

*Sygn. akt XVII AmA 143/11*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Bogdan Gierzyński**

Protokolant: sekretarz sądowy Wioleta Donoch

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

przeciwko **Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

**o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i nałożenie kary pieniężnej**

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 8 lipca 2011 r., Nr (...)

1. uchyla zaskarżoną decyzję w całości;
2. zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 1360 (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania.

SSO Bogdan Gierzyński

Sygn. akt XVII AmA 143/11

## UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją z dnia 8 lipca 2011 r., Nr (...)

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., uznał za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie:

A. we wzorcach umownych o nazwie „Umowa przedwstępna” obowiązujących kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)

postanowień o treści:

1. „1. Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni lokalu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy w granicach +/- 2,5 % (dwa i pół procenta) z przyczyn architektoniczno - konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych.

2. (...) Zmiana wielkości powierzchni lokalu i loggi/balkonu/tarasu z przyczyn określonych w ust. 1 zostanie uwzględniona w końcowym rozliczeniu między Stronami."

2. „Nie odebranie przez Stronę listu poleconego wysłanego na adres wskazany w umowie powoduje, że list będzie uznany za doręczony."

B. we wzorcu umownym o nazwie „Umowa przedwstępna" obowiązującym od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I) postanowienia o treści:

„Cena podana w ust. 1 niniejszego paragrafu zawiera podatek od towarów i usług (VAT), którego stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego z balkonem/loggią/tarasem 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT podatek ten będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami.(...)"

C. we wzorcach umownych o nazwie „Umowa przedwstępna" obowiązujących kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)
- od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 4 marca 2010 r. (Wzorzec IV)
- od dnia 5 marca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2010 r. (Wzorzec V)
- od dnia 15 kwietnia 2010 r. (Wzorzec VI)

postanowień o treści:

1. „Kupujący może odstąpić od niniejszej umowy na podstawie pisemnego oświadczenia. Sprzedający zwróci wpłaconą przez Kupującego kwotę pomniejszoną o 1,5 % wartości dokonanych wpłat, tytułem zryczałtowanych kosztów obsługi administracyjnej umowy."

2. „W przypadku odstąpienia Kupującego od umowy z powodu jej nie wykonania przez Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone kwoty (...). Jeżeli (...) Sprzedający nie przedstawi dowodów na wykazanie braku winy w niewykonaniu umowy, Kupującemu będzie przysługiwała należna kara umowna w wysokości 3 % całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Przez nie wykonanie umowy przez Sprzedającego należy rozumieć w szczególności ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru."

3. „W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty po potrąceniu 3% całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Zwrot nastąpi w terminie do jednego miesiąca od wysłania Kupującemu listu poleconego zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od Umowy. Przez nienależyte wykonanie umowy przez Kupującego należy rozumieć w szczególności ponad 1 miesięczne opóźnienie wpłat w stosunku do terminów określonych w § 4 ust. 3."

4. „Wszelkie prace wykończeniowe w lokalu Kupujący może prowadzić dopiero po protokolarnym przekazaniu przez Sprzedającego lokalu i uregulowaniu wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedającego."

5. „Sprzedający wyda Kupującemu klucze do wszystkich pomieszczeń po dokonaniu ostatecznego odbioru technicznego i po uregulowaniu przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawartej umowy.”

które są postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 47945 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem:

# 22 lipca 2009r. - w zakresie praktyk określonych w pkt I.A sentencji niniejszej decyzji

# 27 lutego 2009r. - w zakresie praktyk określonych w pkt I.B sentencji niniejszej decyzji

# 7 lipca 2010r. - w zakresie praktyk określonych w pkt I.C sentencji niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. uznał, że działanie polegające na stosowaniu postanowienia zawartego we wzorcach umownych o nazwie „Umowa przedwstępna” obowiązujących kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)
- od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 4 marca 2010 r. (Wzorzec IV)
- od dnia 5 marca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2010 r. (Wzorzec V)
- od dnia 15 kwietnia 2010 r. (Wzorzec VI)

o treści:

„Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego, który może jej odmówić tylko z uzasadnionej przyczyny.”

które jest postanowieniem uznanym prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji Konsumentów za niedozwoloną klauzulę umowną i wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 47945 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i nakazał zaniechanie jej stosowania.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. nałożył na (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. karę pieniężną w wysokości:

1. 76.695 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych) płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

2. 9.960 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych), płatną do budżetu

państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy

o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie II sentencji

niniejszej decyzji.

Od powyższej decyzji odwołanie złożył (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w zakresie kary pieniężnej wnosząc o uchylenie decyzji i orzeczenie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Odwołujący wskazał na brak tożsamości zapisów stosowanych w we wzorcach umownych przez Spółkę ze znajdującymi się w zbiorze klauzulami niedozwolonymi. W jego ocenie Prezes UOKiK dokonał niewłaściwej interpretacji, bądź dokonując nadinterpretacji klauzul znajdujących się w rejestrze, Prezes UOKiK bezzasadnie nałożył na skarżącego karę pieniężną.

Odnosnie zapisów par. ust. 1 i 2 wzorca I, II i III, według skarżącego uznany za naruszający zbiorowe interesy konsumentów zapis „Zmiana wielkości powierzchni lokalu i loggi/balkonu/tarasu z przyczyn określonych w ust. 1 zostanie uwzględniona w końcowym rozliczeniu między stronami” nie narzucał sposobu takiego liczenia, zatem nie można przyjąć że zapis ten narusza prawa konsumenta. W razie wystąpienia rozbieżności pomiędzy planowaną a faktyczną powierzchnią Klienci Spółki mywali do wyboru możliwość odstąpienia od umowy z jednoczesnym zwrotem wszystkich wpłat (bez potrąceń) bądź uzgadniali satysfakcjonującą ich korektę ceny. Skarżący więc nie zgadza się z zarzutem, jakoby powyższy zapis narażał konsumentów ponoszenie dodatkowych kosztów które mogły stanowić dla nich znaczne obciążenie. Odwołujący nie przyjmuje argumentów, jakoby zastosowane we Wzorcach I wpisy dotyczące podatku VAT były tożsame z postanowieniem które stało się podstawą wpisu pod pozycją 1386, gdyż zapis ten w żaden sposób nie przewiduje podwyższenia ceny w razie zmiany podatku, a jedynie wskazuje, że w przypadku gdyby taka zmiana nastąpiła, to tek będzie naliczony z uwzględnieniem nowych stawek.

Odwołujący nie zgodził się ze stwierdzeniem, że zapisy par. 7 ust. 1 Wzorców I - VI w zakresie w jakim przewiduje możliwość naliczenia kosztów obsługi administracyjnej w wysokości 1,5% dokonanych wpłat w razie odstąpienia od umowy, są tożsame z treścią postanowienia dotyczącego „braku oferty”, który to zapis stanowił podstawę wpisania do rejestru klauzul pod nr 1533, gdyż także w tym przypadku nie znajduje podobieństwa do wskazanej klauzuli. Podobnie w odniesieniu do treści par. 7 ust. 2 wzorców Umowy nie istnieje tożsamość z klauzulą nr 1392. Wbrew twierdzeniom Prezesa Urzędu, zastosowany zapis nie wyłączał odpowiedzialności odszkodowawczej Spółki, a jedynie przewidywał bardzo krótki (14-dniowy) termin na wykazanie przez Spółkę okoliczności mogących stanowić podstawę do uznania, że nie było po stronie Spółki winy w niewykonaniu umowy. Zapis ten nie zawiera żadnych terminów, o których mowa w powyższej klauzuli.

Według odwołującego do zapisów par. 10 oraz 11 ust. 4, a nie powinny być zastosowane porównania w sposób jaki został dokonany w skarżonej decyzji. Żaden przepis prawa nie nakłada na developera obowiązku udostępnienia lokalu kupującemu przed podpisaniem przez niego aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności i nabycia tego prawa.

Odwołujący nie zgadza się z zarzutami dotyczącymi „długotrwałego” klauzul niedozwolonych, gdyż skarżący w miarę wpisywania kolejnych klauzul ich analizy i modyfikował zapisy umów w odniesieniu do stale zmienianych o tych się postanowień zawartych w klauzulach. Żaden ze stosowanych zapisów nie może być uznany za „tożsamy” z zapisami umów stosowanych przez Spółkę, zatem nie jest zasadne nałożenie kary w wysokości określonej zaskarżoną decyzją.

W odpowiedzi na odwołanie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniósł o jego oddalenie w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem (...). Zakres prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej obejmuje m.in. budowanie lub nabywanie budynków

w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów. /k. 22-29, t. 1 akt adm.; k. 2-5, t. 2 akt adm./

Spółka posługuje się w obrocie konsumenckim wzorcami umownymi o nazwie „Umowa przedwstępna”. Wzorce umowne będące podstawą wszczęcia niniejszego postępowania obowiązywały kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)
- od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 4 marca 2010 r. (Wzorzec IV)
- od dnia 5 marca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2010 r. (Wzorzec V)
- od dnia 15 kwietnia 2010 r. (Wzorzec VI)

W treści wzorców znajdują się następujące postanowienia o treści zbieżnej z treścią postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 47945k.p.c:

1. „1. Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni lokalu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy w granicach +/- 2,5 % (dwa i pół procenta) z przyczyn architektoniczno - konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych.

2. (...) Zmiana wielkości powierzchni lokalu i loggi/balkonu/tarasu z przyczyn określonych w ust. 1 zostanie uwzględniona w końcowym rozliczeniu między Stronami.” - postanowienia zawarte we Wzorcach I, II i III w § 3 ust. 1 i 2;

2. „Cena podana w ust. 1 niniejszego paragrafu zawiera podatek od towarów i usług (VAT), którego stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego z balkonem/loggią/tarasem 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT podatek ten będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami.(...)” -postanowienie zawarte we Wzorcu I w § 4 ust. 4;

3. „Kupujący może odstąpić od niniejszej umowy na podstawie pisemnego oświadczenia. Sprzedający zwróci wpłaconą przez Kupującego kwotę pomniejszoną o 1,5 % wartości dokonanych wpłat, tytułem zryczałtowanych kosztów obsługi administracyjnej umowy (...)”- postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V, VI w § 7 ust. 1;

4. 5. 6. „W przypadku odstąpienia Kupującego od umowy z powodu jej nie wykonania przez Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone kwoty (...). Jeżeli (...) Sprzedający nie przedstawi dowodów na wykazanie braku winy w niewykonaniu umowy, Kupującemu będzie przysługiwała należna kara umowna w wysokości 3 % całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Przez nie wykonanie umowy przez Sprzedającego należy rozumieć w szczególności ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru.” - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V i VI w § 7 ust. 2;

7. „W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty po potrąceniu 3% całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego.(...) Przez nienależyte wykonanie umowy przez Kupującego należy rozumieć w szczególności ponad 1 miesięczne opóźnienie wpłat w stosunku do terminów określonych w § 4 ust. 3 - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V i VI w § 7 ust. 3;

8. „W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty po potrąceniu 3% całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Zwrot nastąpi w terminie do jednego miesiąca od wysłania Kupującemu listu poleconego zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od Umowy. Przez nienależyte wykonanie umowy przez Kupującego należy rozumieć w

szczegółności ponad 1 miesięczne opóźnienie wpłat w stosunku do terminów określonych w § 4 ust. 3 - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V i VI w § 7 ust. 3;

9. „Wszelkie prace wykończeniowe w lokalu Kupujący może prowadzić dopiero po protokolarnym przekazaniu przez Sprzedającego lokalu i uregulowaniu wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedającego." - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV w § 10 ust. 1 oraz we Wzorcach V i VI w § 8 ust. 1;

10. „Sprzedający wyda Kupującemu klucze do wszystkich pomieszczeń po dokonaniu ostatecznego odbioru technicznego i po uregulowaniu przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawartej umowy." - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV w § 11 ust. 4 oraz we Wzorcach V i VI w § 9 ust. 4;

11. „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego, który może jej odmówić tylko z uzasadnionej przyczyny." - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV w § 12 ust. 1 oraz we Wzorcach V i VI w § 10 ust. 1;

12. „Nie odebranie przez Stronę listu poleconego wysłanego na adres wskazany w umowie powoduje, że list będzie uznany za doręczony." - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II oraz III w § 15 ust. 3.

/k. 34 i nast., k. 36 i nast., k. 53 i nast., k. 62 i nast., k. 71 i nast., k. 80 i nast. – t. 1 akt adm.; k. 6-10, k. 11-15, k. 1620, k. 21-25, k. 26-30, k. 31-35 – t. 2 akt adm./

Do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c., postanowienia które są tożsame ze wskazanymi wyżej klauzulami zakwestionowanymi przez Prezesa Urzędu. Są to postanowienia o następującej treści:

- poz. 1540 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „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." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 27 listopada 2008 r.;

- poz. 1386 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt AmC XVII 126/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 22 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1533 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W przypadku braku oferty opłata zostaje zwrócona po potrąceniu opłaty administracyjnej w wysokości max. 30% opłaty." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 marca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 42/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 27 listopada 2008 r.;

- poz. 1392 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W przypadku powstałego z wyłącznej winy (...)u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ceny lokalu, określonej w par. 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2%.” - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 22 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1390 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. (...) zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy.” - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 22 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1542 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „1.

Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku. 2. Kupujący ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku, gdy zwłoka w realizacji umowy wynosi więcej niż 90 dni, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy. -(...)” - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 27 listopada 2008 r.;

- poz. 1375 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.” - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 109/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 15 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1731 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ("(...)") na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)” - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 30 października 2009 r.;

- poz. 1501 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.” - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 122/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 23 września 2008 r.;

- poz. 918 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna

adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia.(...)” wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 9 listopada 2006 r.

W 2010 r. spółka osiągnęła przychód w wysokości (...) zł, spółka odniosła stratę, jednak nie określono jakiego rzędu to strata. / k. 52 akt adm./

Powyższe fakty są bezsporne pomiędzy stronami postępowania. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie budzą wątpliwości Sądu, nie były one również kwestionowane przez strony postępowania.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

Odwołanie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w Wyroku z dnia 12 lutego 2014 r. sygn. III SK 18/13, że w odniesieniu do art. 24 ust. 1 uokik zdecydowanie przeważa w praktyce (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 grudnia 2012 r., III SK 25/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 grudnia 2012 r., VI ACa 861/12; wyroki SOKiK z 15 lipca 2010 r., XVII Ama 28/09; z 23 sierpnia 2010 r., XVII Ama 86/09; z 23 maja 2011 r., XVII Ama 212/09; z 23 maja 2011 r., XVII Ama 212/09; z 24 maja 2012 r., XVII Ama 31/11; z 14 stycznia 2013 r., XVII Ama 85/11; z 24 kwietnia 2013 r., XVII Ama 63/10) i piśmiennictwie pogląd, zgodnie z którym do stwierdzenia, że dane zachowanie przedsiębiorcy jest bezprawne, niezbędne jest sięgnięcie do innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów z 2007 r. przepisów prawa nakładających na przedsiębiorcę określony obowiązek (nakaz / zakaz) w obrocie konsumenckim (A. Wędrychowska-Karpińska, A. Wiercińska-Krużewska [w:] Stawicki, Stawicki, Ustawa, s. 539).

Z wcześniejszego orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego tzw. rozszerzonej prawomocności wpisu postanowienia wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone u (wyroki Sądu Najwyższego z 20 września 2013 r., II CSK 708/12; z 23 października 2013 r., IV CSK 142/13; postanowienie Sądu Najwyższego z 16 września 2011 r., I CSK 676/10; uchwały Sądu Najwyższego z 7 października 2008 r., III CZP 80/08, OSNC 2009 nr 9, poz. 118; z 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10, OSNC 2011 nr 9, poz. 95) wynika zaś, że zachowaniu polegającemu na stosowaniu przez innego przedsiębiorcę postanowień wzorca umowy wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik z 2007 r., nie można przypisać bezprawności. Nie jest to bowiem zachowanie sprzeczne z ukształtowanymi w k.p.c. zasadami funkcjonowania rejestru i skutkami wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za postanowienie niedozwolone w ramach tzw. abstrakcyjnej kontroli wzorców umów. Dlatego w piśmiennictwie już wcześniej wskazywano, że art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy znajduje zastosowanie wyłącznie do przedsiębiorcy, który nie stosuje się do orzeczonego zakazu wykorzystywania niedozwolonych postanowień umowy (w szczególności zob. M. Rejdak, Postępowanie w sprawie uznania za niedozwolone postanowień wzorca umowy. Komentarz, Warszawa 2009, s. 133 i 138; R. Trzaskowski, Przesłanki i skutki uznania postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 47936- 47945 k.p.c.) [w:] red. E. Holewińska-Łapińska, Prawo w działaniu. 6. Sprawy cywilne, Warszawa 2008, s. 238).

W dalszej kolejności należy stwierdzić, że w argumentacji zawartej w uzasadnieniu uchwały III SZP 3/06 odwołano się w szerokim zakresie do potrzeby zapewnienia efektywności dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. Urz. UE 1993 L 95, wydanie specjalne polskie Dz.U.UE-sp.15-2-288, dalej jako dyrektywa 93/13).

Ze względów wynikających z zasad unijnego prawa intertemporalnego dotyczących przystępujących do Unii Europejskiej nowych państw członkowskich, Sąd Najwyższy nie mógł w tej sprawie wystąpić z odpowiednim pytaniem prejudycjalnym. W dacie podejmowania uchwały III SZP 3/06 nie było zaś orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości



Unii Europejskiej (dalej jako TSUE) dotyczącego bezpośrednio kwestii efektywnej realizacji w porządku krajowym wymogów wynikających z art. 7 dyrektywy 93/13.

Sytuacja w tym zakresie zmieniła się z chwilą wydania przez TSUE wyroku z 26 kwietnia 2012 r. w sprawie C-472/10 I., w którym Trybunał wypowiedział się w przedmiocie wykładni art. 7 dyrektywy 93/13. Z uzasadnienia tego wyroku wynika jednoznacznie, że w ocenie TSUE, skuteczna realizacja celu zakładanego przez art. 7 dyrektywy 93/13 „wymaga [...] by postanowienia umowne ujęte we wzorcu umowy konsumenckiej uznane za nieuczciwe wskutek powództwa o zaniechanie naruszeń wytoczonego przeciwko zainteresowanemu przedsiębiorcy [...] nie wiązały ani tych konsumentów, którzy byli stronami postępowania o zaniechanie naruszeń, ani też tych konsumentów, którzy zawarli z tym przedsiębiorcą umowę, do której stosuje się ten sam wzorzec umowy” (pkt 38). W dalszej kolejności TSUE stwierdził, że „zastosowanie [...] sankcji nieważności nieuczciwego postanowienia umownego, skutecznej względem wszystkich konsumentów, którzy zawarli umowę konsumencką, do której stosuje się ten sam wzorzec umowy, zapewnia, że konsumenci ci nie będą związani omawianym postanowieniem” (pkt 40). Z przywołanego orzeczenia wynika jednoznacznie, że w ocenie TSUE taka interpretacja art. 47943 k.p.c., jaką przyjęto w powołanym powyżej orzecznictwie Izby Cywilnej Sądu Najwyższego, odpowiada wymogom wynikającym z art. 7 dyrektywy 93/13 i nie ma potrzeby odwoływania się do zasady efektywności prawa unijnego w celu poszerzenia zakresu skutków wpisu postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień.

Powyższy pogląd znalazł również odzwierciedlenie w Uchwale Sądu Najwyższego (7 sędziów) z dnia 20 listopada 2015 r. (III CZP 17/15), zgodnie z którą prawomocność materialna wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za niedozwolone wyłącza powództwo o uznanie za niedozwolone postanowienia tej samej treści normatywnej, stosowanego przez przedsiębiorcę pozwanego w sprawie, w której wydano ten wyrok (art. 365 i 366 k.p.c.). Prawomocność materialna wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za niedozwolone - także po wpisaniu tego postanowienia do rejestru (art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c.) - nie wyłącza powództwa o uznanie za niedozwolone postanowienia tej samej treści normatywnej, stosowanego przez przedsiębiorcę niebędącego pozwanym w sprawie, w której wydano ten wyrok (art. 365 i 366 w związku z art. 479<sup>43</sup> k.p.c.).

Uzupełniająco należy zauważyć, że powołana uchwała Sądu Najwyższego nie pozostaje w sprzeczności z wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie C 119/15, Biuro (...) sp. z o.o. sp.k. w D. przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ((...):EU:C:2016:987). W orzeczeniu tym Trybunał Sprawiedliwości uznał, że: "artykuł 6 ust. 1 i art. 7 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich w związku z art. 1 i 2 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/22/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie nakazów zaprzestania szkodliwych praktyk w celu ochrony interesów konsumentów należy w świetle art. 47 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej interpretować w ten sposób, że nie stoją one na przeszkodzie temu, by stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem sądu i wpisanych do krajowego rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone mogło zostać uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy, który nie brał udziału w postępowaniu zakończonym wpisem owych postanowień do wspomnianego rejestru, za działanie bezprawne, stanowiące podstawę nałożenia kary pieniężnej z tego tytułu, pod warunkiem - czego zweryfikowanie należy do sądu odsyłającego - że przedsiębiorcy temu przysługuje skuteczny środek prawny zarówno przeciwko decyzji uznającej tożsamość porównywanych postanowień, obejmujący kwestię, czy - przy uwzględnieniu wszystkich istotnych okoliczności właściwych danej sprawie - owe postanowienia są materialnie identyczne, zwłaszcza pod względem wywoływanych przez nie szkodliwych dla konsumentów skutków, jak i przeciwko decyzji ustalającej w danym wypadku kwotę kary pieniężnej."

Analiza treści wyroku Trybunału Sprawiedliwości nie daje podstaw do twierdzenia, że zasada efektywności prawa unijnego nakazuje akceptację wykładni odmiennej od tej, którą przyjął Sąd Najwyższy. Rozważania Trybunału Sprawiedliwości odnoszą się do kwestii, czy relewantne unijne unormowania "stoją (...) na przeszkodzie temu, by stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem sądu i wpisanych do krajowego rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za

niedozwolone mogło zostać uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy, który nie brał udziału w postępowaniu zakończonym wpisem owych postanowień do wspomnianego rejestru, za działanie bezprawne, stanowiące podstawę nałożenia kary pieniężnej z tego tytułu". Nie wynika z nich, aby wprowadzenie do krajowych systemów prawnych takich rozwiązań było obowiązkiem państw członkowskich. Tymczasem, zgodnie z powołaną uchwałą Sądu Najwyższego, prawo polskie nie przewiduje rozwiązań analogicznych do tych, które opisano w cytowanym fragmencie uzasadnienia wyroku Trybunału Sprawiedliwości. Okoliczność, że w orzeczeniu tym przesądzono, iż ich ewentualne wprowadzenie do krajowego porządku prawnego nie naruszałoby prawa unijnego, nie ma znaczenia dla rozpatrywanej sprawy.

Tezy zaprezentowane przez Trybunał Sprawiedliwości nie podważają prawidłowości rozumowania, które doprowadziło Sąd Najwyższy do przyjęcia powołanego stanowiska. Trybunał Sprawiedliwości stwierdził, iż "nie można utrzymywać, że system krajowy taki jak ten, w który wpisuje się postępowanie główne, narusza przysługujące przedsiębiorcom prawo do obrony lub zasadę skutecznej ochrony sądowej" (pkt 43). Natomiast Sąd Najwyższy uzasadnił swoje stanowisko potrzebą zapewnienia przedsiębiorcy prawa do wysłuchania i wskazał, że gwarantowane jest ono na poziomie konstytucyjnym (art. 45 ust. 1), w art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz w art. 47 ust. 2 Karty praw podstawowych Unii Europejskiej.

Ewentualna sprzeczność powyższych stanowisk jest tylko pozorna, albowiem treść standardów ochrony praw podstawowych na poziomie krajowym i unijnym nie musi być identyczna. Na analizowanej płaszczyźnie, prawo unijne nie stoi na przeszkodzie zapewnieniu w krajowych porządkach prawnych gwarancji prawa do obrony, prawa do wysłuchania i zasady skutecznej ochrony prawnej idących dalej, niż analogiczne standardy ochronne przyjęte w prawie Unii Europejskiej. Przyjęcie, że kierunek wykładni odrzucony przez Sąd Najwyższy nie pozostaje w sprzeczności z prawem unijnym, nie prowadzi do wniosku, że jest on zgodny z prawem polskim.

Podkreślić także należy, że Trybunał Sprawiedliwości nie badał bezpośrednio zgodności prawa polskiego w prawem unijnym, lecz dokonywał wykładni prawa Unii Europejskiej. Poza płaszczyznę oddziaływania prawa unijnego na krajowe porządki prawne, ustalenia Trybunału dotyczące treści prawa polskiego mają zatem jedynie pomocniczy charakter i nie są wiążące dla sądów krajowych. Wskazać należy, że Trybunał Sprawiedliwości zastrzegł, iż jego stanowisko dotyczące prawa polskiego opiera się na przedłożonych mu informacjach, "których zweryfikowanie należy do sądu odsyłającego" (pkt 43).

Natomiast orzeczenie unijne wytyczyło granice, w których polska judykatura mogłaby bez naruszania prawa unijnego zmienić swoje stanowisko w przedmiotowej kwestii. W ich ramach mieściłoby się przyjęcie kierunku zasadniczo odmiennego, od tego który zaaprobował Sąd Najwyższy. Z wywodów Trybunału Sprawiedliwości wynika natomiast, że niedopuszczalne byłoby uznanie, że wystarczające do zapewnienia przedsiębiorcom poziomu ochrony wymaganego przez prawo unijne jest przyjęcie, iż zakres sądowego badania tożsamości relewantnych klauzul ograniczać się może "wyłącznie do zwykłego formalnego porównania badanych postanowień z tymi widniejącymi w rejestrze" (pkt 42) (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2017 r., sygn.. VI ACa 185/14).

Mając powyższe na względzie, za zasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik, a w konsekwencji uwzględnienia tego zarzutu za zasadne należy uznać także zarzuty dotyczące zastosowania art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 26 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów za uzasadnione.

Z powyższych względów zaskarżoną decyzję należało uchylić na podstawie art.479<sup>31a</sup> § 3 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sporu, zasądzając na rzecz powoda koszty postępowania w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych (art. 98 k.p.c.)