

Sygn. akt XVII Ama 176/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2011 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Kulesza

Protokolant: Anna Redkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2011 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K.

przeciwko: Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o nałożenie obowiązku wykonania zobowiązania

na skutek odwołania powoda od decyzji Prezesa UOKiK z dnia 14 lipca 2009 r., nr (...)

I. oddala odwołanie,

II. zasądza od (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Hanna Kulesza

Sygn. akt XVII AmA 176/09

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 14 lipca 2009 roku, nr (...), wydaną na podstawie art. 28 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., w związku ze stosowaniem we wzorcach umów postanowień o treści:

1) „Projektowany lokal może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnię po jego wybudowaniu. Zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu, nie przekraczająca 5% nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń Kupującego, z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny” (§2 ust. 4 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego);

2) „(...) Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzania zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układu ciągów pieszo-jezdných oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy” (§2 ust. 5 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży”);

3) „ Terminy powyższe mogą ulec zmianie w przypadku działania siły wyższej lub wystąpienia warunków atmosferycznych utrudniających lub uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych bądź instalacyjnych, działań organów administracji samorządowej lub rządowej oraz innych osób trzecich, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a także wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili podpisania niniejszej umowy, mimo zachowania należytej staranności nie można było przewidzieć, a także jeżeli opóźnienie spowodowane będzie innym obiektywnym czynnikiem, niezależnym od Sprzedającego" (§5 ust. 2 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" (dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego) oraz §5 ust. 2 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania");

4) „W przypadku zwinionej przez Sprzedającego zwłoki w przekazaniu mieszkania, przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10% wartości przedmiotu niniejszej umowy, jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim" (§5 ust. 3 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" (dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego) oraz §5 ust. 3 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania");

5) „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego. Usterki mające swą przyczynę w naturalnych procesach osiadania budynku, a nie stanowiące bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia użytkowników lokali (tj. pęknięcia ścian, wypaczenia okien) zostaną przez Sprzedającego usunięte do roku od dnia przekazania lokalu lub ich stwierdzenia" (§5 ust. 7 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" (dotycząca lokalu mieszkalnego));

6) „Niezależnie od postanowień §5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia...roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. Odstąpienie staje się skuteczne z upływem 30 dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone Sprzedającemu. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą przez niego sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 14 dni od dnia uzyskania wpłaty zaliczki od innego nabywcy lokalu, w wysokości nie mniejszej niż kwota podlegająca zwrotowi, jednak nie później niż 60 dni od dnia złożenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy" (§6 ust. 1 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego) oraz §6 ust. 1 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania");

7) „(...) W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć

tysięcy złotych). Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych, realizowanych zgodnie z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie spółki oraz rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) " (§ 7 ust. 4 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego);

8) „(...) W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego udziału we współwłasności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowym), jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych). Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych, realizowanych zgodnie z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie spółki oraz rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych)" (§7 ust. 4 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania”);

9) „Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z wykonaniem umowy, z wyłączeniem pierwszego ustalenia terminu umowy ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, powinny być wysłane drogą pocztową listem poleconym, przesyłką kurierską na adresy wskazane w niniejszej umowie lub doręczone osobiście (do rąk pełnomocnika). Zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł zapoznać się z ich treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana lub odmówiono ich przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania, za skutecznie doręczone zawiadomienie lub oświadczenie w terminie wskazanym odpowiednio jako odbiór, odmowa odbioru, upływ terminu odbioru wskazany w awizo, adnotacja o tym, że adresat się wyprowadził" §7 ust. 10 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" (dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego) oraz w §7 ust. 10 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania",

w wyniku którego uprawdopodobniono, że ww. przedsiębiorca stosuje praktykę, o jakiej mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 powołanej ustawy, i przyjęto zobowiązanie przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zmianę treści kwestionowanych postanowień umownych, zawieranie nowych umów zgodnie z wzorcem umowy, załączonym do pisma przedsiębiorcy z dnia 23 czerwca 2009 r. oraz aneksowania istniejących umów w dwóch transzach: w ciągu 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji (dotyczy umów zawartych z konsumentami przebywającymi na terytorium RP) oraz w ciągu 9 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji (dotyczy umów z konsumentami przebywającymi na stałe zagranicą), Prezes UOKiK nałożył na (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., obowiązek wykonania tych zobowiązań.

W punkcie II decyzji, na podstawie art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, póź. 331, z późn. zm.), stosownie do art. 33 ust 6 tej ustawy oraz §7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, póź. 939), Prezes UOKiK nałożył na przedsiębiorcę (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu wykonania zobowiązania nałożonego w pkt I decyzji w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji (dotyczy umów zawartych z konsumentami przebywającymi na terytorium RP), a w odniesieniu do umów zawartych z konsumentami przebywającymi na stałe zagranicą w ciągu 9 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

W punkcie III decyzji, na podstawie art. 77 ust. 1 w zw. z art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy oraz §7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezes UOKiK obciążył przedsiębiorcę kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązał do zwrotu kosztów postępowania w kwocie 35 PLN.

Od powyższego rozstrzygnięcia, powód - (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., wniósł odwołanie zaskarżając w części decyzję Prezesa UOKiK tj. w zakresie pkt. I i II , wnosząc o jej uchylenie względnie o jej zmianę i orzeczenie co do istoty sprawy. Zaskarżonej decyzji powód zarzucił:

- 1) naruszenie art. 28 ust 1 u. o o.k.i k.
- 2) naruszenie art. 28 ust 2 u. o o.k.i k.
- 3) naruszenie art. 28 ust 3 u. o o.k.i k.
- 4) naruszenie art. 24 ust 2 pkt 1 u. o o.k.i k.

poprzez błędną ich wykładnię i błędne zastosowanie.

W uzasadnieniu odwołania, odnośnie zarzutu naruszenia art. 28 ust 1, 2 i 3 u. o o.k.i k., powód wyjaśnił , iż pismem z dnia 3 marca 2009 r., poinformował Prezesa UOKiK, iż zobowiązuje się przeprowadzić procedurę aneksowania zawartych z konsumentami umów w terminie 9 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji wydanej w trybie art. 28 u.o.k.k., wskazując, iż określenie mu takiego terminu jest niezbędne ze względu na dużą ilość umów, które należy aneksować i konieczność zaangażowania znacznych sił i środków do realizacji procedur aneksowania.

Powód podniósł, iż Prezes UOKiK wydając decyzję w przedmiocie aneksowania przez Skarżącego istniejących umów w dwóch transzach: w ciągu 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji - dotyczy umów zawartych z konsumentami przebywającymi na terytorium RP, oraz w ciągu 9 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji - dotyczy umów z konsumentami przebywającymi za granicą, nie uwzględnił stanowiska Skarżącego w tej sprawie, tj. terminu w jakim Skarżący zobowiązał się przeprowadzić procedurę aneksowania, zgodnie z jego możliwościami oraz przy uwzględnieniu konieczności zaangażowania znacznych sił i środków do przeprowadzenia tej procedury.

Powód zarzucił , iż w zaskarżonej decyzji Prezes UOKiK dokonał daleko idącej modyfikacji podjętych przez powoda zobowiązań , zmierzających do usunięcia skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Stwierdził , iż jego zobowiązanie zostało tylko częściowo przetransponowane do zaskarżonej decyzji, albowiem Prezes UOKiK wyraźnie „skrócił” terminy wynikające z zobowiązania przedsiębiorcy, bowiem termin do aneksowania umów z osobami zamieszkałymi na terytorium Polski został oznaczony na 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK i w stosunku do 9 miesięcznego terminu proponowanego przez Skarżącego został rażąco skrócony. Powód podnosił, że niemal wszystkie ze 170 umów zawarł z osobami zamieszkującymi na terytorium Polski, zatem termin do wykonania niemalże całego zobowiązania wynikającego z decyzji został de facto skrócony w stosunku do proponowanego przez Skarżącego terminu 9 miesięcy do 6 miesięcy. W terminie 6 miesięcy, zgodnie z decyzją Prezesa

UOKiK Skarżący winien bowiem dokonać aneksowania niemal wszystkich (nie licząc 4 dotyczących podmiotów zagranicznych) zawartych przez siebie umów.

W ocenie strony powodowej, w wyniku podjęcia przez przedsiębiorcę zobowiązania do wykonania swoich obowiązków w określonym terminie - termin ten stanowi istotną treść tego zobowiązania. Zadeklarowane przez Skarżącego w toku postępowania zobowiązanie do aneksowania umów w określonym terminie w ocenie Skarżącego powinno zatem w całości zostać przetransponowane do decyzji wydanej na podstawie art. 28 ust. 1 u.o.k.k. Uchybienie powyższemu w ocenie Skarżącego skutkuje koniecznością uchylecia zaskarżonej decyzji względnie jej zmiany w taki sposób, aby uwzględniła rzeczywiste, realne do wykonania zobowiązanie powoda do usunięcia skutków naruszeń zbiorowych interesów konsumentów.

Zdaniem powoda, w świetle powyższego, za sprzeczne z poczynionymi w toku postępowania ustaleniami należy uznać także zobowiązanie wynikające z pkt. II zaskarżonej decyzji tj. zobowiązania powoda do złożenia sprawozdania o stopniu wykonania zobowiązania nałożonego w pkt I decyzji. Zdaniem strony powodowej, skoro jak wykazywał terminy do wykonania zobowiązania zostały ustalone w oderwaniu od terminów w jakich Skarżący gotowy był wykonać zobowiązanie, to również złożenie sprawozdania o stopniu wykonania zobowiązań zostało wydane z pominięciem stanowiska Skarżącego w sprawie. Dlatego koniecznym i uzasadnionym jego zdaniem jest zmiana decyzji także w zakresie pkt. II.

Odnosnie zarzutu naruszenia art. art. 24 ust. 2 pkt. 1 u.o.k.k., powód zarzucił, iż w niniejszej sprawie nie zostało uprawdopodobnione przez pozwanego, że przedsiębiorca stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów oraz nie została spełniona przesłanka bezprawności oraz naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Powód podkreślił, iż stosowane przez niego wzorce umów nie zawierają niedozwolonych klauzul umownych w rozumieniu art. 385¹ k.c. i następne, co stanowi o tym, iż żaden z zapisów wzorca umowy, stosowanego przez Skarżącego, nie narusza zbiorowych interesów konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z dnia 21 marca 2007 r.) a zatem działaniom jego polegającym na stosowaniu zakwestionowanych klauzul nie można zarzucić bezprawności.

Zdaniem powoda żadne z zakwestionowanych postanowień stosowanych przez niego wzorców nie jest tożsame z klauzulami uznanymi przez SOKiK za niedozwolone i wpisany do rejestru o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc.

W odpowiedzi na odwołanie, Prezes UOKiK podtrzymał stanowisko zaprezentowane w zaskarżonej decyzji i wniósł o oddalenie odwołania w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił następujący stan faktyczny:

Powód - (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie świadczenia usług deweloperskich tj. m.in. budowy budynków mieszkalnych oraz oferowania i sprzedaży położonych w nich lokali. W ramach prowadzonej działalności powód zawiera umowy z konsumentami z użyciem wzorców umów, które regulują prawa i obowiązki tak przedsiębiorstwa jak i konsumentów korzystających z jego usług. W ramach prowadzonej działalności przedsiębiorstwo wykorzystuje wzorce umowy o nazwie:

- „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” (dotycząca lokalu mieszkalnego);
- „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” (dotycząca lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej);
- „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” (dotycząca lokalu garażowego wchodzącego w skład zespołu garaży indywidualnych);

- „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania”;
- wzorzec rezerwacji lokalu.

Na skutek skargi konsumenckiej Prezes UOKiK przeprowadził z urzędu w dniach od 10 października 2008 r. do 12 stycznia 2009 r, postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie , czy warunki świadczenia usług , stosowane przez powoda w kontaktach z konsumentami nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów. W trakcie postępowania przeprowadzono analizę stosowanych przez powoda , wskazanych powyżej wzorców umów w wyniku czego wstępnie uprawdopodobniono , że mogą one zawierać postanowienia , które są tożsame z postanowieniami uznanymi przez SOKiK za niedozwolone i wpisanymi do rejestru o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc.

Postanowieniem nr (...) z dnia 12 stycznia 2009 r., Prezes UOKiK wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w związku z podejrzeniem stosowanie przez (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust 1 i ust 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów , które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone o treści :

-„Projektowany lokal może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnią po jego wybudowaniu. Zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu, nie przekraczająca 5% nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń Kupującego, z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny" (§2 ust. 4 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" - dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego) – jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...);

-,(..)Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzania zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układu ciągów pieszo-jezdných oraz zieleń, na terenie objętym inwestycją Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy" (§2 ust. 5 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży") - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...);

-„Terminy powyższe mogą ulec zmianie w przypadku działania siły wyższej lub wystąpienia warunków atmosferycznych utrudniających lub uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych bądź instalacyjnych, działań organów administracji samorządowej lub rządowej oraz innych osób trzecich, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a także wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili podpisania niniejszej umowy, mimo zachowania należytej staranności nie można było przewidzieć, a także jeżeli opóźnienie spowodowane będzie innym obiektywnym czynnikiem, niezależnym od Sprzedającego" (§5 ust. 2 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" - dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego oraz §5 ust. 2 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania") - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod (...);

-„W przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w przekazaniu mieszkania,

przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10% wartości przedmiotu niniejszej umowy, jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim" (§5 ust. 3 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" - dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego oraz §5 ust. 3 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania") - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...);

-, „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego. Usterki mające swą przyczyną w naturalnych procesach osiadania budynku, a nie stanowiące bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia użytkowników lokali (tj. pęknięcia ścian, wypaczenia okien) zostaną przez Sprzedającego usunięte do roku od dnia przekazania lokalu lub ich stwierdzenia" (§5 ust. 7 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" (dotycząca lokalu mieszkalnego) - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...);

-, „Niezależnie od postanowień §5 ust, 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia...roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. Odstąpienie staje się skuteczne z upływem 30 dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone Sprzedającemu. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą przez niego sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 14 dni od dnia uzyskania wpłaty zaliczki od innego nabywcy lokalu, w wysokości nie mniejszej niż kwota podlegająca zwrotowi, jednak nie później niż 60 dni od dnia złożenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy" (§6 ust. 1 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" - dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego oraz §6 ust. 1 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania" - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...);

-, (...)W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych). Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych, realizowanych zgodnie z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie spółki oraz rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych)" (§7 ust. 4 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" - dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego) - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...);

-, (...)W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego udziału we współwłasności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowym), jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego

nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych). Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych, realizowanych zgodnie z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie spółki oraz rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych)" (§7 ust. 4 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania") - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...);

-, „Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z wykonaniem umowy, z wyłączeniem pierwszego ustalenia terminu umowy ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, powinny być wysłane drogą pocztową listem poleconym, przesyłką kurierską na adresy wskazane w niniejszej umowie lub doręczone osobiście (do rąk pełnomocnika). Zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł zapoznać się z ich treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana lub odmówiono ich przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania, za skutecznie doręczone zawiadomienie lub oświadczenie w terminie wskazanym odpowiednio jako odbiór, odmowa odbioru, upływ terminu odbioru wskazany w awizo, adnotacja o tym, że adresat się wyprowadził" (§7 ust. 10 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" - dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego oraz w §7 ust. 10 wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania") - jest tożsamy z treścią postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją (...). (k. 1-5 akt adm.).

Pismem z dnia 12 stycznia 2009 r., Prezes UOKiK zawiadomił przedsiębiorstwo o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz wezwał do przedstawienia stosownej dokumentacji (k.7-8 akt adm.)

W odpowiedzi, pismem z dnia 29 stycznia 2009 r., powodowa Spółka reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego A. W. , oświadczyła, że uwzględniając zaprezentowane przez Prezesa UOKiK w postępowaniu stanowisko zamierza podjąć środki zmierzające do zaprzestania ewentualnego naruszenia interesów konsumentów . Pełnomocnik Spółki oświadczył , iż w tym celu powód postanowił zmienić wzorce umów stosowane przez niego w umowach z konsumentami a także zawrzeć aneksy do niewykonanych jeszcze umów zgodnie z nowymi , zmienionymi wzorcami umów o świadczenie usług deweloperskich. Powód wyjaśnił , iż zakwestionowane wzorce wprowadzono do obrotu w dniu 22 sierpnia 2006 r. Deweloper poinformował, że w oparciu o nie zawarto z konsumentami 384 umowy sprzedaży, z których ponad połowa została już wykonana. (k.9-13 akt adm.)

Pismem z dnia 3 marca 2009 r. powód przedstawił skorygowane wzorce umowne :

-, „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży" (dotycząca lokalu mieszkalnego);

„Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” (dotycząca lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej);

„Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” (dotycząca lokalu garażowego wchodzącego w skład zespołu garaży indywidualnych);

„Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowego) oraz sprzedaży udziału we współwłasności w tym garażu ze wskazaniem miejsca postojowego do użytkowania”;

Powód poinformował także Prezesa UOKiK, iż zobowiązuje się przeprowadzić procedurę anektowania zawartych z konsumentami umów w terminie 9 miesięcy od doręczenia mu przedmiotowej decyzji. (k53 akt adm.)

Na dowód dokonanych zmian przedłożył nowo opracowane wzorce umów deweloperskich uwzględniające wszelkie sugestie zawarte w pismach Prezesa UOKiK z dnia 25 listopada 2008 r., 13 marca, 18 marca, 30 marca, 11 maja i 17 czerwca 2009 r. Zakwestionowane zapisy otrzymały następujące brzmienie:

- „Projektowany lokal może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnię po jego wybudowaniu. Dopuszczalność zmiany powierzchni i oznaczenia lokalu jest zgodna ze stosowaną przez Sprzedającego normą budowlaną (...). W przypadku, gdy zmiana powierzchni lokalu po wybudowaniu przekracza 2% Kupujący dokona dopłaty różnicy ceny, a w przypadku, gdy cena będzie mniejsza Sprzedający zwróci nadpłaconą wartość. W przypadku zmiany powierzchni lokalu Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o dokonaniu obmiaru lokalu mieszkalnego, w wyniku którego ujawniła się zmiana powierzchni lokalu. Kupujący nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów z tytułu odstąpienia od umowy, o którym mowa w niniejszym punkcie. ” (2 ust 4 wzorca umowy);
- „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie z jego specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, jeżeli według niezależnego i niepowiązanego ze Sprzedającym eksperta w stosunkach danego rodzaju wprowadzenia tych zmian nie można było uniknąć. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. O konieczności wprowadzenia zmian, o których mowa powyżej Sprzedający zawiadomi Kupującego. W przypadku wprowadzenia przez Sprzedającego jakiegokolwiek ze zmian, o których mowa w niniejszym ustępie, Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w terminie 7 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia o dokonaniu jakiegokolwiek zmiany. Kupujący nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów z tytułu odstąpienia od umowy, o którym mowa w niniejszym ustępie. ” (§ 2 ust. 5 wzorca umowy);
- „Terminy powyższe mogą ulec zmianie w przypadku działania siły wyższej lub wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie prac. W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej Strony zawrą aneks do umowy określający nowe terminy, o których mowa w ust. 1 powyżej, a w przypadku jeżeli Kupujący nie wyrazi zgody na zawarcie takiego aneksu do umowy Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia do umowy w terminie 7 dni od dnia doręczenia Kupującemu zawiadomienia o zaistnieniu okoliczności, o których mowa w niniejszym ustępie i propozycji zawarcia aneksu do umowy. Kupujący nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów z tytułu odstąpienia od umowy, o którym mowa w niniejszym ustępie. ” (§ 5 ust. 2 wzorca umowy);
- „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie. O gotowości do przekazania mieszkania oraz sporządzenia protokołu, Sprzedający poinformuje Kupującego drogą pisemną, a Kupujący zobowiązany jest do przystąpienia do czynności odbioru mieszkania oraz do podpisania protokołu odbioru w

terminie do 7 dni od otrzymania zawiadomienia. W przypadku nieobecności w umówionym terminie Kupującego, Sprzedający wyznaczy dodatkowy termin przekazania mieszkania, nie dłuższy jednak niż 21 dni, a po jego upływie oraz nie przystąpieniu przez Kupującego do odbioru mieszkania, sam sporządzi stosowny protokół czyniąc na nim odpowiednią wzmiankę o nieobecności Kupującego. Usterki mające swą przyczynę w naturalnych procesach osiadania budynku, a nie stanowiące bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia użytkowników lokali (tj. pęknięcia ścian, wypaczenia okien) zostaną przez Sprzedającego usunięte w terminie 6 miesięcy od dnia przekazania lokalu lub ich stwierdzenia." (§ 5 ust. 7 wzorca umowy);

- „Kupujący może odstąpić od umowy do dnia....roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. Odstąpienie staje się skuteczne z upływem 30 dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone Sprzedającemu. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą przez niego sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, nie później niż 60 dni od dnia złożenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy." (§ 6 ust. 1 wzorca umowy);
- „(...)W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz podjąć starania celem uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych, realizowanych zgodnie z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie spółki oraz rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego." (§ 7 ust. 4 wzorca umowy);
- „Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z wykonaniem umowy, z wyłączeniem pierwszego ustalenia terminu umowy ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, powinny być wysłane drogą pocztową listem poleconym, przesyłką kurierską na adresy wskazane w niniejszej umowie lub doręczone osobiście (do rak pełnomocnika), Zawiadomienie i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł zapoznać się z ich treścią. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą o zmianie adresu do korespondencji." (§7 ust. 10 wzorca umowy);
- „W przypadku zawnionej przez Sprzedającego zwłoki w przekazaniu mieszkania, przekraczającej 6 miesięcy Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary \v wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki. Jeżeli okres zwłoki Sprzedającego przekracza 6 miesięcy Kupującemu przysługuje także prawo do odstąpienia od umowy, z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim." (5 ust. 3 wzorca umowy)

w związku z:

- „ Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

a) opóźnienia dłuższego niż 6 miesięcy w dokonaniu przez Kupującego którejkolwiek płatności określonych w 4 ust. 2 i 3 a)-c)."

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 cytowanej ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Zgodnie zaś z treścią art. 28 ust 1 powołanej wyżej ustawy „jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy

(...) lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań". Prezes UOKiK może zatem wydać decyzję zobowiązującą do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia naruszeniom zbiorowych interesów konsumentów, w sytuacji łącznego spełnienia dwóch przesłanek: po pierwsze – uprawdopodobnienia w trakcie prowadzonego postępowania, iż dany przedsiębiorca stosuje niedozwolona praktykę, o której mowa w art. 24 ustawy o o.k.i k., po drugie – zobowiązania się przedsiębiorcy do podjęcia lub zaniechania działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom.

W świetle powyższego oraz zarzutów podniesionych w odwołaniu od decyzji, niezbędne jest dokonanie oceny, czy została spełniona przesłanka uprawdopodobnienia stosowania przez powoda niedozwolonej praktyki, o której mowa w art. 24 ustawy o o.k.i k., naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz spełnienia przesłanki bezprawności działania powoda w związku ze stosowaniem przez niego klauzul o treści tożsamej z klauzulami wpisanymi do rejestru klauzul zakazanych.

Odnosząc się do od zarzutu powoda, iż w niniejszej sprawie nie zostało uprawdopodobnione, że stosuje on praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wskazać należy, iż stosownie do treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06 (której stanowisko prawne jest w pełni podzielane przez SOKiK) - stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁽⁴⁵⁾ §2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Przy czym Sąd Najwyższy stwierdził w tejże uchwale, że praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na zmianie szyku wyrazów czy też zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

W ocenie Sądu należy stwierdzić, iż wszystkie wskazane w zaskarżonej decyzji postanowienia wzorców umów są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ §2 k.p.c. Fakt więc umieszczenia przez powoda postanowień, których treść jest tożsama z treścią postanowień wpisanych do Rejestru, we wzorcach umownych zawieranych w stosunkach z konsumentami – w 170 zawartych umowach – jednoznacznie wskazuje, iż stosuje on praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Przechodząc do oceny bezprawności poszczególnych postanowień wskazanych w zaskarżonej decyzji Sąd zważył, iż klauzula o treści: „Projektowany lokal może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnię po jego wybudowaniu. Zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu, nie przekraczająca 5% nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń Kupującego, z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny" jest tożsama z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją (...), o treści: „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.", albowiem podobnie jak zakwestionowany przez Prezesa UOKiK zapis, przewiduje uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, tym samym spełnia przesłanki z art. 385³ pkt 20 k.c. Zgodnie zatem z treścią takiego postanowienia

konsument jest zobowiązany do zaakceptowania faktu, iż powierzchnia zakupionego przez niego lokalu różni się od powierzchni przewidzianej w umowie. Ponadto, w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu przekracza arbitralnie ustalony przez dewelopera wskaźnik procentowy, konsument zmuszony jest do wykonania dopłaty, co może stanowić znaczny i trudny do realizacji wydatek finansowy. Jak słusznie wskazał Prezes UOKiK, postanowienie zawarte w §2 ust. 4 wzorca umowy o nazwie „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” (dotycząca zarówno lokalu mieszkalnego jak i lokalu garażowego w kondygnacji podziemnej oraz indywidualnego) również wprowadza do wzorca umowy klauzulę waloryzacyjną powodującą, że konsumenci nie są w stanie oszacować całkowitych kosztów związanych z zakupem lokalu. Sąd uznał za trafny również argument podnoszony przez Prezesa UOKiK, iż w rażącej sprzeczności z interesem konsumenta pozostaje możliwość zmiany przez dewelopera ceny mieszkania skutkująca koniecznością dopłaty często wiążącej się koniecznością zaciągnięcia przez konsumenta dodatkowego kredytu. Podkreślić przy tym należy również, iż prawa konsumenta są naruszone zarówno w przypadku zmniejszenia, jak i zwiększenia powierzchni lokalu o 5%. Na dodatek pozbawienie nabywcy-konsumenta możliwości odstąpienia od umowy stwarza rażąco nierówności stron stosunku obligacyjnego, tym bardziej, że od dewelopera, jako profesjonalisty działającego w branży budowlanej, winno wymagać się należytej staranności.

Odnosnie drugiej zakwestionowanej klauzuli o treści: „(...) Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzania zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia pionów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układu ciągów pieszo-jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy”, Sąd zważył, iż jest ona tożsama z postanowieniem wpisanym do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją (...) o treści: „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany zgodnie ze specyfikacją stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie

architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu, o ile

okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji. Zmiany dotyczyć mogą w szczególności rozmieszczenia planów instalacyjnych, zastosowania określonej technologii oraz materiałów budowlanych, a także rozmieszczenia oświetlenia, układów ciągów pieszo - jezdnych oraz zieleni, na terenie objętym inwestycją. Zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy.”, które uprawnia kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie, a także przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany bez ważnej przyczyny, istotnych cech świadczenia. W ocenie Sąd, jak słusznie zauważył Prezes UOKiK, postanowienie zawarte w §2 ust. 5 wzorca umowy o nazwie: „Przedwstępna umowa dotycząca ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” identycznie jak klauzula wpisana do rejestru, zastrzega na rzecz przedsiębiorcy uprawnienie do zmiany, w sposób arbitralny, istotnych cech świadczenia, a tym samym dopuszcza możliwość zmiany warunków zawartej z konsumentem umowy. Tymczasem zgodnie z treścią art. 354 k.c. deweloper powinien wykonać swoje zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu, zwłaszcza zaś zgodnie z zapisami zawartych umów. Na uwagę zasługuje również fakt, iż omawiany zapis zawiera stwierdzenie niejednoznaczne – „o ile okaże się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji” - umożliwiające przedsiębiorcy dokonywać dowolnej jego interpretacji, a tym samym wprowadzenie istotnych zmian w przedmiocie świadczenia. Warto również podkreślić, iż zapis ten daje przedsiębiorcy możliwość uchylenia się podjętego zobowiązania do zrealizowania inwestycji według ustalonych uprzednio wymogów, w tym wypadku architektonicznych, bez ponoszenia z tego tytułu negatywnych konsekwencji prawnych czy finansowych, a jednocześnie pozbawia konsumenta w takim wypadku prawa odstąpienia od umowy – co jest działaniem bezprawnym oraz rażąco naruszającym interesy konsumentów.

Sąd zważył również, iż treść trzeciego postanowienia – „Terminy powyższe mogą ulec zmianie w przypadku działania siły wyższej lub wystąpienia warunków atmosferycznych utrudniających lub uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych bądź instalacyjnych, działań organów administracji samorządowej lub rządowej oraz innych osób trzecich, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a także wystąpienia w trakcie prowadzenia

robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili podpisania niniejszej umowy, mimo zachowania należytej staranności nie można było przewidzieć, a także jeżeli opóźnienie spowodowane będzie innym obiektywnym czynnikiem, niezależnym od Sprzedającego", jest tożsama z postanowieniem wpisanym do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją (...) o treści: „Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które (...), pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy

możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z (...) stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania

dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć." i podobnie jak ono przewiduje po stronie przedsiębiorcy uprawnienie do zmiany terminu przekazania lokalu do użytku wyłączając przy tym lub istotnie ograniczając odpowiedzialność przedsiębiorcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Wskazać przy tym należy, iż wyliczone w postanowieniu §5 ust 3 wzorca umowy, przesłanki egzoneracyjne pozwalają przedsiębiorcy na nieograniczone opóźnienie w realizacji zawartej z konsumentem umowy, spowodowane jakimkolwiek czynnikiem niezależnym od przedsiębiorcy.

Za mieszczący się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru pod numerem (...) o treści: „W przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w realizacji inwestycji, przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10% wartości przedmiotu niniejszej umowy. Jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim.", należy uznać, zdaniem Sądu, zapis o treści: „W przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w przekazaniu mieszkania, przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku oraz zaliczek w ich wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki przekraczającej ten okres, nie więcej jednak niż 10% wartości przedmiotu niniejszej umowy, jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim". Postanowienie to nie dość, że faworyzuje przedsiębiorcę w przypadku zwłoki w spełnieniu świadczenia oraz rozliczeń z tego tytułu, to na dodatek różnicuje długość terminów uprawniających do żądania zapłaty kary oraz odstąpienia od umowy, w przypadku zawinionej zwłoki w spełnieniu świadczenia przez strony umowy. Jak słusznie argumentował Prezes UOKiK, zapis §5 ust. 3 wzorca umowy przewiduje uprawnienie do odstąpienia od umowy przez konsumenta, jeżeli zwłoka sprzedającego w przekazaniu mieszkania przekracza 4 miesiące. Z kolei, jak wynika z analizy wzorca, §6 ust.5a uprawnia sprzedającego do odstąpienia od umowy w przypadku opóźnienia dłuższego niż 3 miesiące w dokonaniu płatności przez konsumenta. Opóźnienie konsumenta w zapłacie którejkolwiek z rat skutkuje naliczaniem odsetek ustawowych od należnej raty za każdy dzień opóźnienia (§4 ust.5). W przypadku dewelopera dopiero opóźnienie przekraczające 3 miesiące skutkuje naliczaniem kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconego zadatku (kwestionowany §5 ust. 3 wzorca). Taki zapis bezsprzecznie zmierza do nierównorzędnego i nierzetelnego traktowania konsumenta jako strony (partnera) umowy i rażąco godzi w jego interes ekonomiczny.

Również w zakresie oceny piątego kwestionowanego zapisu o treści: „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego. Usterki mające swą przyczynę w naturalnych procesach osiadania budynku, a nie stanowiące bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia użytkowników lokali (tj. pęknięcia ścian, wypaczenia okien) zostaną przez Sprzedającego usunięte do roku od dnia przekazania lokalu lub ich stwierdzenia", zdaniem Sądu, Prezes UOKiK dokonał właściwej subsumpcji używanego przez przedsiębiorcę

postanowienia do klauzuli wpisanej do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycją (...)o treści: „Stwierdzone w protokole usterki Sprzedający zobowiązuje się usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania

mieszkania ponownie, przy czym nieobecność Kupującego upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego.". Treść używanego przez Przedsiębiorcę postanowienia umownego – poprzez przyznanie mu uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy tj. możliwości dokonania jednostronnego odbioru lokalu i stwierdzenia w sporządzonym protokole, że wybudowany lokal jest zgodny z umową, w ocenie Sądu, wywołuje tożsamy skutek jak wskazana wyżej klauzula abuzywna, wpisana do rejestru postanowień niedozwolonych. Słusznie zatem wskazał Prezes UOKiK, iż zakwestionowana klauzula w sposób niedopuszczalny pozbawia konsumentów prawa do dochodzenia przez nich roszczeń z tytułu stwierdzonych wad – co rażąco narusza interesy konsumentów. Taki zapis stanowi więc regulację tożsamą z regulacją zawartą w powołanej w uzasadnieniu decyzji klauzuli wpisanej do rejestru, która zmierza do nierównorzędnego i nierzetelnego traktowania konsumenta jako strony (partnera) umowy i rażąco godzi w jego interes ekonomiczny.

Tożsamość treści oraz skutków prawnych pomiędzy zapisem §6 ust 1 wzorca umowy stosowanego przez Przedsiębiorcę o treści: „Niezależnie od postanowień §5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do dnia....roku, za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. Odstąpienie staje się skuteczne z upływem 30 dni od dnia, w którym oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone Sprzedającemu. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą przez niego sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 14 dni od dnia uzyskania wpłaty zaliczki od innego nabywcy lokalu, w wysokości nie mniejszej niż kwota podlegająca zwrotowi, jednak nie później niż 60 dni od dnia złożenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy", a klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją (...)o treści: „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu”, zdaniem Sądu również nie budzi wątpliwości. Oba te postanowienia w podobny sposób ograniczają odpowiedzialność dewelopera wobec konsumenta i uzależniają rozliczenie z tytułu odstąpienia od umowy od zdarzenia przyszłego i niepewnego, tj. pozyskania nowego nabywcy lokalu, a zatem od okoliczności, na którą konsument nie ma wpływu. W ocenie Sądu słuszne jest stanowisko Prezesa UOKiK, iż niedopuszczalne i sprzeczne z dobrymi obyczajami jest uzależnianie wypłaty konsumentowi wniesionej przez niego kwoty od tego, czy znajdzie się inny nabywca gotowy do kupna lokalu, z którego konsument zrezygnował i który dokona wpłaty na rzecz dewelopera..

W odniesieniu do kolejnych dwóch postanowień, wskazanych w punktach 7 i 8 zaskarżonej decyzji, odpowiednio o treści: „(...) W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych). Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych, realizowanych zgodnie z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie spółki oraz rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania. Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych)" oraz o treści: „(...) W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego udziału we współwłasności lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (garażu wielostanowiskowym), jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych). Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych, realizowanych zgodnie z przedmiotem działalności Spółki określonym w umowie spółki oraz rejestrze

przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) , Sąd zważył, iż są one tożsame z treścią klauzuli wpisanej do rejestru postanowień uznanych za niedozwolone, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27 kwietnia 2007 r. (w sprawie o sygn. XVII AmC 14/06), pod nr (...) o treści: „W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 100.000 zł. Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych..... i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 100.000 zł." . Obie kwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia, podobnie jak wskazana klauzula wpisana do rejestru, z jednej strony narzucają konsumentowi dodatkowe obciążenie polegające na konieczności przedłożenia Przedsiębiorcy stosownego oświadczenia kolejnego nabywcy lokalu, a z drugiej z góry zobowiązują konsumenta do niepodejmowania kroków, które mogłyby opóźnić lub ograniczyć działalność gospodarczą dewelopera na sąsiednich nieruchomościach. Podkreślić w tym miejscu należy, iż nabywając nieruchomość konsument może zostać postawiony w sytuacji, iż deweloper zrealizuje na sąsiednich działkach inwestycję w znacznym stopniu uciążliwą, a przez to niepożądaną przez mieszkańców lokali nabytych wcześniej na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorcą. Pozbawienie konsumentów a priori możliwości podejmowania działań mających na celu ochronę swoich praw, dodatkowo obciążone znaczną karą finansową jest wyrazem braku rzetelności kupieckiej i działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami. Sąd nie ma wątpliwości, co słuszne podniósł Prezes UOKiK, że zastosowanie wskazanych postanowień umownych może wywołać skutek podobny jak zastosowanie postanowienia zamieszczonego w rejestrze pod nr (...). W ocenie Sądu, również i w tym wypadku uprawdopodobniono tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

W zakresie oceny ostatniego zakwestionowanego zapisu, stosowanego przez przedsiębiorcę, o treści: „Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z wykonaniem umowy, z wyłączeniem pierwszego ustalenia terminu umowy ustanawiającej odrębną własność pierwszego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, powinny być wysłane drogą pocztową listem poleconym, przesyłką kurierską na adresy wskazane w niniejszej umowie lub doręczone osobiście (do rąk pełnomocnika). Zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł zapoznać się z ich treścią bez względu na to, czy została ona przyjęta, zwrócona, awizowana lub odmówiono ich przyjęcia z jakichkolwiek przyczyn. Za dzień doręczenia uznaje się dzień wskazany przez właściwy urząd pocztowy jako dzień doręczenia, awizowania lub odmowy przyjęcia przesyłki. Każda ze Stron jest zobowiązana niezwłocznie poinformować drugą o zmianie adresu do korespondencji, pod rygorem uznania, za skutecznie doręczone zawiadomienie lub oświadczenie w terminie wskazanym odpowiednio jako odbiór, odmowa odbioru, upływ terminu odbioru wskazany w awizo, adnotacja o tym, że adresat się wyprowadził", stwierdzić należy, iż wyrokiem z dnia 20 maja 2008 r., wydanym w sprawie o sygn. XVII AmC 107/07, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał tożsame co do treści oraz skutków prawnych postanowienie umowne za niedozwoloną klauzulę umowną i zakazał jego stosowania w obrocie z konsumentami, z uwagi na to, iż przyznaje ono kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy - zapis uznający za skutecznie doręczone każde pismo wysłane na wskazany przez konsumenta w umowie adres, nawet jeżeli nie zostanie ono przez niego odebrane i nadawca otrzymał od poczty informację o nieodebraniu pisma. W takim przypadku przedsiębiorca, jako twórca wzorca umowy, decyduje de facto o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Treść tego postanowienia: „Oświadczenia i zawiadomienia (...)przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia (...)o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień (...)przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie.” , została

wpisana do rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycją (...). Mając na uwadze powyższe okoliczności, a także fakt, iż powód pomimo wpisania podobnej klauzuli do rejestru postanowień uznanych za niedozwolone, nadal stosował w umowach z klientami, przedmiotową klauzulę niedozwoloną, Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia odwołania w tym zakresie, uznając stanowisko Prezesa UOKiK za słuszne.

Reasumując wskazać należy, iż analiza porównawcza treści poszczególnych postanowień zakwestionowanych w toku niniejszej sprawy, zdaniem Sądu, jednoznacznie potwierdza, że wskazane postanowienia wzorców umowy stosowanych przez przedsiębiorcę w umowach z konsumentami, mieszczą się w „hipotezach” klauzul wpisanych do rejestru.

Tym samym uprawdopodobniona została przesłanka bezprawności działania przedsiębiorstwa, polegająca w tym przypadku na naruszeniu zakazu ustawowego z art. 24 ust. 2 pkt. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - stosowania w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Stosowanie niedozwolonych postanowień, wpisanych do rejestru, we wzorcach umów zawsze narusza zbiorowe interesy konsumentów, co wynika z istoty tej praktyki, gdyż zachowanie przedsiębiorcy nie ma sprecyzowanego adresata.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż w przedmiotowej sprawie doszło do uprawdopodobnienia przez Prezesa UOKiK faktu naruszenia przez powoda zakazu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Odnośnie podniesionego przez powoda zarzutu dotyczącego naruszenia przez Prezesa UOKiK art. 28 ust 1, 2 i 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Sąd zważył, iż brak jest podstaw do jego uwzględnienia.

Bezspornym jest, iż w treści pism kierowanych do Prezesa UOKiK powód zobowiązał się do podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia stwierdzonym naruszeniom poprzez zmianę treści kwestionowanych postanowień umownych oraz aneksowanie istniejących umów. Zobowiązując się do przeprowadzenia procedury aneksowania zawartych umów powód wskazał 9 miesięczny termin do jej przeprowadzenia, uzasadniając to dużą ilością umów (170). Zdaniem Sądu, ponieważ termin wykonania zobowiązania nie jest określony w art. 28, Prezes UOKiK określając go w przedmiotowej decyzji na 6 miesięcy, odnośnie umów zawartych z podmiotami krajowymi, był do tego uprawniony w ramach swobodnego uznania organu administracyjnego.

Podobnie Sąd ocenił zarzut powoda w zakresie nałożonego w pkt II decyzji obowiązku złożenia sprawozdania o stopniu wykonania obowiązku nałożonego w pkt I decyzji. Należy zauważyć, że o ile zobowiązanie przedsiębiorcy mogło być przedmiotem swoistych negocjacji między Prezesem a przedsiębiorcą, to Prezes UOKiK sam decyduje o terminach składania informacji, o stopniu wykonania zobowiązania i o szczegółowości tej informacji. Przy czym podkreślić należy, iż Sąd w pełni podziela argumentację zaprezentowaną w zaskarżonej decyzji odnośnie ustalenia 6 miesięcznego terminu wykonania zobowiązania i terminu składania sprawozdań.

Nie znajdując zatem podstaw do uchylenia zaskarżonej decyzji, na podstawie art. 479^{31a} §1 k.p.c., odwołanie należało oddalić jako bezzasadne.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c.

/-/ SSO Hanna Kulesza