

Sygn. akt XVII AmA 65/12

I.

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

W następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Witold Rękosiewicz

Protokolant: protokolant sądowy – stażysta Piotr Hołyś

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) P. M., M. Z. sp. j. z/s w P.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

na skutek odwołania powoda od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 3 kwietnia 2012 r. nr (...)

1) uchyla zaskarżoną decyzję,

2) zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) P. M., M. Z. sp. j. z/s w P. kwotę 720,00 zł (siedemset dwadzieścia) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Witold Rękosiewicz.

Sygn. akt XVII AmA 65/12

## UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 3 kwietnia 2012 roku nr (...) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej Prezes UOKiK, pozwany) działając na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 oraz art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) (dalej Ustawa lub uokik) po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez przedsiębiorcę działającego pod firmą (...). M., M. Z. sp. j z siedzibą w P., (spółka, powód, przedsiębiorca):

I. uznał za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik praktykę przedsiębiorcy, polegającą na stosowaniu we wzorcu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości postanowień wpisanych do rejestru postanowień umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc o treści :

1. § 3 ust. 3 „Ewentualna różnica między powierzchnią wyszczególnioną w niniejszej umowie, a obliczoną w dniu przekazywania lokalu mieszcząca się w granicach 3 %, nie stanowi zmiany przedmiotu umowy i nie ma wpływu na wartość niniejszej umowy”,

2. § 5 ust. 1 „ Zbywca – Generalny Realizator zastrzega możliwość zmiany terminu przekazania lokalu na skutek zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w dniu podpisania niniejszej umowy bądź działania siły wyższej.”

ust. 2 „ W rozumieniu niniejszej umowy siłą wyższą strony określają w szczególności: warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie robót budowlanych, strajk pracowników wykonawcy bądź dostawców materiałów budowlanych, firm transportowych, załamanie się rynku materiałów budowlanych tj. w szczególności znaczna podwyżka cen materiałów budowlanych, lub innych niezależnych od Zbywcy – Generalnego Realizatora ważnych powodów uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych.”

ust. 3 „ Zmiana terminu określonego w § 4 powyżej z przyczyn określonych w ust. 1 powyżej nie jest opóźnieniem w realizacji umowy i nie stanowi podstawy do naliczania kar umownych określonych w niniejszej umowie .”

3. § 10 „strony ustalają następujące kary umowne:

1.1. W przypadku odstąpienia od umowy z winy którejkolwiek ze stron – stronie odstępującej od umowy przysługuje kara umowna w wysokości 8% wartości ceny określonej w § 7 ust.1,

1.2. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zbywcę – Generalnego Realizatora z przyczyny określonej w § 9 ust. 2 i 4 powyżej – oprócz kary określonej w pkt 1.1. powyżej Zbywcy przysługuje kara umowna w wysokości 20% wpłaty określonej w § 7 ust. 1 powyżej wniesionej przez Nabywcę ,

1.3. Nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,01% kwoty określonej w pkt 1.1. powyżej za każdy dzień zwłoki w przekazaniu przedmiotu umowy po terminie określonym w § 4 powyżej. W przypadku określenia terminu jako kwartału danego roku – termin do naliczania kary umownej będzie liczony od dnia następnego po upływie ostatniego dnia danego kwartału.”

4. § 11 ust. 5 „Strony niniejszej umowy postanawiają, iż Strona, która nie zawiadomi o zmianie adresu dla doręczeń, ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe na skutek niewykonania tego obowiązku a wszelka korespondencja przekazywana na adres wskazany w niniejszej umowie będzie uważana za doręczoną ze wszystkimi skutkami przewidzianymi dla doręczeń.”

5. § 14 „Spory związane z wykonaniem tej umowy, a nie rozwiązane przez Strony na drodze polubownej będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zbywcy.”

6. § 18 ust. 1 „Nabywca – Inwestor w/w lokalu wyraża zgodę na to, aby Zbywca – Generalny Realizator samodzielnie lub za pomocą innego podmiotu odpłatnie prowadził na jego koszt i z jego upoważnienia administrację budynku, w którym znajduje się lokal, a po zorganizowaniu wspólnoty mieszkaniowej tj z chwilą urządzenia pierwszej księgi wieczystej dla wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, Zbywca – Generalny Realizator będzie uprawniony do sprawowania funkcji zarządu nowopowstałej wspólnoty przez okres trzech lat.”

i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 5 marca 2012 r.

II. z tytułu stosowania zakazanej praktyki nałożył na (...) P. M., M. Z. sp. j z siedzibą w P. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik karę pieniężną w wysokości 26 725 zł,

III. na podstawie art. 27 ust. 4 w zw. z art. 26 ust. 2 uokik określił środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów polegające na zobowiązaniu (...) P. M., M. Z. sp. j z siedzibą w P. do wystąpienia do kontrahentów z propozycją zmian wszystkich nadal obowiązujących przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości, w którym występują postanowienia wskazane w punkcie I sentencji niniejszej decyzji, w sposób zapewniający wyeliminowanie zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, w terminie 1 (jednego) miesiąca od uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Przedsiębiorca (...) P. M., M. Z. sp. j z siedzibą w P. w złożonym odwołaniu zaskarżył decyzję Prezesa UOKiK w całości.

Zaskarżonej decyzji powód zarzucił:

1. naruszenie art. 384 k.c. poprzez błędne uznanie, iż odwołujący stosuje wzorzec umowny w stosunkach z konsumentami;
2. błędne uznanie, iż postanowienie § 5 oraz § 11 ust. 5 umowy przedwstępnej, stanowią niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> k.c. ;
3. przekroczenie granic uznania administracyjnego w zakresie wymierzenia oraz w dalszej kolejności – wysokości kary, poprzez nieuwzględnienie jako okoliczności łagodzącej faktu dobrowolnego odstąpienia od praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz postawy odwołującego w toku postępowania;

Na podstawie powyższych zarzutów powód wniósł o:

1. zmianę zaskarżonej decyzji i stwierdzenie, że działania odwołującego nie naruszały zbiorowych interesów konsumentów, a ewentualnie – o zaniechanie wymierzenia odwołującemu kary pieniężnej za naruszenie;

lub

2. uchylenie zaskarżonej decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez organ,
3. zasądzenie kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odwołania powód podtrzymał wyrażone w postępowaniu administracyjnym twierdzenie, iż przy zawieraniu umów przedwstępnych z konsumentami nie stosował wzorca umownego. Przedstawiane konsumentom szablony stanowiły jedynie podstawę do negocjacji treści zawieranej ostatecznie umowy określającej prawa i obowiązki stron. Postanowienia zawieranych umów każdorazowo były indywidualnie uzgadniane z kontrahentem. Dostrzegalne podobieństwo treści umów wynika z konieczności regulacji w umowach kwestii dotyczących wzajemnych zobowiązań stron, lecz nie daje podstaw do przyjęcia, że powód w prowadzonej działalności stosował wzorzec umowny w rozumieniu art. 384 kc.

Odnośnie postanowień §5 i §11 ust. 5 umowy przedwstępnej powód wskazał, że nie naruszają one zasad współzycia społecznego lub obowiązujących przepisów. Stwierdził, iż nawet przy założeniu, że powód stosował w prowadzonej działalności gospodarczej wzorzec umowny, to z uwagi na znikomy zakres naruszenia zasadne jest uwzględnienie żądań odwołania.

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

W całości podtrzymał stanowisko przyjęte w zaskarżonej decyzji. Ustosunkował się do zarzutów odwołania i stwierdził, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że powód wykorzystuje w stosunkach z konsumentami wzorzec umowny, zawierający klauzule niedozwolone, kształtujące prawa i obowiązki konsumentów w sposób mniej korzystny niż prawa i obowiązki powoda. Pozostałe zarzuty powoda Prezes UOKiK uznał za nieuzasadnione i nie zasługujące na uwzględnienie.

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

(...) P. M., M. Z. sp. j z siedzibą w P. jest przedsiębiorcą wykonującym roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków. W związku z prowadzoną działalnością spółka od dnia 15 stycznia 2009 r. zawierała z konsumentami przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości. W treści przedstawianych kontrahentom do podpisania umów znajdowały się postanowienia wymienione przez Prezesa UOKiK w zaskarżonej decyzji.

Od dnia 5 marca 2012 r. przedsiębiorca zaprzestał zawierania z konsumentami umów przedwstępnych zawierających wskazane postanowienia.

Powyższy stan faktyczny nie jest pomiędzy stronami sporny. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, znajdującego się w aktach administracyjnych, nie budzi on również wątpliwości Sądu.

***W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z art. 3 ust. 2 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) jeżeli warunki umowy zostały sporządzone wcześniej i konsument nie miał w związku z tym wpływu na ich treść, zwłaszcza gdy zostały przedstawione konsumentowi w formie uprzednio sformułowanej standardowej umowy, nawet jeśli niektóre warunki umowy były negocjowane indywidualnie, należy uznać, że umowa została zawarta z zastosowaniem wzorca umownego. Skoro więc powód przyznał, że przy zawieraniu umów przedwstępnych posługiwał się projektem umowy o charakterze szablonu przedstawianego konsumentom, stanowiącego podstawę do negocjacji, to nawet jeżeli poszczególne postanowienia umowy były przedmiotem rokowań, w pozostałym zakresie umowa była zawarta z zastosowaniem wzorca umownego. Należy przy tym podkreślić, że ciężar dowodu, iż standardowe warunki umowy zostały wynegocjowane indywidualnie, spoczywa na przedsiębiorcy. W rozpoznawanej sprawie powód nie przedstawił żadnego dowodu na tę okoliczność. Ponadto, zdaniem Sądu już sam fakt, że konsumentom przedstawiano uprzednio sformułowany szablon umowy, jest wystarczający do uznania, iż przy zawieraniu umów przedwstępnych z konsumentami powód wykorzystywał wzorzec umowny w rozumieniu art. 384 kpc. Prowadzona w sprawie ocena działań powoda ma charakter abstrakcyjny a nie incydentalny. Również z tego względu okoliczność późniejszego negocjowania treści zawieranych umów jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, którego przedmiotem jest ocena działań powoda w ujęciu abstrakcyjnym, w oderwaniu od jakiegokolwiek konkretnie zawartej umowy, ponieważ celem postępowania prowadzonego przez Prezesa UOKiK jest ochrona interesu publicznoprawnego a nie interesu poszczególnych konsumentów, którzy ostatecznie zawarli umowy z powodowym przedsiębiorcą. Zarzut powoda dotyczący naruszenia art. 384 kc należało więc uznać za nietrafny. Odnośnie twierdzenia powoda, iż postanowienia § 5 i §11 ust. 5 umowy przedwstępnej nie mają charakteru klauzul abuzywnych w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> kc należy zauważyć, że dla stwierdzenia stosowania niedozwolonej praktyki wystarczające jest wykazanie stosowania przez przedsiębiorcę w umowach z konsumentami postanowień tożsamyh z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych. Nie ma więc potrzeby prowadzenia analizy poszczególnych stosowanych przez powoda postanowień w celu wykazania ich niedozwolonego charakteru. Wobec tego podnoszone w tym zakresie przez powoda w odwołaniu zarzuty nie mają wpływu na merytoryczną ocenę zaskarżonej decyzji. Z akt administracyjnych sprawy i uzasadnienia zaskarżonej decyzji nie wynika jednak, że powodowa spółka była stroną postępowania sądowego o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone a wymienione w zaskarżonej decyzji postanowienia stosowane przez powoda zostały uprzednio wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> kpc na podstawie prawomocnego wyroku sądu. Również w składanych w sprawie pismach procesowych żadna ze stron postępowania nie twierdziła, że klauzule umowne wykorzystywane przez powoda przy zawieraniu umów przedwstępnych z konsumentami były kiedykolwiek przedmiotem oceny sądu i na skutek przeprowadzonego postępowania zostały uznane za abuzywne. W tym miejscu należy zauważyć, iż z utrwalonego obecnie orzecznictwa Sądu Najwyższego, dotyczącego skutków wyroku wydanego w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone zakończonego wpisem konkretnego postanowienia do rejestru klauzul niedozwolonych wynika, że ani wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ani wpis danego postanowienia do rejestru nie wiąże w sprawach dotyczących innego przedsiębiorcy, nawet jeżeli kwestionowane w sprawach dotyczących stosowania praktyki określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik postanowienia wzorca umowy mają brzmienie tożsame z postanowieniami uznanymi za niedozwolone i wpisanymi do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (wyroki Sądu Najwyższego z 20 września 2013 r., II CSK 708/12; z 23 października 2013 r., IV CSK 142/13; postanowienia 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).

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2011 r., III SK 44/10, uwzględniającym stanowisko SN przyjęte w uchwałach z 7 października 2008 r., III CZP 80/08 oraz z 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10 Sąd Najwyższy doprecyzował pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały SN z 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06 stwierdzając, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów może być dalsze stosowanie postanowienia, którego treść jest identyczna z treścią postanowienia wpisanego do rejestru, tylko przez tego samego przedsiębiorcę, który był pozwanym w postępowaniu zakończonym wpisem do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Sąd Najwyższy jednocześnie wskazał, że z uwagi na zasady ustalania niedozwolonego charakteru postanowienia wzorca umowy nie jest możliwe traktowanie jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik zachowania innego przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu postanowień wpisanych do rejestru klauzul umownych uznanych za niedozwolone i nakładanie na niego z tego tytułu kar pieniężnych. Przedstawiona linia orzecznicza zbieżna jest z dominującym w piśmiennictwie poglądem, iż wyrok uwzględniający powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone obejmuje swoim skutkiem tylko pozwanego przedsiębiorcę oraz podmioty, którym przysługiwałaby legitymacja czynna do wytoczenia powództwa w sprawie o uznanie tego postanowienia w tym konkretnym wzorcu za niedozwolone a więc tylko konsumentów związanych postanowieniami tego wzorca umowy. Z powyższego wynika, że na gruncie przepisów obowiązującej obecnie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z 2007 roku, zachowania polegającego na stosowaniu przez innego przedsiębiorcę postanowień wzorca umowy wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, nie można uznać za bezprawne. Nie jest to bowiem zachowanie sprzeczne z ukształtowanymi w kpc zasadami funkcjonowania rejestru i skutkami wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy, w ramach tzw. abstrakcyjnej kontroli wzorców umów za niedozwolone. Oznacza to, że art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik znajduje zastosowanie wyłącznie do przedsiębiorcy, który nie stosuje się do orzeczonego w odniesieniu do niego zakazu wykorzystywania niedozwolonych postanowień umowy. W konsekwencji należy stwierdzić, że w odniesieniu do przedsiębiorcy, w stosunku do którego nie wydano prawomocnego wyroku zakazującego stosowania określonych klauzul umownych, brak podstaw do zastosowania przepisów Ustawy dotyczących nałożenia kary pieniężnej z tytułu stosowania niedozwolonej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz określających środki usunięcia trwających skutków naruszenia wobec ich nieistnienia. Analogiczne stanowisko zostało wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. III SK 18/13. Skoro więc z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, że w stosunku do powoda został wydany prawomocny wyrok zakazujący wykorzystywania w stosunkach z konsumentami wymienionych w zaskarżonej decyzji postanowień wzorca umowy, brak było podstaw do uznania, iż działanie powoda stanowiło zakazaną praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik. Mając na uwadze przedstawione okoliczności, Sąd Okręgowy uznając odwołanie, jakkolwiek z innych niż przedstawione w nim przyczyn, jednak za zasadne, na podstawie art. 479<sup>31a</sup> § 3 kpc uchylił zaskarżoną decyzję. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc stosownie do wyniku sporu.

SSO Witold Rękosiewicz.