

Sygn. akt *XVII AmA 64/13*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Protokolant: sekretarz sądowy Jadwiga Skrzyńska

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) **Spółki z o.o. Sp. komandytowo-akcyjnej z siedzibą w K.**

przeciwko **Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

o stwierdzenie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 21 grudnia 2012 r. Nr (...)

I. oddala odwołanie;

II. zasądza od (...) Spółki z o.o. Sp. komandytowo-akcyjnej z siedzibą w K. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360,00 (trzysta sześćdziesiąt) zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Sygn. akt XVII AmA 64/13

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 21 grudnia 2012 r. Nr (...), znak (...)Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w zw. z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm., dalej jako uokik) po przeprowadzeniu - wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

I. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy (...) Spółka z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu” (wzór umowy z 2010 r.) postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁽⁴⁵⁾ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone o treści:

1. „Lokal mieszkalny może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnię po jego wybudowaniu. Zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nieprzekraczająca 4 % nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń Kupującego, z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny. ” (§ 2 ust. 5 wzorca) oraz „Projektowany lokal może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnię po jego wybudowaniu, a zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nieprzekraczająca 4 % nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń strony zobowiązanej do kupna (z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny) (...)” (pkt VII lit. a wzorca w formie aktu notarialnego),

2 „Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4 cena określona w ust. 1 może ulec zmianie jedynie w przypadku: (...) zmiany stawki podatku od towaru i usług (VAT) w odniesieniu do sprzedaży przedmiotu umowy - cena zostanie ustalona w oparciu o nową stawkę. W przypadku zmiany podatku VAT Kupujący zobowiązany jest do dokonania zapłaty z uwzględnieniem nowej stawki VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wysokości stawek podatku VAT na dzień powstania obowiązku podatkowego." (§ 3 ust. 3 lit. a wzorca),

3. „Terminy powyższe mogą ulec zmianie na skutek okoliczności niezawinionych i niezależnych od Sprzedającego (w tym wystąpienie okoliczności rozumianej jako siła wyższa), które to okoliczności opóźnią lub uniemożliwią terminowe wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, a w szczególności w przypadku wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, a także jeżeli opóźnienie spowodowane będzie innym obiektywnym czynnikiem, niezależnym od Sprzedającego." (§ 5 ust. 2 wzorca) oraz „Terminy określone wyżej w ust. VIII niniejszego aktu notarialnego mogą ulec zmianie w przypadku działania siły wyższej, od której zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a także zaistnienia okoliczności, które uniemożliwią lub opóźnią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w szczególności konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili zawierania niniejszej umowy nie można było przewidzieć, a także jeżeli opóźnienie spowodowane będzie innym obiektywnym czynnikiem, niezależnym od strony zobowiązanej do sprzedaży." (pkt VII lit. a wzorca w formie aktu notarialnego),

oraz stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 17 marca 2011 r.

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. art. 33 ust. 6 uokik, uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy (...) Spółka z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu" (wzór umowy z 2010 r. oraz z 2011 r.), postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁽⁴ⁱ⁾ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „ Przedmiotowy lokal zostanie wykonany z jego specyfikacją stanowiącą załącznik nr 5 do umowy. Sprzedający zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz m> układzie zagospodarowania terenu, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację inwestycji („tzw. ważna przyczyna zmiany"). 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." (§ 2 ust. 6 wzorca z 2010r.) oraz „Strona zobowiązana do sprzedaży zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację tej 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), przy czym zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy." (pkt VII lit. b wzorca w formie aktu notarialnego) oraz „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany z jego 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 („ tzw. ważna przyczyna zmiany "). 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. (§ 3 ust. 6 wzorca z 2011r.),

2. „Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacji zawinionej zwłoki Sprzedający w przekazaniu lokalu mieszkalnego przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconych przez Kupującego kwot. Odsetki o których mowa w zdaniu poprzedzającym będą naliczane w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki przekraczający ten okres, łącznie nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu 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 2010 r.) oraz „W przypadku zawinionej przez stronę zobowiązaną do sprzedaży zwłoki w przekazaniu lokalu mieszkalnego przekraczającej 3 miesiące, stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek Uczonych od sumy wpłaconych kwot w ich wysokości ustawowej, za każdy dzień zwłoki przekraczający ten okres, łącznie nie więcej jednak niż 10 % (dziesięć procent) wartości przedmiotu umowy; jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim.” (pkt VIII lit. b wzorca w formie aktu notarialnego), oraz „Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacji zawinionej zwłoki Sprzedający w przekazaniu lokalu mieszkalnego przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek Uczonych od sumy wpłaconych przez Kupującego kwot. Odsetki o których mowa w zdaniu poprzedzającym będą naliczane w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki przekraczający ten okres, łącznie nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu 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” (§ 6 ust. 3 wzorca z 2011r.),

3. „ (...) Sprzedający zwróci kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy sumę wszystkich wpłaconych kwot według ich wartości nominalnej powiększonych o kwotę kary umownej w terminie 7 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie” (§ 5 ust. 3 in fine wzorca z 2010 r.) oraz „ (...) strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna (na wskazany przez nią rachunek bankowy) sumę wszystkich wpłaconych kwot według ich wartości nominalnej powiększonych o kwotę kary umownej w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania pisemnej informacji e tej sprawie” (pkt VIII lit. b in fine wzorca w formie aktu notarialnego), oraz „ (...) Sprzedający zwróci kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy sumę wszystkich wpłaconych kwot według ich wartości nominalnej powiększonych o kwotę kary umownej w terminie 7 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie” (§ 6 ust. 3 in fine wzorca z 2011r.),

4. „ W przypadku stwierdzenia usterek zagrażających życiu lub zdrowiu Kupującego lub uniemożliwiających rozpoczęcie przez Kupującego robót wykończeniowych Sprzedający zobowiązuje się je usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania ponownie, w terminie 7 dni od daty zakończenia usuwania usterek, o czym Kupujący zostanie zawiadomiony, przy czym nieobecność Kupującego (prawidłowo zawiadomionego) upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego. ” (§ 5 ust. 7 wzorca z 2010 r.) oraz „stwierdzone w protokole usterki (za wyjątkiem wymienionych poniżej w ust. VIII lit. g niniejszego aktu notarialnego) strona zobowiązana do sprzedaży zobowiązuje się je usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania ponownie, przy czym nieobecność prawidłowo wezwanej strony zobowiązanej do kupna upoważnia stronę zobowiązaną do sprzedaży do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania strony zobowiązanej do kupna. ” (pkt VIII lit. f wzorca w formie aktu notarialnego) oraz „W przypadku stwierdzenia usterek zagrażających życiu lub zdrowiu Kupującego lub uniemożliwiających rozpoczęcie przez Kupującego robót wykończeniowych Sprzedający zobowiązuje się je usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania ponownie, w terminie 7 dni od daty zakończenia usuwania usterek, o czym Kupujący zostanie zawiadomiony, przy czym nieobecność Kupującego (prawidłowo zawiadomionego) upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego. ” (§ 6 ust. 7 wzorca z 2011r.),

5. „Niezależnie od postanowień §5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu na wskazany

przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie." (§ 6 ust. 1 wzorca z 2010 r.) oraz „Strona zobowiązana do kupna może odstąpić od niniejszej umowy w każdej fazie jej trwania za zapłatą odstępnego w wysokości 10% (dziesięć procent) wartości przedmiotu umowy; w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna wpłaconą przez nią sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie nie dłuższym niż 60 dni licząc od dnia złożenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia o odstąpieniu od umowy." (pkt X lit. a wzorca w formie aktu notarialnego) oraz „Niezależnie od postanowień §6 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do końca II kwartału 2012 r. nie później jednak niż do dnia wydania przedmiotu niniejszej umowy, za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie." (§ 7 ust. 1 wzorca z 2011 r.),

6. „Jeżeli opóźnienie w przekazaniu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 5 ust. 2 przekroczy 4 miesiące lub w sytuacji o której mowa w § 2 ustęp 4, Kupujący może odstąpić od niniejszej umowy. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującemu, na wskazany przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od otrzymania informacji w tej sprawie." (§ 6 ust. 2 wzorca z 2010 r.) oraz „jeżeli opóźnienie w przekazaniu przedmiotowego lokalu (...) przekroczy 4 miesiące - strona zobowiązana do kupna może odstąpić od niniejszej umowy; (...) w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna sumą wpłaconych zaliczek - w terminie 30 dni, licząc od dnia złożenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia o odstąpieniu od umowy." (pkt X lit. b wzorca w formie aktu notarialnego) oraz „W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującemu, na wskazany przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od otrzymania informacji w tej sprawie." (§ 7 ust. 2 in fine wzorca z 2011 r.),

7. Zwrot dokonanych przez Kupującego przedpłat nastąpi w terminie 60 dni od daty otrzymania przez Sprzedającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zawierającego wskazanie rachunku bankowego, na który Sprzedający ma dokonać przelewu. (§ 7 ust. 3 zd. 2 wzorca z 2011 r.),

8. „W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Sprzedający zwróci Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy sumą wszystkich wpłaconych zaliczek bez odsetek, pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie nie dłuższym niż 55 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie (...)." (§ 6 ust. 3 in fine wzorca z 2010 r.) oraz „(...) w omawianych przypadkach strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna wpłaconą sumą zaliczek (bez odsetek) pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie nie dłuższym niż 55 (pięćdziesiąt pięć) dni, Uczę od dnia złożenia. oświadczenia o odstąpieniu od umowy (...)" (pkt X lit. c wzorca w formie aktu notarialnego) oraz „W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Sprzedający zwróci Kupującemu, na wskazany przez niego rachunek bankowy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek bez odsetek, pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie nie dłuższym niż 55 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie (...)." (§ 7 ust. 4 in fine wzorca z 2011 r.),

9. „Sprzedający może również odstąpić od umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, sumę wszystkich wpłaconych przez niego kwot bez odsetek, powiększoną o kwotę odstępnego, w terminie 7 dni od otrzymania, pisemnej informacji w tej sprawie." (§ 7 ust. 4 wzorca z 2010 r.) oraz „strona zobowiązana do sprzedaży może odstąpić od niniejszej umowy w każdej fazie jej trwania za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu, umowy; w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna (na wskazany przez niego rachunek bankowy) sumę wpłaconych przez nią kwot z tytułu części ceny (bez odsetek), powiększoną o kwotę odstępnego - w terminie do 7 (siedmiu) dni licząc od dnia złożenia stronie zobowiązanej do kupna oświadczenia o odstąpieniu od umowy." (pkt X lit. d wzorca w formie aktu notarialnego) oraz „Sprzedający może również odstąpić od umowy do końca II kwartału 2012r. nie później jednak niż do dnia a wydania przedmiotu umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku. Sprzedający

zobowiązany jest zwrócić Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, sumę wszystkich wpłaconych przez niego kwot bez odsetek, powiększoną o kwotę odstępnego, w terminie 7 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie." (§ 7 ust. 5 wzorca z 2011 r.) - nakazując zaniechania jej stosowania.

III. Na podstawie art. 27 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 33 ust. 6 uokik, uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy (...) Spółka z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz pełnomocnictwo" (w formie aktu notarialnego), postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁽⁴⁵⁾ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

„Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zrzekają się wobec siebie jakichkolwiek roszczeń wynikających z powołanej wyżej przedwstępnej umowy z dnia ... roku (w tym kar umownych i odszkodowań), za wyjątkiem praw strony kupującej z tytułu rękojmi i gwarancji." (pkt XVI wzorca)

stwierdzając zaniechanie jej stosowania z dniem 10 lutego 2012 r.

IV. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, nałożył na przedsiębiorcę (...) Spółka z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., kary pieniężne w wysokości:

1) 7.091 zł (słownie: siedem tysięcy dziewięćdziesiąt jeden) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt LI., 1.2., 1.3. oraz pkt III sentencji niniejszej decyzji,

2) 20.261 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy dwieście sześćdziesiąt jeden) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt II sentencji niniejszej decyzji, płatne do budżetu państwa.

V. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 uokik oraz art. 263 § 1 k.p.a. i art. 264 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 uokik, obciążył przedsiębiorcę (...) Spółka z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 26 zł w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

Od powyższej decyzji odwołanie wniosła spółka (...) Spółka z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K., wnosząc o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości, względnie o zmianę zaskarżonej decyzji w zakresie pkt. II - V i orzeczenie w tym zakresie co do istoty sprawy.

Odwołujący zarzucił zaskarżonej decyzji:

1. naruszenie art. 28 ust. 1 i ust. 4 u.o.k.ik. oraz art. 7, art. 8 i art. 11 k.p.a., poprzez:

a. niezastosowanie art. 28 ust. 1-4 u.o.k.ik. oraz dowolne, arbitralne i nieuzasadnione pominięcie możliwości wydania decyzji wskazanej w art. 28 ust. 1 u.o.k.ik. pomimo, iż w pismach kierowanych przez Skarżącego do Strony (np. z dnia 10 lipca 2012 roku, 8 sierpnia 2012 roku) zobowiązywała się do zaniechania stosowania kwestionowanych klauzul i podjęcia określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom wskazując nawet konkretny termin wykonania tych zobowiązań.

b. niedokonanie choćby rozważenia możliwości wydania decyzji, o jakiej mowa w art. 28 u.o.k.ik., i nieodniesienie się do takiego zobowiązania do zaniechania w treści zaskarżonej decyzji; w sytuacji, gdy w sprawie istniały przesłanki i okoliczności pozwalające i uzasadniające wydanie decyzji wskazanej w art. 28 ust. 1 u.o.k.ik.,

2. naruszenie w konsekwencji niezastosowania art. 28 ust. 1 u.o.k.ik. normy prawa

wskazanej w art. 28 ust. 4 u.o.k.ik. nakazującej niestosowanie art. 26 - 27 oraz art. 106 u.o.k.ik. tj. zakazującej wydania decyzji uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nakazującej zaniechania oraz zakazującej wydania decyzji nakładającej karę pieniężną na przedsiębiorcę, który zobowiązał się zaniechać naruszeń.

3. naruszenie art. 49 ust. 1 i 106 ust. 1 u.o.k.ik. oraz art. 74 u.o.k.ik. i art. 6, 8, 10 § 1 i 12 k.p.a. poprzez:

a. wydanie decyzji dotyczącej nałożenia kar pieniężnych bez uprzedniego wszczęcia postępowania w sprawie nałożenia kar pieniężnych, a w tym bez wydania stosownego postanowienia o wszczęciu takiego postępowania,

b. całkowite uniemożliwienie Skarżącemu wzięcia czynnego udziału w postępowaniu i wypowiedzenia się (ustosunkowania się) co do okoliczności i dowodów, jakie Strona uwzględniał przy orzekaniu o wysokości kary pieniężnej, a w tym poprzez uniemożliwienie Skarżącemu podnoszenia jakichkolwiek zarzutów w zakresie zasadności i wysokości kar pieniężnych;

4. naruszenie art. 106 ust. 1 pkt. 4) u.o.k.ik., granic dozwolonego uznania administracyjnego zakreślonego postanowieniami art. 111 u.o.k.ik. oraz norm wynikających z art. 6, art. 7, art. 8 i art. 11 k.p.a. (w związku z art. 83 u.o.k.ik.), poprzez:

a. zastosowanie nieobligatoryjnego, acz najbardziej dolegliwego spośród wskazanych w ustawie, środka represyjnego,

b. zastosowanie nieobligatoryjnego środka, który jest nadmiernie represyjny oraz nie uwzględnia w sposób należyty okoliczności sprawy i postawy Skarżącego, a to w szczególności aktywnej współpracy Skarżącego z Prezesem UOKiK,

c. zastosowanie nieobligatoryjnego i represyjnego środka o znacznej kwocie w braku dostatecznej wagi i ilości naruszeń, które mogą być uznane za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów,

d. zastosowanie nieobligatoryjnego środka w braku interesu społecznego dla takiego orzeczenia,

e. zastosowanie nieobligatoryjnego środka, co do którego nie wyjaśniono dostatecznie powodów i przesłanek jego zastosowania, a szczególności jego rozmiaru,

f. nieuwzględnianie wszystkich okoliczności przemawiających na korzyść Skarżącego, a mogących mieć wpływ na ocenę zakresu naruszenia prawa i na wymiar kary pieniężnej, a to: (i) zaniechania stosowania zarzucanych praktyk, np. w zakresie pkt I decyzji na przeszło 15 miesięcy licząc od dnia wszczęcia postępowania (ii) aktywną współpracę Skarżącego z Organem, mającą na celu dostosowanie wszelkich zakwestionowanych zapisów Umów do stanu zgodnego z prawem konsumenckim - co pozostaje w sprzeczności z zasadami przyjętymi przez Prezesa UOKiK w wyjaśnieniach w sprawie ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (Dz. Urzędowy UOKiK nr 1 z dnia 31.03.2009 r.).

5. naruszenie art. 105 u.o.k.ik. oraz wynikającej z art. 7 k.p.a. zasady prawdy obiektywnej oraz wynikającego z art. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 84 u.o.k.ik. obowiązku rozpatrzenia całego materiału dowodowego w granicach swobodnej oceny dowodów - poprzez błędne ustalenia stanu faktycznego i w następstwie prowadzenie postępowania i wydanie decyzji co do praktyki, co do której nigdy nie powinno być ono wszczęte tj. wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na naruszeniu art. 24 ust.1 i ust.2 pkt 2 i 3 u.o.k.ik. w przypadku, gdy klauzula, o której mowa w pkt III skarżonej Decyzji jak wyraźnie zaznaczył Skarżący w pismach kierowanych do Prezesa UOKiK (np. z dnia 26 września 2012 roku) miała charakter jednorazowy i była zastosowana raz w dniu 15 stycznia 2010 roku (tj. nie była stosowana dłużej niż od końca roku w którym zaprzestano ją stosować).

6. naruszenie art. 104 u.o.k.ik., który jakkolwiek ma charakter instrukcyjny poprzez wydanie decyzji po upływie przeszło 3 miesięcy postępowania oraz poprzez niewskazanie w zawiadomieniu o przedłużeniu terminu rozpoznania sprawy o jakichkolwiek okolicznościach uzasadniających uznanie tej sprawy za szczególnie skomplikowaną oraz niepodanie przyczyn zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Odwołujący wniósł ponadto o zasądzenie od Strony na rzecz Skarżącego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wskazanych poniżej w uzasadnieniu odwołania, na okoliczności tam wskazane.

W odpowiedzi na odwołanie Prezes UOKiK wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanego wniesione odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie potwierdza jego zdaniem, że powód stosował zarzucane mu praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, a podniesione zarzuty i ich uzasadnienie nie dają jakichkolwiek podstaw do uchylenia lub zmiany zaskarżonej decyzji. W związku z tym uznał je w całości za nietrafne i pozbawione podstaw prawnych. Bezspornym jest dla pozwanego, że powód stosował w umowach niedozwolone postanowienia umowne, którą to okoliczność sam przyznaje. Stwierdził w dalszej części, że swobodne uznanie nie oznacza, że pozwany jest związany propozycjami złożonymi przez przedsiębiorcę (powoda). Bezpodstawne są w ocenie pozwanego zarzuty 1 i 2, ze względu na fakt, iż pozwany stwierdził w decyzji zaniechanie stosowanych przez powoda praktyk. Zarzuty podniesione z kolei w pkt 3 odwołania są nie tylko bezpodstawne, ale i niezrozumiałe. Nie jest bowiem wymagane, ani dopuszczalne wszczęcie odrębnego postępowania w sprawie nałożenia kary pieniężnej za stosowanie przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Odnosząc się do zarzutów w pkt 4 odwołania, dotyczących zasadności nałożenia kary pieniężnej i jej wysokości, Prezes Urzędu wskazał, że zastosowanie sankcji było uzasadnione względami prewencji ogólnej i represji, a wysokość kary jest adekwatna do stopnia naruszenia ustawy i czasu trwania tego naruszenia. Powyższy zarzut uznał za nieuzasadniony. Również niezasadny jest zdaniem Prezesa zarzut zawarty w pkt 5 odwołania, gdyż zarzut naruszenia art. 24 ust. 2 pkt 1 i 3 u.o.k.ik. nie był w ogóle podnoszony w toku przedmiotowego postępowania administracyjnego. Zdaniem pozwanego wzorzec umowy mógł być bowiem stosowany przez Spółkę w stosunku do innych konsumentów, co oznacza, iż inkryminowana praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów była stosowana do czasu zakończenia inwestycji i sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych. Odnośnie pkt 6 odwołania Prezes stwierdził, że przedłużenie postępowania i terminu wydania decyzji nie miało jakiegokolwiek wpływu na wynik postępowania. Termin zakończenia postępowania wskazany w art. 104 u.o.k.ik. ma charakter wyłącznie instrukcyjny. Powód nie wykazała bowiem (nie udowodnił lub przynajmniej nie uprawdopodobnił) w jakikolwiek sposób, iż jednokrotne przedłużenie przez Pozwanego postępowania administracyjnego miało jakikolwiek wpływ na wynik postępowania.

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

Spółka (...) Spółka z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna z siedzibą w K. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS (...). Do zakresu prowadzonej przez nią działalności gospodarczej należy m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie K.. /k. 46 i nast. akt sąd./

Spółka w kontraktach z klientami posługiwała się wzorcami umów. Doręczane konsumentom wzorce umów sporządzane przez Spółkę przed zawarciem umowy zawierały gotowe i jednolite postanowienia.

Spółka w ramach swojej działalności posługiwała się w kontaktach z klientami, w tym konsumentami wzorcami umowy pod nazwą:

„Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu" (wzór umowy z 2010 r.),

„Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu" (wzór umowy z 2011 r.) oraz

„ Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz pełnomocnictwo " - zawierana w formie aktu notarialnego. /k. 8 – 144, t. I akt adm., k. 152 – 171 i k. 198 – 250, t. II akt adm./

Spółka zamieszczała w w/w wzorcach umowy pod nazwą postanowień, o następującej treści:

I. „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu" (wzór umowy z 2010r.):

1. „Lokal mieszkalny może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnię po jego wybudowaniu. Zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nieprzekraczająca 4 % nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń Kupującego, z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny. " (§ 2 ust. 5 wzorca) oraz „Projektowany lokal może zmienić swoje oznaczenie oraz powierzchnię po jego wybudowaniu, a zmiana całkowitej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, nieprzekraczająca 4 % nie stanowi istotnej zmiany przedmiotu umowy, będącej podstawą roszczeń strony zobowiązanej do kupna (z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny) (...)" (pkt VII lit. a wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1478, 1540 oraz 2163.

2. „Przedmiotowy lokal zostanie wykonany z jego specyfikacją stanowiącą załącznik nr 5 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 („ tzw. ważna przyczyna zmiany"). 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. " (§ 2 ust. 6 wzorca) oraz „Strona zobowiązana do sprzedaży zastrzega możliwość wprowadzenia zmian w układzie architektonicznym, dokumentacji projektowej oraz w układzie zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji, o ile okażą się one niezbędne ze względu na realizację tej 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), przy czym zmiany takie nie stanowią zmiany treści niniejszej umowy." (pkt VII lit. b wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 852, 1381 oraz 1439.

3. „ Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4 cena określona w ust. 1 może ulec zmianie jedynie w przypadku: (...) zmiany stawki podatku od towaru i usług (VAT) w odniesieniu do sprzedaży przedmiotu umowy - cena zostanie ustalona w oparciu o nową stawkę. W przypadku zmiany podatku VAT Kupujący zobowiązany jest do dokonania zapłaty z uwzględnieniem nowej stawki VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi wysokości stawek podatku VAT na dzień powstania obowiązku podatkowego. " (§ 3 ust. 3 lit. a wzorca) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 885 i 1386.

4. „ Terminy powyższe mogą ulec zmianie na skutek okoliczności niezawinionych i niezależnych od Sprzedającego (w tym wystąpienie okoliczności rozumianej jako siła wyższa), które to okoliczności opóźnią lub uniemożliwią terminowe wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, a w szczególności w przypadku wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, a także jeżeli opóźnienie spowodowane będzie innym obiektywnym czynnikiem, niezależnym od Sprzedającego. " (§ 5 ust. 2 wzorca) oraz „ Terminy określone wyżej w ust. VIII niniejszego aktu notarialnego mogą ulec zmianie w przypadku działania siły wyższej, od której zależy możliwość prowadzenie robót budowlanych, a także zaistnienia okoliczności, które uniemożliwią lub opóźnią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w szczególności konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili zawierania niniejszej umowy nie można było przewidzieć, a także jeżeli opóźnienie spowodowane będzie innym obiektywnym czynnikiem, niezależnym od strony zobowiązanej do sprzedaży. " (pkt VII lit. a wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 9321, 1035 oraz 1382.

5. „Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacji zawinionej zwłoki Sprzedający w przekazaniu lokalu mieszkalnego przekraczającej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek Uczonych od sumy wpłaconych przez Kupującego kwot. Odsetki o których mowa w zdaniu poprzedzającym będą naliczane w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki przekraczający ten okres, łącznie nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu 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) oraz „ W przypadku zawnionej przez stronę zobowiązana do sprzedaży zwłoki w przekazaniu lokalu mieszkalnego przekraczającej 3 miesiące, stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconych kwot w ich wysokości ustawowej, za każdy dzień zwłoki przebaczący ten okres, łącznie nie więcej jednak niż 10 % (dziesięć procent) wartości przedmiotu umowy; jeżeli jednak okres zwłoki przekroczy 4 miesiące, stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z zachowaniem prawa do odsetek na zasadach wymienionych w zdaniu poprzednim. " (pkt VIII lit. b wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1392 i 1441.

6. „ (...) Sprzedający zwróci kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy sumą wszystkich wpłaconych kwot według ich wartości nominalnej powiększonych o kwotę kary umownej w terminie 7 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie " (§ 5 ust. 3 in fine wzorca) oraz „(...) strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna (na wskazany przez nią rachunek bankowy) sumę wszystkich wpłaconych kwot według ich wartości nominalnej powiększonych o kwotę kary umownej w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie " (pkt VIII lit. b in fine wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 356, 887, 982, oraz 1390.

7. „ W przypadku stwierdzenia usterek zagrażających życiu lub zdrowiu Kupującego lub uniemożliwiających rozpoczęcie przez Kupującego robót wykończeniowych Sprzedający zobowiązuje się je usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania ponownie, w terminie 7 dni od daty zakończenia usuwania usterek, o czym Kupujący zostanie zawiadomiony, przy czym nieobecność Kupującego (prawidłowo zawiadomionego) upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania Kupującego. " (§ 5 ust. 7 wzorca) oraz „stwierdzone w protokole usterki (za wyjątkiem wymienionych poniżej w ust. VIII lit. g niniejszego aktu notarialnego) strona zobowiązana do sprzedaży zobowiązuje się je usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania ponownie, przy czym nieobecność prawidłowo wezwanej strony zobowiązanej do kupna upoważnia stronę zobowiązaną do sprzedaży do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności ponownego wezwania strony zobowiązanej do kupna. " (pkt VIII lit. f wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniem wzorca umowy uznanego za niedozwolone pod pozycją: 1442.

8. „Niezależnie od postanowień §5 ust. 3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie. " (§ 6 ust. 1 wzorca) oraz „ Strona zobowiązana do kupna może odstąpić od niniejszej umowy w każdej fazie jej trwania za zapłatą odstępnego w wysokości 10% (dziesięć procent) wartości przedmiotu umowy; w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna wpłaconą przez nią sumę zaliczek po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie nie dłuższym niż 60 dni licząc od dnia złożenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia o odstąpieniu od umowy. " (pkt X lit. a wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1, 288, 356, 887, 1394 oraz 1472.

9. „Jeżeli opóźnienie w przekazaniu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 5 ust. 2 przekroczy 4 miesiące lub w sytuacji o której mowa w § 2 ustęp 4, Kupujący może odstąpić od niniejszej umowy. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującemu, na wskazany przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od otrzymania informacji w tej sprawie." (§ 6 ust. 2 wzorca) oraz „jeżeli opóźnienie w przekazaniu przedmiotowego lokalu (...) przekroczy 4 miesiące - strona zobowiązana do kupna może odstąpić od niniejszej umowy; (...) w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna sumę wpłaconych zaliczek - w terminie 30 dni, licząc od dnia złożenia stronie zobowiązanej

do sprzedaży oświadczenia o odstąpieniu od umowy." (pkt X lit. b wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 356, 887, 982, oraz 1390.

10. „W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Sprzedający zwróci Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek bez odsetek, pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie nie dłuższym niż 55 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie (...). " (§ 6 ust. 3 in fine wzorca) oraz „(...) w omawianych przypadkach strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna wpłaconą sumę zaliczek (bez odsetek) pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie nie dłuższym niż 55 (pięćdziesiąt pięć) dni, Uczę od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy (...)" (pkt X lit. c wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 887, 1472 i 1542.

11. „ Sprzedający może również odstąpić od umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, sumę wszystkich wpłaconych przez niego kwot bez odsetek, powiększoną o kwotę odstępnego, w terminie 7 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie. " (§ 7 ust. 4 wzorca) oraz „strona zobowiązana do sprzedaży może odstąpić od niniejszej umowy w każdej fazie jej trwania za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy; w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna (na wskazany przez niego rachunek bankowy) sumę wpłaconych przez nią kwot z tytułu części ceny (bez odsetek), powiększoną o kwotę odstępnego - w terminie do 7 (siedmiu) dni licząc od dnia złożenia stronie zobowiązanej do kupna oświadczenia o odstąpieniu od umowy." (pkt X lit. d wzorca w formie aktu notarialnego) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1, 288, 356,887, 1394 oraz 1472.

II. „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu" (wzór umowy z 2011 r.):

1. „ Przedmiotowy lokal zostanie wykonany z jego 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 („tzw. ważna przyczyna zmiany"). 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. (§ 3 ust. 6 wzorca) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1439 oraz 2475.

2. „Strony zgodnie postanawiają, że w sytuacji zwinionej zwłoki Sprzedający w przekazaniu lokalu mieszkalnego przebaczącej 3 miesiące, Kupującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty kary w wysokości odsetek liczonych od sumy wpłaconych przez Kupującego kwot. Odsetki o których mowa w zdaniu poprzedzającym będą naliczane w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki przekraczający ten okres, łącznie nie więcej jednak niż 10 % wartości przedmiotu 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." (§ 6 ust. 3 wzorca) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1392 i 1441.

3. „ (...) Sprzedający zwróci kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy sumę wszystkich wpłaconych kwot według ich wartości nominalnej powiększonych o kwotę kary umownej w terminie 7 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie " (§ 6 ust. 3 in fine wzorca) - jest tożsame z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 356, 887, 982, oraz 1390.

4. „ W przypadku stwierdzenia usterek zagrażających życiu lub zdrowiu Kupującego lub uniemożliwiających rozpoczęcie przez Kupującego robót wykończeniowych Sprzedający zobowiązuje się je usunąć niezwłocznie, a następnie strony zobowiązane są do przystąpienia do czynności przekazania ponownie, w terminie 7 dni od daty zakończenia usuwania usterek, o czym Kupujący zostanie zawiadomiony, przy czym nieobecność Kupującego (prawidłowo zawiadomionego) upoważnia Sprzedającego do samodzielnego sporządzenia protokołu bez konieczności

ponownego wezwania Kupującego. " (§ 6 ust. 7 wzorca) - jest tożsamy z postanowieniem wzorca umowy uznanym za niedozwolone pod pozycją: 1442.

5. „Niezależnie od postanowień § 6 ust.3 niniejszej umowy Kupujący może odstąpić od umowy do końca II kwartału 2012 r. nie później jednak niż do dnia wydania przedmiotu niniejszej umowy, za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, po potrąceniu kwoty odstępnego, o której mowa w zdaniu poprzednim, w terminie nie dłuższym niż 60 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie. " (§ 7 ust. 1 wzorca) - jest tożsamy z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1, 288,356,887, 1394 oraz 1472.

6. „ W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującemu, na wskazany przez niego rachunek bankowy, wszystkie wpłacone przez niego kwoty bez odsetek, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od otrzymania informacji w tej sprawie. " (§ 7 ust. 2 in fine wzorca) - jest tożsamy z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 356, 887, 982, oraz 1390.

7. Zwrot dokonanych przez Kupującego przedpłat nastąpi w terminie 60 dni od daty otrzymania przez Sprzedającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, zawierającego wskazanie rachunku bankowego, na który Sprzedający ma dokonać przelewu. (§ 7 ust. 3 zd. 2 wzorca) - jest tożsamy z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1390 i 1542.

8. „ W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Sprzedający zwróci Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy sumę wszystkich wpłaconych zaliczek bez odsetek, pomniejszoną o kwotę zadatku, w terminie nie dłuższym niż 55 dni od dnia otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie (...). " (§ 7 ust. 4 in fine wzorca) - jest tożsamy z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: : 887, 1472 i 1542.

9. „Sprzedający może również odstąpić od umowy do końca II kwartału 2012r. nie później jednak niż do dnia a - wydania przedmiotu umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest zwrócić Kupującemu na wskazany przez niego rachunek bankowy, sumę wszystkich wpłaconych przez niego kwot bez odsetek, powiększoną o kwotę odstępnego, w terminie 7 dni od otrzymania pisemnej informacji w tej sprawie. " (§ 7 ust. 5 wzorca) - jest tożsamy z postanowieniami wzorców umownych uznanych za niedozwolone pod pozycją: 1, 288, 356,887, 1394 oraz 1472.

III. „ Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz pełnomocnictwo " (w formie aktu notarialnego):

„ Strony oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zrzekają się wobec siebie jakichkolwiek roszczeń wynikających z powołanej wyżej przedwstępnej umowy z dnia roku (w tym kar umownych i odszkodowań), za wyjątkiem praw strony kupującej z tytułu rękojmi i gwarancji. " (pkt XVI wzorca) - jest tożsamy z postanowieniem wzorca umowy uznanym za niedozwolone pod pozycją: 1504.

Do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c, postanowienia, które są tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez Prezesa UOKiK. Są to postanowienia o następującej treści (wg numeracji sentencji decyzji):

Ad. I.1.

„Strony postanawiają że zmiany w powierzchni użytkowej do 3%o wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przebaczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3%> będą wyrównane w cenie ostatecznej. " (wpis nr 1478 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008 r. sygn. akt XVII Amc 107/07),

„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... o obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej skazanej 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 dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. Umowy będzie przebaczać 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 dokonanym obmiarze. " (wpis nr 1540 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007 r., sygn. akt XVII Amc 108/07).

„Strony uzgadniają, iż różnica wynosząca $\pm 3\%$ (trzy procent) pomiędzy rzeczywistą powierzchnią Apartamentu ustaloną w sposób określony w niniejszym artykule, a powierzchnią Apartamentu wskazaną w niniejszej Umowie jest dopuszczalna i nie będzie stanowić podstawy do korekty Ceny" (wpis nr 2163 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.09.2009 r. sygn. akt XVII Amc 350/09),

Ad I.2.

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny. " (wpis nr 885 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18.05.2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

„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 publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca." (wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006 r., sygn. akt XVII Amc 126/05).

Ad I.3.

„ Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku, zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu. " (wpis nr 882 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18.05.2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03),

„Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania do użytku lokalu (...) w przypadku innych okoliczności mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji." (wpis nr 1035 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 7.12.2006 r. sygn. akt XVII Amc 172/05),

„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 (...)em 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. " (wpis nr 1382 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006 r., sygn. akt XVII Amc 126/05),

Ad II. 1.

„Spółdzielnia zastrzega, że ostateczne rozwiązania projektowe mogą odbiegać od wstępnej dokumentacji architektoniczno funkcjonalnej" (wpis nr 852 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 7.08.2006 r. sygn. akt XVII Amc 73/05)

„(...)oświadczą, że zastrzega sobie prawo do dokonywania, zmian w projekcie budynku, a Nabywca fakt ten akceptuje. Właściwy układ funkcjonalny nabywanego lokalu, wielkość poszczególnych pomieszczeń, okien, balkonów /tarasów/ ogródków oraz usytuowanie pionów instalacyjnych określone będą w projekcie wykonawczymi. " (wpis nr 1381 dokonany na podstawie wyroku (...) z dnia 5.12.2005 r. sygn. akt XVII Amc 126/05)

„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. " (wpis nr 1439 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27.04.2007 r., sygn. akt XVII Amc 14/06),

„Strony ustalają, że realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt 3 " (wpis nr 2475 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27.04.2007 r., sygn. akt XVII Amc 14/06).

Ad II.2.

„W przypadku zawinionej przez Sprzedającego zwłoki w realizacji inwestycji, przebaczącej 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." (wpis nr 1441 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27.04.2007 r., sygn. akt XVII Amc 14/06),

Ad II.3., II.5., II.6., II.7. II.8. oraz II.9.

„W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych. " (wpis nr 1 dokonany na podstawie wyroku (...) z dnia 11.03.2002 r., sygn. akt XVII Amc 30/01),

„W przypadku rezygnacji przez Przyszłego Użytkownika (Członka Spółdzielni) z finansowania inwestycji wpłacona kwota podlega zwrotowi bez odsetek, przy czym Spółdzielnia potrąci z wpłaconej kwoty 5% tytułem kosztów obsługi i podjętego ryzyka. Zwrot kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego). " (wpis nr 288 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 21.12.2004 r., sygn. akt XVII Amc 69/03),

„W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty zlotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonania przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna tytułem

kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy." (wpis nr 887 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18.05.2005 r., sygn. akt XVII Amc 86/03),

„W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dotychczas wpłacony przez Nabywcę wkład budowlany podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. bez prawa do jej waloryzacji na konto Nabywcy w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym Spółdzielnia zawarła nową umowę z kolejnym nabywcą lub budowę przedmiotowego lokalu, " (wpis nr 982 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 6.11.2006 r., sygn. akt XVII Amc 139/05),

„W przypadku odstąpienia od umowy w trybie par. 8 ust. 4, Nabywca zapłaci (...)owi karę umowną w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w par. 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie w/w kwot z środków podlegających zwrotowi." (wpis nr 1394 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05),

„W takim przypadku (...)zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z niniejszą Umową nominalne kwoty, o których mowa w par. 2 ust. 3, potrącając z nich karę umowną w wysokości 10% ceny Lokalu Mieszkalnego brutto określonej w par. 1 ust. 2, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w terminie do 30 dni po zawarciu przez (...)z innym nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będący przedmiotem niniejszej umowy. " (wpis nr 1472 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008 r. sygn. akt XVII Amc 107/07).

„Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz (...)kwoty 5.000 zł (pięć tysięcy złotych). Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone Nabywcy wg ich nominalnej wartości w dniu wpłaty, na wskazany przez niego rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty pisemnego powiadomienia o odstąpieniu od umowy. " (wpis nr 356 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22.12.2004 r., sygn. akt XVII Amc 99/03),

„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. " (wpis nr 1390 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006 r., sygn. akt XVII Amc 126/05).

„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. (...). " (wpis nr 1542 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007 r., sygn. akt XVII Amc 108/07).

Ad. II.4.

„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." (wpis nr 1442 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27.04.2007 r., sygn. akt XVII Amc 14/06).

Ad III.

„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe. " (wpis nr 1504 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28.02.2008 r., sygn. akt XVII Amc 89/07).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił, na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania administracyjnego, które nie były kwestionowane przez strony niniejszego postępowania oraz materiału dowodowego

zgromadzonego w aktach przedmiotowej sprawy. W szczególności powód nie kwestionował faktu stosowania we wzorcach umownych postanowień, które zostały wpisane do rejestru klauzul, jak też nie kwestionował tożsamości tych postanowień, zatem rozważania Sądu w tym zakresie stały się zbędne, tym bardziej, że tożsamość postanowień stosowanych przez powoda z tymi wpisanymi do rejestru jest ewidentna. Przy czym różnice w takich niuansach, które nie wpływają na tożsamość celu klauzul a stanowią jedynie stylistycznie odmienny wariant takiego samego uregulowania nie mogą mieć znaczenia dla oceny identyczności rozwiązań prawnych.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył co następuje.

Odwołanie podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy.

Nie budzi w sprawie niniejszej wątpliwości, że powód jest przedsiębiorcą i że podejmuje działania w obrocie z konsumentami. Pozostaje więc do rozstrzygnięcia kwestia czy działania te są bezprawne i czy naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

O bezprawności w rozumieniu powołanego przepisu możemy mówić, gdy zachowanie przedsiębiorcy - a więc jego działanie jak również zaniechanie jest sprzeczne z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym a więc zarówno z normami prawnymi jak również z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Bezprawność jest przy tym obiektywnym czynnikiem, a więc niezależna jest od winy i jej stopnia jak również bez znaczenia jest świadomość istnienia naruszeń. Jest także niezależna od wystąpienia szkody.

Bezprawne praktyki muszą być ponadto wymierzone w zbiorowe interesy konsumentów, czyli odnosić się do obecnych, przyszłych i potencjalnych konsumentów, a więc naruszać prawa nieograniczonej bliżej nieokreślonej liczby konsumentów. Interes, który jest chroniony owym przepisem, to interes prawny rozumiany jako określone potrzeby konsumenta, które zostały uznane przez ustawodawcę za godne ochrony (tak SN w uzasadnieniu uchwały z 13 lipca 2006r III SZP 3/06, OSNP 2007, nr 1-2, poz.35).

Oceny czy w danej sytuacji mamy do czynienia z bezprawnym naruszeniem interesu konsumentów dokonujemy na podstawie analizy między innymi regulacji określonych aktów prawnych, które swym działaniem naruszył przedsiębiorca. Jednakże ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w art. 24 ust. 2 pkt 1) wprost określa jakie działanie przedsiębiorcy jest bezprawne – a mianowicie ustawodawca wskazuje, że bezprawnym jest działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Wobec tego, wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Stosownie do treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06 (której stanowisko prawne jest w pełni podzielane przez Sąd w składzie niniejszym) - 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. 479⁴⁵ §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. Powyższa interpretacja jest konsekwencją wyrażonej w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. zasady prawomocności rozszerzonej wyroku zapadłego przeciwko przedsiębiorcy stosującego niedozwolonego postanowienia umowne – rozszerzonej także na osoby trzecie tu przedsiębiorców, także tych nie biorących udziału w postępowaniu o uznanie

za niedozwolone postanowienia umownych stosowanych we wzorcach umów. Na powyższe rozumienie prawomocności rozszerzonej wskazał również Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19 marca 2014r w sprawie I CSK 20/14.

W tym stanie rzeczy wobec niekwestionowania przez powoda zarówno faktu stosowania jak i tożsamości stosowanych klauzul z tymi wpisanymi do rejestru oczywistym było, że powód naruszał zbiorowe interesy konsumentów.

Niewątpliwe w ocenie Sądu było także, że powód dopuścił się naruszenia nie tylko indywidualnych interesów konsumentów, z którymi zawarł umowy w oparciu o zakwestionowane wzorce umów, ale że doszło także do naruszenia interesów zbiorowych konsumentów, gdyż potencjalnie powód mógł skierować ofertę do nieograniczonej grupy konsumentów, czyli, że jego działania mogły odnosić się do obecnych, przyszłych, jak też potencjalnych konsumentów.

Odnosząc się do zarzutu powoda naruszenia przez Prezesa UOKiK art. 28 uokik poprzez jego niezastosowanie i niewydanie decyzji zobowiązującej, to zdaniem Sądu nie można postawić organowi z tego powodu skutecznego zarzutu, gdyż kwestia ta pozostawiona jest uznaniu organu.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, iż powód nie zwrócił się do Prezesa UOKiK z propozycją wydania wobec niego decyzji zobowiązującej, aczkolwiek zobowiązał się do zaprzestania stosowania niedozwolonych postanowień we wzorcach umów i ostatecznie to uczynił. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że wydanie decyzji w oparciu o przepis art. 28 ust. 1 u.o.k.i.k. jest fakultatywne, co wynika już z wykładni gramatycznej wskazanego przepisu. Jest to zatem uprawnienie organu do zastosowania, bądź nie zastosowania tego przepisu. Wobec takiego brzmienia przepisu Prezes Urzędu nie był co do zasady zobligowany do zastosowania art. 28 ust.1 u.o.k.i.k., gdyż przepis ten nakłada jedynie uprawnienie do jego zastosowania.

Stwierdzić ponadto należy, iż uprawdopodobnienie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki, o której mowa w art. 24, także nie jest wystarczającym powodem dla wydania decyzji zobowiązującej. Istotne jest jeszcze, że przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, musi zobowiązać się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom. Dopiero wówczas Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Tak więc nawet współpraca powoda z organem nie może zmienić uprawnienia organu do wydania decyzji na obowiązek jej wydania. Ustawa stwarzając organowi prawną możliwość wydania decyzji zobowiązującej nie określa przy tym żadnych kryteriów, którymi Prezes UOKiK powinien się kierować, rozważając, czy taką decyzję wydać. Jeżeli Prezes nie uwzględni złożonego przez przedsiębiorcę zobowiązania, to wydaje on decyzję na podstawie art. 26 uokik.

Dotychczas ani orzecznictwo ani doktryna nie wypracowały jednoznacznych przesłanek wydania decyzji zobowiązującej, lecz możliwe jest w tym zakresie odwołanie się do zbliżonej instytucji występującej w prawie Unii Europejskiej a mianowicie zawartego w art. 9 ust 1 rozporządzenia nr 1/2003 swoistego polubownego załatwienia sprawy naruszenia art. 81 i 82 traktatu, w którym także dochodzi do rozpatrywania zobowiązań zaproponowanych przez zainteresowanego przedsiębiorcę naruszającego normy prawne. Na tle tych uregulowań Europejski Trybunał Sprawiedliwości w wyroku z 29 czerwca 2010r w sprawie Komisja Europejska v. (...) Company Ltd ((...)) stwierdził, że przy ocenie, czy zobowiązania są wystarczające aby doprowadzić do stanu zgodności z prawem zachowań rynkowych, powinno się wziąć pod uwagę także interesy osób trzecich.

Przenosząc te rozważania na grunt krajowych uregulowań dotyczących decyzji zobowiązującej, o której mowa w art. 28 uokik, należy uznać, że propozycja powoda w odniesieniu do usunięcia skutków naruszeń zbiorowych interesów konsumentów nie była wystarczająco precyzyjna. Wprawdzie powód w piśmie z 10 lipca 2012r na wezwanie Prezesa UOKiK wskazywał na zamiar zawarcia aneksów do umów ale pomimo wszczęcia postępowania w lutym 2012 w lipcu wносиła o udzielenie mu terminu 9 miesięcy na zaproponowanie nowych wzorów umów.

Za niezasadny Sąd uznał także zarzut powoda odnoszący się do klauzuli opisanej w pkt III decyzji, wskazujący na jednorazowe – w dniu 15 stycznia 2010r. zastosowanie klauzuli oraz związany z tym zarzut naruszenia art. 105 uokik.

Zdaniem Sądu zarzut ten nie odnosił się faktycznie do przedmiotu rozstrzygnięcia organu którego dotyczył pkt III decyzji.

Jak wynika z odwołania argumentacja tam przytoczona dotyczyła umowy przedwstępnej przeniesienia własności zawieranej w formie aktu notarialnego (wskazywało na to odwołanie się do umowy z 15.01.2010r zawartej w formie aktu notarialnego rep.(...) nr (...)). Tymczasem decyzja Prezesa w pkt III odnosiła się do umowy ostatecznej przenoszącej własność, zawieranej oczywiście w formie aktu notarialnego. W umowie tej znajdowało się w pkt XVI zakwestionowane decyzją postanowienie dotyczące zrzeczenia się przez strony roszeń z umowy przedwstępnej (przykładowa umowa z 30.12.2011, k.54 akt adm, oraz wzór tej umowy na 12.2011 k.31 akt adm). Umowa przedwstępna do której odnosił się pkt 5 odwołania nie zawierała punktu XVI, gdyż kończyła się na punkcie XIII (umowa z 15.01.2010 k. 79-86 akt adm).

W tym stanie rzeczy nie było możliwe uwzględnienie tak sformułowanego zarzutu powoda, skoro niewątpliwie Prezes UOKiK prawidłowo ustalił, że powód stosował powyższy wzór umowy co najmniej do 30.12.2011 (data zawarcia umowy zawierającej sporne postanowienie k.54 akt adm).

Zatem także zarzut wszczęcia postępowania wbrew treści art. 105 uokik nie mógł odnieść skutku, skoro wszczęcie postępowania nastąpiło w 2012r a więc od zaprzestania stosowania praktyki nie upłynął rok.

Warto także zwrócić uwagę na fakt, że umowy której dotyczy pkt III decyzji czyli umowy przenoszące własność nie były w świetle zestawienia powoda stanowiącego załącznik do pisma z 5 marca 2012r (k. 149 akt adm) zawierane w 2010r, zatem także nie było możliwe ustalenie, że powód zaprzestał stosowania wzorca używanego w 2011 z końcem roku 2010.

Odnosnie zarzutu wydania decyzji dotyczącej kar pieniężnych bez uprzedniego wszczęcia postępowania w sprawie nałożenia kar pieniężnych, co w konsekwencji w ocenie powoda uniemożliwiło podnoszenie zarzutów dotyczących wymierzonej kary, to zarzut ten także nie zasługiwał na uwzględnienie.

Argumentacja powoda dotycząca interpretacji art. 49 uokik zmierza do przyjęcia takiej wykładni, zgodnie z którą Prezes Urzędu po stwierdzeniu stosowania praktyki wszczynalby kolejne odrębne postępowanie w sprawie nałożenia kary pieniężnej za praktykę, ewentualnie zaś w postanowieniu o wszczęciu postępowania w sprawie naruszenia zakazu z art. 24 uokik Prezes Urzędu musiałby jednocześnie wskazać, że wszczyna postępowanie w sprawie nałożenia kary pieniężnej.

W ocenie Sądu, z treści art. 49 uokik, nie można wywieść takiej wykładni powołanego przepisu. Przepis ten wskazuje, że postępowanie antymonopolowe w sprawach praktyk ograniczających konkurencję, postępowanie w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz w sprawach nakładania kar pieniężnych wszczyna się z urzędu. Wyodrębnienie w tym przepisie spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych nie daje podstawy do przyjęcia, że o ile postępowanie dotyczy praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów to konieczne jest wszczęcie odrębnego postępowania w tym przedmiocie. Zdaniem Sądu nałożenie kary jest immanentnie związane z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów, skoro przepis art. 106 ust 1 pkt wskazuje na takie uprawnienie Prezesa UOKiK w razie stwierdzenia niedozwolonych praktyk. Kary te jako nakładane po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w decyzji kończącej to postępowanie, nie są karami nakładanymi w odrębnym postępowaniu. Dopiero ocena całokształtu okoliczności sprawy dotyczącej praktyk uzasadnia podjęcie przez Prezesa Urzędu "decyzji" o skorzystaniu z przysługującej mu na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik uznaniowej kompetencji do nałożenia kary pieniężnej z tytułu stwierdzonego naruszenia. Odwołując się także do treści art. 28 uokik, dotyczącej decyzji zobowiązującej, wyłączającej możliwość zastosowania art. 106 ust. 1 uokik a contrario można wywieść, że kara może zostać nałożona w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji stwierdzającej naruszenie i nakazującej jego zaniechanie (art. 26) oraz decyzji stwierdzającej naruszenie i jego zaniechanie (art. 27).

Kolejnym zarzutem powoda było naruszenie art. 104 uokik, który zawiera instrukcyjny termin zakończenia postępowania, które w myśl tego uregulowania powinno zakończyć się nie później niż w ciągu dwóch miesięcy, a w sprawie szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu trzech miesięcy od dnia wszczęcia postępowania.

W tej kwestii zasadniczo należy stwierdzić, że fakt przekroczenia tego terminu, który jak słusznie zauważa powód jest jedynie terminem instrukcyjnym, nie może wpływać na ostateczny sposób rozstrzygnięcia postawionego powodowi zarzutu dotyczącego naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. Jakkolwiek powód może czuć dyskomfort z powodu nierozpoznania sprawy z jego udziałem w krótkim terminie przewidzianym w ustawie, to jednak nie może to się przekładać na kwestię prawidłowości rozstrzygnięcia w sprawie i w konsekwencji prowadzić do zmiany lub uchylenia decyzji na tej podstawie przez Sąd. Należy wszak zauważyć, że w odniesieniu do zarzutów dotyczących kwestii procesowych, w tym uchybień proceduralnych regulatorów rynków, ugruntowana jest bardzo wyraźna linia orzecznicza, zgodnie z którą zakresem sądowej kontroli w sprawach z zakresu ochrony konkurencji i regulacji objęte są wprawdzie także zarzuty procesowe odnoszące się do administracyjnego etapu postępowania, jednak poza pewnymi wyjątkami tego typu zarzuty nie mogą stanowić samoistnej podstawy uchylenia decyzji. Wynika to z faktu, że wniesienie do sądu odwołania od decyzji administracyjnej wszczyna dopiero cywilne, pierwszoinstancyjne postępowanie sądowe, w którym sąd dokonuje własnych ustaleń, rozważając całokształt materiału dowodowego (takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 1991r., sygn. akt III CRN 120/91; postanowieniu z dnia 11 sierpnia 1999r. sygn. akt I CKN 351/99; wyroku z dnia 19 stycznia 2001r. sygn. akt I CKN 1036/98). Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 grudnia 2006r. stwierdził, iż zarzuty dotyczące naruszenia przepisów postępowania administracyjnego nie mogą być podnoszone przed SOKiK, który jako sąd powszechny rozpatruje sprawę od nowa, co skutkuje brakiem możliwości uchylenia decyzji zaskarżonej do tego sądu z uwagi na naruszenie przepisów postępowania administracyjnego (sygn. akt VI ACa 620/06).

Wyjątki od zasady, że zarzuty procesowe odnoszące się do etapu postępowania administracyjnego nie mogą doprowadzić do uchylenia decyzji w ramach rozpoznania odwołania, które zostały wykreowane przez orzecznictwo Sądu Najwyższego, wskazują, że taka możliwość odnosi się tylko do takich zarzutów, które po pierwsze nie mogą być niejako konwalidowane na etapie postępowania sądowego (jak ma to miejsce np. w odniesieniu do ustaleń faktycznych, środków dowodowych, oceny dowodów, niektórych wad formalnych samej decyzji) ale także wówczas, gdy waga tych zarzutów jest na tyle istotna, że uzasadnia ona uchylenie decyzji. Chodzi o takie uchybienia, które nie zapewniają przedsiębiorcy któremu zarzuca się stosowanie praktyk naruszających konkurencję odpowiednich gwarancji proceduralnych, w szczególności mówi się tutaj o uchybieniach tego rodzaju (wadach kwalifikowanych decyzji), które istotnie wpłynęły na merytoryczną treść zaskarżonej decyzji.

Wobec tego, że naruszenie przepisu art. 104 uokik nie stanowiło o wadzie kwalifikowanej decyzji, ani innej takiej wadzie która uzasadniałaby uchylenie decyzji - Sąd zarzutu powoda w tym zakresie nie uwzględnił.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik Sąd uznał, że nałożona na powoda kara pieniężna - stanowiąca odpowiednio (...) przychodu powoda za dopuszczenie się praktyki opisanej w pkt I i III oraz (...) przychodów Spółki za praktykę opisaną w pkt III, wymierzona w oparciu o kryteria wskazane w art. 111 uokik - jest adekwatna do rozmiaru naruszenia zbiorowych interesów. Kara w tej wysokości jest we właściwej proporcji do potencjału ekonomicznego przedsiębiorcy oraz stopnia i wagi stwierdzonych naruszeń. Sąd w pełni podziela stanowisko pozwanego, że opisane w decyzji praktyki powoda stanowiące naruszenie zbiorowych interesów konsumentów uzasadniały nałożenie na powoda kary. Wprawdzie przepis art. 106 wskazuje na fakultatywność kar niemniej jednak odstąpienie od nałożenia kary powinno następować w wyjątkowych przypadkach, gdy nawet wymierzenie kary w wysokości symbolicznej stanowiłoby dla przedsiębiorcy znaczącą dolegliwość, pozostającą w rażącej sprzeczności ze stopniem winy przedsiębiorcy oraz szkodliwością stwierdzonej praktyki dla interesów konsumentów. Słusznie uznał Prezes, iż w niniejszej sprawie sytuacja taka nie miała miejsca. Powód dopuścił się stosowania bardzo wielu niedozwolonych postanowień umownych wpisanych do rejestru, przy czym każde z nich bezpośrednio bądź pośrednio wpływało na ekonomiczne interesy konsumentów. Stopień naruszenia interesów konsumentów uzasadniał zatem nałożenie na Spółkę kary pieniężnej z tytułu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Wbrew zarzutom powoda, organ prawidłowo uwzględnił okoliczności łagodzące w tym zaniechanie stosowania praktyki opisanej w pkt I i III. Zmniejszenie kary w związku z zaprzestaniem stosowania praktyk o 30 % nie było dowolne ale wynikało z zasad stosowanych przez Prezesa UOKiK zawartych w "Wyjaśnieniach w sprawie ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów" opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Nr 1 z dnia 31 marca 2009 r. Wprawdzie nie jest to prawo obowiązujące, a szczególności Sąd nie jest związany powyższymi wytycznymi wymiaru kary stosowanymi przez Prezesa UOKiK, niemniej jednak pożądane jest i właściwe, że organ w sposób zbieżny w odniesieniu do różnych przedsiębiorców kalkuluje kar w podobnych okolicznościach. Skoro więc fakt zaniechania przez przedsiębiorcę zarzucanych mu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów może stanowić okoliczność łagodzącą skutkującą obniżeniem kary o 30%, i w takim też wymiarze okoliczność ta wpłynęła na wysokość kary nakładanej na powoda, to Sąd uważa to za uzasadnione.

Prawidłowo również pozwany przyjął, że nie ma podstaw, by uwzględnić jako okoliczność łagodzącą, współpracę powoda z organem antymonopolowym. Współpraca ta jest bowiem obowiązkiem przedsiębiorcy i mogłaby być uznana za podstawę do obniżenia wymiaru kary jedynie wówczas, gdyby przedsiębiorca swoim zachowaniem wyszedł poza granice tego obowiązku, przyczyniając się znacznie, z własnej inicjatywy, do szybkiego i sprawnego przeprowadzenia postępowania. Sytuacja taka nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie można przyjąć, by orzeczona kara była rażąco wygórowana oraz by naruszała zasady równości i proporcjonalności. Za utrzymaniem kary w wysokości ustalonej przez Prezesa UOKiK przemawiają ponadto okoliczności, że kara pieniężna spełnia dwojaką funkcję – represyjną oraz prewencyjną, co oznacza, w tym ostatnim przypadku, że kara ma zapobiegać podejmowaniu zakwestionowanych praktyk w przyszłości przez tego samego (prewencja szczególna) ale także innych przedsiębiorców (prewencja ogólna). Dlatego uzasadnione było wymierzenie kary na poziomie przyjętym w decyzji. Odstąpienie od wymierzania kary mogłoby nie przynieść pożądanych skutków dla konsumentów. Fakt, że powód stosuje nowe wzorce umów nie oznacza, że powód nie powróci do stosowania nie tyle starych wzorców ile innych praktyk naruszających interesy konsumentów. Temu właśnie mają przeciwdziałać nakładane kary i w tym się przejawia ich prewencyjny charakter.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 479^{31a} § 1 k.p.c., Sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania sądowego orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. Na rzecz pozwanego, który był stroną wygrywającą w sprawie zostały zasądzone poniesione przez niego koszty niezbędne do celowej obrony, którymi w sprawie były koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o treść Rozporządzenia z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka