwu to wskazanie na konkretny rodzaj rozstrzygnięcia,

jakiego powód oczekuje od sądu (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.) z uwagi na przytoczone okoliczności faktyczne (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Tak zgłoszone żądanie wraz z uzasadniającymi je okolicznościami faktycznymi tworzy powództwo i staje się przedmiotem rozpoznania w procesie cywilnym.

W niniejszej sprawie powódka sprecyzowała, jakiego rodzaju rozstrzygnięcia oczekuje. Zmierzało ono do uznania za niedozwolone postanowień zapisanych przez pozwanego w konkretnych jednostkach redakcyjnych wzorca umowy pod nazwą „projekt umowy ogólny, umowa przedwstępna o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności lokalu”. Ich wykładnia i stwierdzenie, w jaki sposób byłyby stosowane w stosunku prawnym nawiązanym zgodnie z wzorcem wymaga jednak uwzględnienia szerszego kontekstu, w jakim te postanowienia funkcjonują. Nie sposób jest bowiem dojść do ich rzeczywistego znaczenia, bez uwzględnienia tych postanowień wzorca umowy, na podstawie których określone mają być skutki zaistnienia sytuacji określonej w analizowanych postanowieniach wzorca. Uwzględnienie tak szerokiego kontekstu postanowień wzorca umowy przy wykładni tych, którym zarzuca się sprzeczność z dobrymi obyczajami nie stanowi o naruszeniu art. 321 § 1 k.p.c., o czym będzie mowa także niżej.

2. W uzasadnieniu wyroku z 26 września 2008 r., V CSK 105/08 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przepisy art. 384 – 385⁴ k.c., w brzmieniu nadanym przez art. 18 pkt 1 – 5 ustawy z 2 marca 2000 r. o ochronie niektórych praw konsumentów oraz o odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez produkt niebezpieczny (Dz.U. Nr 22, poz. 271 ze zm.), stanowiły implementację dyrektywy Rady 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. UE L z dnia 21 kwietnia 1993 r.) i miały na celu wzmocnienie poziomu ochrony konsumenta jako zazwyczaj słabszej strony stosunku prawnego, którego drugą stroną jest przedsiębiorca. Zostały one następnie częściowo zmienione ustawami nowelizującymi z 14 lutego 2003 r. (Dz.U. Nr 49, poz. 408) i z 13 kwietnia 2007 r. (Dz.U. Nr 82, poz. 557), z tym że zmiany nie dotyczyły art. 385³ k.c., zawierającego przykładowe wyliczenie niedozwolonych postanowień umownych zaczerpnięte z załącznika do dyrektywy Rady 93/13/EWG z 5 kwietnia 1993 r. Sądy obu instancji stosowały w sprawie niżej omówione przepisy prawa krajowego, nie zaś przepisy dyrektywy.

W myśl art. 385¹ § 1 k.c. za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem, które nie zostały 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 brzmienia tego przepisu wynika, że abstrakcyjna kontrola wzorca umowy musi uwzględniać jej rodzaj, gdyż bez tego nie byłoby możliwe zidentyfikowanie „głównych świadczeń” stron.

Wzorzec, którego kontroli domagała się powódka dotyczył umowy nazwanej przedwstępną umową o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego. Sąd Apelacyjny nie wypowiedział się o tym, do jakiego typu umów ją zaliczył, ale istotniejsze jest to, że nie wskazał też, które postanowienia tej umowy uznał za określające główne świadczenia stron. Rodzaj zobowiązań, jakie przez zawarcie ocenianej umowy zaciągnęłyby obie jej strony musi być uwzględniony w procesie oceny poszczególnych jej postanowień w kontekście kryteriów decydujących o ich zakwalifikowaniu jako niedozwolonych. Trzeba zauważyć, że we wzorze umowy, której abstrakcyjnej oceny dokonywał Sąd Apelacyjny pozwany używa określenia „przedwstępna umowa”, co nie musi mieć jednak rozstrzygającego znaczenia przy ocenie charakteru umowy (por. rozważania w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 79). Z ustaleń Sądu Okręgowego, do których nawiązał Sąd Apelacyjny wynika, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Wydaje się zatem (choć Sądy *meriti* powinny się o tym wypowiedzieć), że świadczeniem głównym pozwanego z umowy zawieranej na podstawie ocenianego wzorca jest wybudowanie budynku zawierającego lokal o uzgodnionych cechach i standardzie, a następnie przeniesienie jego własności na nabywcę. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że za świadczenie główne nabywcy Sądy *meriti* uznały zapłatę ceny za lokal. Postanowieniom umownym odnoszącym się do jej wysokości powódka nie zarzucała braku jednoznaczności. Jej zarzuty skierowane były natomiast przeciwko postanowieniom

związanym z mechanizmem waloryzacyjnym ceny, a mianowicie przeciwko temu, że jego zastosowanie nie jest powiązane z zagwarantowaniem konsumentowi możliwości odstąpienia od umowy. Zastosowanie tych mechanizmów do jednoznacznie określonej ceny za lokal prowadzi do jej modyfikacji, zgodnie z oddziaływaniem wskaźników, na podstawie których waloryzacja ma być przeprowadzona. W wyroku z 13 maja 2005 r., I CK 690/04 (niepubl.), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że umowna klauzula waloryzacyjna nie jest objęta wyłączeniem zawartym w art. 385¹ § 1 zdanie drugie k.c. Nie określa ona bowiem bezpośrednio świadczenia głównego, ale wprowadza umowny reżim jego podwyższania, a cel przepisu art. 385¹ k.c. nie pozwala na ograniczenie ochrony partnera umowy w wyniku szerokiej interpretacji formuły „postanowień określających główne świadczenia stron”.

Ani powódka, ani Sądy *meriti* nie zakwestionowały możliwości zastosowania w ocenianym wzorcu umowy wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez GUS, jako odpowiadającego charakterowi zawartej umowy i uwzględniającego parametry, według których określona została wysokość świadczenia głównego nabywcy. Co do zasady, wprowadzenie do wzorca umowy mechanizmu waloryzowania ceny za lokal mieszkalny według zobiektywizowanych wskaźników, na które żadna ze stron nie ma wpływu, nie jest równoznaczne z upoważnieniem podmiotu zobowiązanego do wybudowania i sprzedaży lokalu do „określenia lub podwyższenia ceny” za ten lokal w rozumieniu art. 385³ pkt 20 k.c. Jeśli bowiem każda ze stron przyszłej umowy jest w stanie samodzielnie obliczyć wysokość świadczenia głównego nabywcy w postaci ceny za lokal (także płaconej w ratach), o ile tylko sięgnie do powszechnie dostępnych danych o wskaźnikach, które ma odnieść do kwoty bazowej, to nie sposób jest twierdzić, że określenie ceny w takiej sytuacji pozostawione zostało „kontrahentowi konsumenta”. Tak samo należałoby ten problem ocenić w sytuacji, gdy to kontrahent konsumenta bierze na siebie obowiązek obliczenia zwaloryzowanej ceny i poinformowania o niej konsumenta, który ma obowiązek spełnić świadczenie w zwaloryzowanej wysokości, bo przecież nie ma przeszkód, by skontrolował to obliczenie.

Kwalifikując oceniane postanowienie wzorca umowy na podstawie art. 385³ pkt 20 k.c. Sądy *meriti* nie wypowiedziały się o tym, czy skorzystanie

z przewidzianego nim mechanizmu waloryzacji zostało pozostawione swobodnej decyzji kontrahenta konsumenta („inwestor jest uprawniony”), czy też ma być regułą, co by oznaczało, że konsument nie będzie zaskakiwany waloryzacją, musi się na nią przygotować i uwzględnić w planie wydatków na poczet świadczenia głównego, które ma spełnić na rzecz swojego kontrahenta. W takim przypadku badane postanowienie wzorca umowy podlegałoby ocenie na podstawie art. 385¹ § 1 k.c.

Proces inwestycyjny prowadzący do wybudowania i sprzedaży wyodrębnianych na własność lokali jest długotrwały z uwagi na jego uwarunkowania techniczne i prawne, a to rodzi ryzyko, że czynniki zewnętrzne, rynkowe będą istotnie oddziaływały na treść, wysokość i ostatecznie ekwiwalentność świadczeń uzgodnionych przez strony i spełnianych przez nie na podstawie umowy. Klauzula waloryzacyjna ma takie oddziaływania zminimalizować, a dzieje się to w interesie obu stron umowy. Trzeba podkreślić, że kontrahent konsumenta musi się na rynku utrzymać, żeby mógł wykonać swoje zobowiązania wobec niego, a zagwarantowanie mu, że otrzyma od konsumenta świadczenia o takiej sile nabywczej, na jaką liczył przy zawarciu umowy ma istotne znaczenie dla zrealizowania tego celu. Umowa, której wzorzec oceniały Sąd *merti* jest zapewne przez pozwanego zawierana z konsumentami na różnych etapach zaawansowania procesu inwestycyjnego, chociaż i to nie wynika z kontekstu faktycznego przyjętego w zaskarżonym wyroku za podstawę oceny wzorca. Nieodległa perspektywa zakończenia inwestycji pozwalałaby na pewne określenie wysokości ceny za lokal, którą kupujący ostatecznie będzie musiał zapłacić. Zawarcie umowy zgodnie z wzorcem na początkowym etapie realizacji inwestycji sprawia, że kupujący przez dłuższy czas musi liczyć się z poddaniem mechanizmowi waloryzacyjnemu ceny, którą ratałnie płaci za lokal. Waloryzowanie ceny przy wykorzystaniu zobiektywizowanych wskaźników, nawiązujących do charakteru umowy i przesłanek, które decydowały o określeniu jej wysokości w samej umowie nie jest równoznaczna z określeniem ceny lub jej podwyższeniem wyłącznie przez prowadzącego proces inwestycyjny kontrahenta konsumenta. Przyjęcie, że w takim przypadku konsument musi mieć zagwarantowane nieograniczone prawo odstąpienia od umowy byłoby równoznaczne

z przerzuceniem na kontrahenta konsumenta wszelkiego ryzyka związanego z działaniem czynników rynkowych, sprawiających, że wzajemne świadczenie kupującego traciło na wartości przez czas związania umową. Ogólny wzorzec kontroli z art. 385¹ § 1 k.c. nie przewiduje obowiązku wprowadzania do umowy nieograniczonego uprawnienia do odstąpienia od niej w przypadku zastosowania waloryzacji umownej.

Druga z ocenianych przez Sąd Apelacyjny klauzul dotyczy korekty świadczenia konsumenta w związku z różnicą powierzchni lokalu wybudowanego dla niego i podlegającego sprzedaży względem zadeklarowanej w umowie. Jej wykładnia w ramach analizowanego wzorca jest możliwa po zidentyfikowaniu głównych świadczeń stron umowy i wymaga rozważenia, czy tego rodzaju różnice w lokalu projektowanym i wykonanym są nieuniknione także w starannie prowadzonym procesie budowlanym oraz czy postanowienia dotyczące obliczenia powykonawczej powierzchni lokali i dostosowania do niej świadczenia kupującego, z uwzględnieniem także możliwego stopnia szczegółowości pomiaru i warunków odstąpienia od umowy, nie godzą w interesy konsumenta sprzecznie z dobrymi obyczajami.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.