

Sygn. akt *XVII AmA 69/15*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2017 r.

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

Przewodniczący –	<i>SSO Małgorzata Perdion-Kalicka</i>
Protokolant –	starszy sekretarz sądowy Jadwiga Skrzyńska

po rozpoznaniu 13 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) ***Spółka Akcyjna Spółki Komandytowej z siedzibą w G.***

przeciwko ***Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów***

o stwierdzenie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

na skutek odwołania (...) Spółka Akcyjna Spółki Komandytowej z siedzibą w G. od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 30 czerwca 2015r. Nr (...)

1. uchyła zaskarżoną decyzję w zakresie pkt II.8 oraz pkt III;
2. oddala odwołanie w pozostałym zakresie;
3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania.

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Sygn. akt XVII AmA 69/15

UZASADNIENIE

Decyzją z 30 czerwca 2015 r. nr (...), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. w punkcie pierwszym uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), działanie (...) Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa z siedzibą w G. polegające na stosowaniu przez tego przedsiębiorcę następujących postanowień wzorców umów:

1) „Terminy (...) mogą ulec przedłużeniu, na zasadach niżej opisanych, w przypadku wystąpienia siły wyższej wpływającej bezpośrednio na niemożność wykonania w oznaczonym terminie obowiązków wskazanych w niniejszej umowie, tj. decyzji i postanowień władz, orzeczeń sądów, organów administracji publicznej innych właściwych organów lub braku decyzji i postanowień, o ile zdarzenia te nie są następstwem zawnionego działania lub zaniechania strony powołującej się na okoliczność wystąpienia siły wyższej, zmian przepisów prawnych, katastrof,

kłęsk żywiołowych, pożarów, zalań, warunków atmosferycznych, wojen, strajków, niepokoju i zaburzeń publicznych, katastrof komunikacyjnych, długotrwałych przerw w dostawach energii elektrycznej lub długotrwałych awarii sieci teleinformatycznej, innych szczególnych, nieuchronnych, niemożliwych do przewidzenia i zapobieżenia okoliczności, będących następstwem działań sił przyrody, aktów władzy publicznej lub zaburzeń życia zbiorowego, o ile nie są one następstwem zawinonego działania lub zaniechania bądź też niedochowania należytej staranności przez Inwestora lub Nabywcę. W przypadku zaistnienia siły wyższej termin na wykonanie obowiązku przez Stronę ulega automatycznie przedłużeniu o czas oddziaływania siły wyższej." # które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479 Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (dalej: „Rejestr”), m.in., pod pozycją nr 367 i nakazał zaniechania jej stosowania;

2) „Terminy (...) mogą ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających terminowe przekazanie lokalu Kupującemu lub zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży niezawinionych przez Sprzedającego, takich jak: decyzje i postanowienia władz, orzeczenia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów uniemożliwiających wykonanie zobowiązań Sprzedającego wynikających z niniejszej

3) umowy, o ile decyzje postanowienia te nie są następstwem zawinonego działania lub zaniechania Sprzedającego, katastrofy, kłęski żywiołowe, pożary, zalania, warunki atmosferyczne, uniemożliwiających wykonanie zobowiązań Sprzedającego wynikających z niniejszej umowy, wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, inne szczególne okoliczności, których nie można było przewidzieć przy zawarciu niniejszej umowy o ile ich wystąpienie nie jest następstwem zawinonego działania lub zaniechania Sprzedającego." - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 367 i nakazał zaniechania jej stosowania;

4) „ Termin, miejsce i kancelarię notarialną, w której zawarta zostanie Umowa wyznacza Inwestor (...)." # które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3529 i nakazał zaniechanie jej stosowania;

5) „Termin, miejsce i kancelarię notarialną, w której zawarta zostanie umowa przyrzeczona, wyznacza Sprzedający (...)." - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3529 i nakazał zaniechanie jej stosowania;

6) „Kupujący udzieli w przyrzeczonej umowie sprzedaży wskazanym przez Sprzedającego osobom pełnomocnictwa z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw, do czasu ustanowienia odrębnej własności i zbycia przez Sprzedającego lub spółkę wchodzącą w skład grupy (...) własności ostatniego z lokali znajdujących się w budynku do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie okażą się niezbędne do zmiany sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości stanowiącej hale garażowe usytuowane w budynku, który zostanie wpisany do działu III księgi wieczystej (...) i w tym zakresie do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w tym przedmiocie oraz do zawarcia umowy o zmianę sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości oraz na złożenie wniosku o wpis tej zmiany do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że zmiana ta nie będzie naruszała praw Kupującego jako właściciela lokalu (...)" - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3538, 3539 oraz 4561 i nakazał zaniechanie jej stosowania;

II. w punkcie drugim za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ut. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), działanie (...) Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa z siedzibą w G. polegające na stosowaniu przez tego przedsiębiorcę następujących postanowień wzorców umów:

1) „Powierzchnia oraz rozkład lokalu mogą ulec zmianie w trakcie budowy." - które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone m.in. pod pozycją nr 1381 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

2) „W przypadku, gdy różnica, o której mowa w ust. 3 przekroczy 3% Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w trybie § 11 ust. 3, o ile różnica powierzchni nie wynika ze zmian wprowadzonych przez Nabywcę.” - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3665 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 lipca 2013 r.;

3) „Inwestor jest uprawniony do przeszacowania ceny nabycia określonej w ust. 1 według wskaźnika cen produkcji budowlano - montażowej publikowanego przez GUS. Przeszacowanie polega na zmianie wysokości rat opisanych w ust. 2 o różnicę pomiędzy wysokościami tychże rat wynikającymi z ich udziału procentowego w cenie Lokalu, a kwotami uzyskanymi z ich przemnożenia przez miesięczne wskaźniki GUS dotyczące okresu od dnia podpisania umowy do dnia wyznaczonego jako termin wpłaty danej raty, lecz nie więcej niż 3% ceny nabycia, o której mowa w ust. 1.” - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 1385, 1884 oraz 4059 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 30 kwietnia 2014 r.;

4) „Inwestor ponosi odpowiedzialność wobec Nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne Przedmiotu Umowy w następujących okresach: 3 lata, gdy wady dotyczą stanu surowego zamkniętego Budynku i instalacji, 1 rok, gdy wady dotyczą pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych (...).” – które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3354 oraz 3530 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

5) „(...) Znaki graficzne i napisy wraz z ich oświetleniem umieszczone przez Inwestora lub na jego zlecenie na elewacji Budynku, dachu i elementach małej architektury podlegają ochronie prawnej (...). Inwestorowi przysługuje prawo do wyłącznego używania powierzchni dachu, a ponadto prawo do wyłącznego używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Nabywca oświadcza, że nie posiada żadnych roszczeń w związku z korzystaniem przez Inwestora z powierzchni przeznaczonych do jego wyłącznego korzystania oraz z ich oświetleniem i zrzeka się ewentualnych roszczeń z tego tytułu mogących powstać w przyszłości. Ponadto Nabywca oświadcza, że nie będzie w przyszłości podnosił żadnych roszczeń z tytułu korzystania przez Inwestora z powierzchni opisanych w niniejszym ustępie oraz ich oświetleniem, również w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, którą utworzy wraz z pozostałymi właścicielami lokali. Inwestorowi przysługiwać będzie uprawnienie do utrzymywania na nieruchomościach opisanych w § 1 ust. 1 tablicy reklamowej oraz banerów reklamowych umieszczonych na Budynku i elewacji Budynku przez okres 24 miesiące od daty ostatecznego zakończenia inwestycji (...).” - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3533 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

6) „(...) Inwestorowi przysługiwać będzie uprawnienie do prowadzenia na terenie wyżej wymienionych nieruchomości akcji reklamowych, marketingowych i promocyjnych dotyczących promowania przez Inwestora sprzedaży lokali wybudowanych w ramach opisanego w § 1 ust. 2 zadania inwestycyjnego w terminie do dnia sprzedaży ostatniego lokalu na osiedlu (...). Inwestorowi przysługiwać będzie także, na zasadach opisanych powyżej, uprawnienie do wystawiania w holu wejściowym Budynku materiałów reklamowych przez okres 18 miesięcy od daty ostatecznego zakończenia inwestycji (...).” - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3533 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

7) „Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z powodu wzrostu ceny brutto nabycia Przedmiotu Umowy przekraczającego 5% ceny całkowitej brutto (...).” - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 1385, 1884, 1509 oraz 2404 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 lipca 2013 r.;

8) „ Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania Lokalu uważa się dzień dokonania jego odbioru. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z mniejszej umowy w wyżej wymienionym zakresie”, które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 1782 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

9) „Inwestor uprawniony jest do dokonania przelewu praw i obowiązków z niniejszej umowy na (...) na co Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę. W przypadku wycofania zgody, Inwestor uprawniony jest do odstąpienia od Umowy w

trybie przewidzianym w § 12 ust. 3." - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 1733 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.

10) „Sprzedający ponosi odpowiedzialność wobec Kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne Przedmiotu Umowy w następujących okresach: (...) 1 rok, gdy wady dotyczą pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych (...)”- które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru m.in. pod pozycją nr 3354 i 3530 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

11) „(...) Sprzedającemu przysługuje wyłączne prawo do używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Kupujący w tym miejscu wyraża nieodwołalną zgodę na utrzymanie znaków graficznych, napisów wraz ich oświetleniem umieszczonych przez Sprzedającego lub na jego zlecenie na elewacji budynków, dachach i elementach małej architektury i oświadcza, że nie posiada oraz nie będzie podnosił w imieniu własnym ani w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej jakichkolwiek roszczeń z tytułu ich eksponowania oraz korzystania przez Sprzedającego z powierzchni opisanych w niniejszym ustępie.”, - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru min. pod pozycją nr 3533 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

12) „Sprzedający uprawniony jest do dokonania przelewu praw i obowiązków z niniejszej umowy na spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej Sprzedającego, na co Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę.”, - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru min. pod pozycją nr 1733 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.;

13) „Kupujący udzieli w przyrzeczonej umowie sprzedaży wskazanym przez Sprzedającego osobom pełnomocnictwa z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw, do czasu ustanowienia odrębnej własności i zbycia przez Sprzedającego lub spółkę wchodzącą w skład grupy (...) własności ostatniego z lokali znajdujących się w budynku do: dokonania wszelkich czynności, jakie okażą się niezbędne do zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku na lokale użytkowe lub mieszkalne, połączenia lokali i podziału lokalu, stosownie do art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali, i w tym zakresie do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w tym przedmiocie, jak również do dokonania na koszt Sprzedającego lub spółki wchodzącej w skład grupy (...) zmiany przyrzeczonej umowy sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z nabytym lokalem, w zakresie niezbędnym do dostosowania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej do przepisów ustawy o własności lokali, w przypadku korekty powierzchni zmierzonej powykonawczo któregośkolwiek z lokali znajdujących się w budynku, w przypadku zmiany powierzchni użytkowej któregośkolwiek z lokali w następstwie dokonania przez jego właściciela podziału lokalu lub jego połączenia z innym lokalem oraz złożenia stosownych wniosków do Sądu Rejonowego w Gdyni.” - które jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru min. pod pozycją nr 3538, 3539 oraz 4561 i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 31 grudnia 2013 r.

III. w punkcie trzecim na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nałożył na (...) Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa z siedzibą w G., karę pieniężną w wysokości 82 271 zł z tytułu naruszeń określonych w pkt II .8 Decyzji.

Odwołanie od powyższej Decyzji wniosła (...) Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa w G., zaskarżając ją w całości oraz wnosząc o jej uchylenie w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na odwołanie Prezes UOKiK wniósł o oddalenie odwołania w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna Spółka Komandytowa z siedzibą w G. jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr (...).

Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (k. 73 akt sąd.) w ramach tej działalności spółka świadczy usługi deweloperskie także na rzecz konsumentów.

Spółka zawierała umowy, w których w § 7 ust. 3 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji I.1)** „ Terminy (...) mogą ulec przedłużeniu, na zasadach niżej opisanych, w przypadku wystąpienia siły wyższej wpływającej bezpośrednio na niemożność wykonania w oznaczonym terminie obowiązków wskazanych w niniejszej umowie, tj. decyzji i postanowień władz, orzeczeń sądów, organów administracji publicznej innych właściwych organów lub braku decyzji i postanowień, o ile zdarzenia te nie są następstwem zawinionego działania lub zaniechania strony powołującej się na okoliczność wystąpienia siły wyższej, zmian przepisów prawnych, katastrof, klęsk żywiołowych, pożarów, zalań, warunków atmosferycznych, wojen, strajków, niepokojów i zaburzeń publicznych, katastrof komunikacyjnych, długotrwałych przerw w dostawach energii elektrycznej lub długotrwałych awarii sieci teleinformatycznej, innych szczególnych, nieuchronnych, niemożliwych do przewidzenia i zapobieżenia okoliczności, będących następstwem działań sił przyrody, aktów władzy publicznej lub zaburzeń życia zbiorowego, o ile nie są one następstwem zawinionego działania lub zaniechania bądź też niedochowania należytej staranności przez Inwestora lub Nabywcę. W przypadku zaistnienia siły wyższej termin na wykonanie obowiązku przez Stronę ulega automatycznie przedłużeniu o czas oddziaływania siły wyższej.” w oparciu o wzorce umowy tj.: „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...); nr (...) - k.20, k.30, k.44, k.56 , k.69 akt admin.), „Umowa deweloperska nr ...” (k.76, k.84, k.92, k.103, k.119 akt admin.), „Umowa deweloperska” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...) k. 325, k.334 k.345 akt admin), „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k.367, k.375, k 415, k. 461, k.468 akt admin) .

Spółka zawierała umowy, w których w § 4 ust. 2, oraz § 5 ust. 2 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji I.2)** „ Terminy (...) mogą ulec przedłużeniu w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających terminowe przekazanie lokalu Kupującemu lub zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży niezawinionych przez Sprzedającego, takich jak: decyzje i postanowienia władz, orzeczenia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów uniemożliwiających wykonanie zobowiązań Sprzedającego wynikających z niniejszej umowy, o ile decyzje i postanowienia te nie są następstwem zawinionego działania lub zaniechania Sprzedającego, katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, warunki atmosferyczne, uniemożliwiających wykonanie zobowiązań Sprzedającego wynikających z niniejszej umowy, wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, inne szczególne okoliczności, których nie można było przewidzieć przy zawarciu niniejszej umowy o ile ich wystąpienie nie jest następstwem zawinionego działania lub zaniechania Sprzedającego” w oparciu o wzorce umowy : „Umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...); nr (...), nr (...), nr (...) – k. 134, k.140, k.145, k.150, k.156 akt admin), „Umowa przedwstępna nr (...)” (k.188 akt admin), „Umowa przedwstępna nr (...) sprzedaży domu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości” (k. 194 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę tj.:

„Sprzedający może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej są takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu obowiązku Sprzedającego określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom po jej zawarciu, których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedającego, a w szczególności: pożar, susza, powódź, trzęsienia ziemi, strajk, uszkodzenie maszyny i surowców niezbędnych do wykonania umowy i inne podobne zdarzenia.” - wyrok SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03 pozycja 367 w Rejestrze).

Spółka zawierała umowy w których w § 10 ust. 2, zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji I.3)** „ Termin, miejsce i kancelarię notarialną, w której zawarta zostanie Umowa wyznacza Inwestor (...)” w oparciu o wzorce : „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...); nr (...), nr (...); nr (...), nr (...) – k.21, k.32, k.44, k.57,

k.70 akt admin), „Umowa przedwstępna nr (...) o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego” (k.208 akt admin) , „Umowa deweloperska” (nr (...); nr (...); nr (...) –k.325, k.335, k.345 akt admin); „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...); nr (...); nr (...); nr (...); nr (...), nr (...) - k. 3.67, k.375, k 415,k. 461, k.468 akt admin).

Spółka zawierała umowy w których w § 7 ust. 2 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji I.4)** „ Termin, miejsce i kancelarię notarialną, w której zawarta zostanie umowa przyrzeczona, wyznacza Sprzedający (...).” w oparciu o wzorce umowy: „ Umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k.130, k.135, k.157, k.147,182 akt admin.), „Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k.239 akt admin.) oraz w § 8 ust. 2 wzorca „ Umowa przedwstępna nr (...) sprzedaży domu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości” (k. 196 akt admin.) .

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 ⁴⁵ k.p.c. zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09 pozycja 3529 w Rejestrze),

Spółka zawierała umowy w których w § 7 ust. 13 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji I.5)** „ Kupujący udzieli w przyrzeczonej umowie sprzedaży wskazanym przez Sprzedającego osobom pełnomocnictwa z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw, do czasu ustanowienia odrębnej własności i zbycia przez Sprzedającego lub spółkę wchodzącą w skład grupy (...) własności ostatniego z lokali znajdujących się w budynku do dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie okażą się niezbędne do zmiany sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości stanowiącej hale garażowe usytuowane w budynku, który zostanie wpisany do działu III księgi wieczystej (...) i w tym zakresie do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w tym przedmiocie oraz do zawarcia umowy o zmianę sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości oraz na złożenie wniosku o wpis tej zmiany do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że zmiana ta nie będzie naruszała praw Kupującego jako właściciela lokalu (...)” w oparciu o wzorce umowy: „Umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...) k. 152 akt admin , nr (...) k.166 akt admin.) oraz w § 7 ust. 17 wzorca „ Umowa przedwstępna sprzedaży” (nr (...) – k. 240 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 ⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Strona Kupująca wyraża zgodę oraz udziela Spółce pod nazwą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa na zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy zniesienia współwłasności oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i warunkach określonych w par. 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży spisanych w niniejszym akcie notarialnym.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09, pozycja w Rejestrze 3538) ;

„Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie Wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w par.10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań,

skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09, pozycja w Rejestrze 3539):

„Kupujący oświadczają nadto, że w ramach wszelkich udzielonych tymże aktem pełnomocnictw - stosownie do treści art. 108 Kodeksu Cywilnego - pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w ich imieniu, może też reprezentować wszystkie strony czynności prawnej, a ponadto, że - stosownie do treści art. 106 Kodeksu Cywilnego - może udzielać dalszych pełnomocnictw.”; - wyrok SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10, pozycja w Rejestrze 4561)

Spółka zawierała umowy w których w § 5 ust. 1 zd.1 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.1)** „Powierzchnia oraz rozkład lokalu mogą ulec zmianie w trakcie budowy." w oparciu o wzorce umowy: „ Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód wzorce: nr (...); nr (...); nr (...); nr (...); nr (...) – 19, k.29, k, 43, k.54 , k.68 akt admin) „ Umowa deweloperska” (dowód : nr (...), nr (...), nr (...) – k.324, k. 332, k. 344 akt admin.) „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...); nr (...); nr (...) – k. 366, k. 373, k. 383, k.391, k. 414, k.460. 467 akt admin.) oraz w § 5 ust. 2 zd. 1 wzorców: „Umowa przedwstępna nr (...) o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego” (k.207 akt admin) ; „Umowa przedwstępna nr (...) o wybudowanie, ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokalu mieszkalnego” (k.214 akt admin) ; „Umowa deweloperska nr ...” (k. 117 akt admin.), „Umowa deweloperska nr (...)” (k.351 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„(...) oświadcza, 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 wykonawczym." -pozycją rejestru 1381, z mocy wyroku SOKiK z 5 grudnia 2006 sygn akt XVII AmC 126/05

Spółka zawierała umowy w których w § 5 ust. 4 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.2)** „W przypadku, gdy różnica, o której mowa w ust. 3 przekroczy 3% Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w trybie § 11 ust. 3, o ile różnica powierzchni nie wynika ze zmian wprowadzonych przez Nabywcę." w oparciu o wzorce umowy: „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży (dowód: nr (...), nr (...); nr (...), nr (...), nr (...) – k.19, k. 29, k. 43, k.54, 69 akt admin) , „Umowa deweloperska” (dowód: nr (...) nr (...); nr (...) – k325, k. 333, k. 344.); Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k. 366, k. 374, k. 383, k. 391, k. 415, k. 448, k. 460, k. 467 akt admin.) oraz w§ 5 ust. 5 wzorca Umowa deweloperska nr ... (k.117 akt admin.)

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

#„Stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do odstąpienia od zakupu danego lokalu mieszkalnego w terminie do 3 dni po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego w przypadku, gdyby powierzchnia przedmiotowego lokalu mieszkalnego różniła się od powierzchni zakładanej w projekcie o więcej niż +/- 5%.”- wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 77/11, pozycja w Rejestrze 3665)

Spółka zawierała umowy w których w § 6 ust. 3 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.3)** „Inwestor jest uprawniony do przeszacowania ceny nabycia określonej w ust. 1 według wskaźnika cen produkcji budowlano - montażowej publikowanego przez GUS. Przeszacowanie polega na zmianie wysokości rat opisanych w ust. 2 o różnicę pomiędzy wysokościami tychże rat wynikającymi z ich udziału procentowego w cenie Lokalu, a kwotami uzyskanymi z ich przemnożenia przez miesięczne wskaźniki GUS dotyczące okresu od dnia podpisania umowy do dnia wyznaczonego jako termin wpłaty danej raty, lecz nie więcej niż 3% ceny nabycia, o której mowa w ust. 1” w oparciu o wzorce umowy:

„Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) - k.20, k. 30, k. 44, k.55, 69 akt admin.), „Umowa deweloperska nr ... (k.118 akt admin.), „Umowa deweloperska” (nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k. 324, k. 333, k. 344, k. 351 akt admin.) „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k. 366, k. 374, k. 383, k. 391, k. 415, k. 448, k. 460, k. 467 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, (...) dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót budowlano - montażowych i obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol (...)(...), Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględnić będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1% jej wartości wyjściowej” - wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 126/05 , pozycja w Rejestrze 1385) .

„Strony ustalają, iż cena podlega zwiększeniu w oparciu "o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych" GUS (wskaźnik wyliczany miesiąc do miesiąca, z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka wskaźnika jest ujemna), począwszy od dnia zawarcia Aneksu. W przypadku, gdy w analogicznym okresie "wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej" GUS będzie wyższy niż "wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych", wówczas cena zostanie zwaloryzowana według "wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej" GUS. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana miesięcznie, według zasad określonych w niniejszym ustępie, nie dłużej niż do terminu wskazanego w par. 3 n/n Aneksu. Kwotę waloryzacji, obliczoną według powyższych zasad Kupujący zobowiązuje się wpłacić w terminie wymagalności ostatniej części ceny, nie później niż przed odbiorem lokalu. Sprzedający pozostawi Kupującemu wyliczenie waloryzacji wraz z zawiadomieniem o możliwości odbioru lokalu” - wyrok SOKiK z dnia 27 lipca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 335/09, pozycja w Rejestrze 1884)

„Cena podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji GUS (z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka GUS jest ujemna) począwszy od (...) dnia od rozpoczęcia budowy, liczonej od kwoty jaka pozostała do zapłaty do pełnej wartości umowy. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana wg zasad określonych w n/n ustępie nie dłużej niż w terminie wskazanym w § 6.1.2” - wyrok SOKiK z 12 maja 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 35/10, pozycje w Rejestrze 4059) .

Spółka zawierała umowy w których w § 9 ust. 2 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.4)** „ Inwestor ponosi odpowiedzialność wobec Nabywcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne Przedmiotu Umowy w następujących okresach: 3 lata, gdy wady dotyczą stanu surowego zamkniętego Budynku i instalacji, 1 rok, gdy wady dotyczą pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych (...)" w oparciu o wzorce umowy: „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k. 20, k. 31, k. 44, k.55, 69 akt admin), „Umowa deweloperska nr ...” (k.119 akt admin.), „Umowa deweloperska” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...) – k. 325, k.335, k. 345 akt admin.), „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k. 366, k. 374, k. 383, k. 391, k. 415, k. 448, k. 460, k. 467 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Sprzedawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady ukryte lokalu (budynku) i z tytułu gwarancji na urządzenia przez okres 1 roku chyba, że udzielona przez dostawcę materiałów lub urządzeń gwarancja przewiduje dłuższy okres. Terminy rękojmi w zakresie lokalu rozpoczynają bieg od daty podpisania protokołu wydania lokalu, w zakresie części wspólnych budynku od dnia przekazania części wspólnych zarządcy budynku. W pozostałym zakresie,

co do rękojmi zastosowania znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.” - wyrok SOKiK z dnia 26 stycznia 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 3235/10, pozycja w Rejestrze 3354)

„Spółka ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz za niezgodność towaru z umową na zasadach ogólnych określonych w obowiązujących przepisach prawa, i tak: 1) okres trwania rękojmi za wady fizyczne konstrukcji Mieszkania wynosi 3 lata od daty wydania, 2) okres odpowiedzialności za niezgodność z umową osprzętu, urządzeń, instalacji, tynków, wypraw malarskich, podłóży i posadzek, okien i drzwi, oraz innych przynależności wynosi 2 lata od dnia wydania.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09, pozycja w Rejestrze 3530)

Spółka zawierała umowy w których w § 10 ust. 7 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.5)** „(...) Znaki graficzne i napisy wraz z ich oświetleniem umieszczone przez Inwestora lub na jego zlecenie na elewacji Budynku, dachu i elementach małej architektury podlegają ochronie prawnej (...). Inwestorowi przysługuje prawo do wyłącznego używania powierzchni dachu, a ponadto prawo do wyłącznego używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Nabywca oświadcza, że nie posiada żadnych roszczeń w związku z korzystaniem przez Inwestora z powierzchni przeznaczonych do jego wyłącznego korzystania oraz z ich oświetleniem i zrzeka się ewentualnych roszczeń z tego tytułu mogących powstać w przyszłości. Ponadto Nabywca oświadcza, że nie będzie w przyszłości podnosił żadnych roszczeń z tytułu korzystania przez Inwestora z powierzchni opisanych w niniejszym ustępie oraz ich oświetleniem, również w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, którą utworzy wraz z pozostałymi właścicielami lokali. Inwestorowi przysługiwać będzie uprawnienie do utrzymywania na nieruchomościach opisanych w § 1 ust. 1 tablicy reklamowej oraz banerów reklamowych umieszczonych na Budynku i elewacji Budynku przez okres 24 miesięcy od daty ostatecznego zakończenia inwestycji (...)” w oparciu o wzorzec umowy „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży nr (...) (k.21 akt admin.) oraz w § 8 ust. 5 wzorca umowy „Umowa przedwstępna nr (...) sprzedaży domu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości.” (k. 196 akt admin).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09 pozycja w Rejestrze 3533).

Spółka zawierała umowy w których w § 10 ust. 7 zamieszczona jest treść: **(II.6)** „(...) Inwestorowi przysługiwać będzie uprawnienie do prowadzenia na terenie wyżej wymienionych nieruchomości akcji reklamowych, marketingowych i promocyjnych dotyczących promowania przez Inwestora sprzedaży lokali wybudowanych w ramach opisanego w § 1 ust. 2 zadania inwestycyjnego w terminie do dnia sprzedaży ostatniego lokalu na osiedlu (...). Inwestorowi przysługiwać będzie także, na zasadach opisanych powyżej, uprawnienie do wystawiania w holu wejściowym Budynku materiałów reklamowych przez okres 18 miesięcy od daty ostatecznego zakończenia inwestycji (...)” w oparciu o wzorce umowy „ Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k. 21 akt admin.)

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają

podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09 pozycja w Rejestrze 3533).

Spółka zawierała umowy w których w § 11 ust. 3 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.7)** „Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z powodu wzrostu ceny brutto nabycia Przedmiotu Umowy przekraczającego 5% ceny całkowitej brutto (...).” w oparciu o wzorce umowy: „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k. 21, k. 32, k.44, k 57, k.70 akt admin.) ; „Umowa deweloperska” (dowód: nr (...); nr (...), nr (...) – k. 325, k. 330, 345 akt admin.) , „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) – k.367, k.375, k.415, k. 416, k. 468 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, (...) dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót budowlano - montażowych i obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol (...) 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględniać będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1% jej wartości wyjściowej.” - wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 126/05 pozycja w Rejestrze 1385),

„Strony ustalają, iż cena podlega zwiększeniu w oparciu "o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych" GUS (wskaźnik wyliczany miesiąc do miesiąca, z wyłączeniem sytuacji, gdy stawka wskaźnika jest ujemna), począwszy od dnia zawarcia Aneksu. W przypadku, gdy w analogicznym okresie "wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej" GUS będzie wyższy niż "wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych", wówczas cena zostanie zwaloryzowana według "wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej" GUS. Cena wskazana w ust. 1 będzie waloryzowana miesięcznie, według zasad określonych w niniejszym ustępie, nie dłużej niż do terminu wskazanego w par. 3 n/ n Aneksu. Kwotę waloryzacji, obliczoną według powyższych zasad Kupujący zobowiązuje się wpłacić w terminie wymagalności ostatniej części ceny, nie później niż przed odbiorem lokalu. Sprzedający pozostawi Kupującemu wyliczenie waloryzacji wraz z zawiadomieniem o możliwości odbioru lokalu.” - wyrok SOKiK z dnia 27 lipca 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 335/09 pozycja w rejestrze 1884),

„W przypadku wzrostu cen usług budowlanych lub materiałów budowlanych Deweloperowi przysługuje prawo do waloryzacji kwot pozostających do zapłaty. Deweloper pisemnie powiadomi Kupującego o zmianie ceny oraz wartości rat pozostających do zapłaty. W takim przypadku Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy na zasadach określonych w par. 8 ust. 1. Jeżeli w wyniku waloryzacji kwot cena, o której mowa w par. 5 ust. 1 wzrośnie co najmniej o 10%, kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, a Deweloper zwróci Kupującemu wszystkie dotychczas wpłacone kwoty.” wyrok SOKiK z dnia 28 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 237/07 pozycja w rejestrze 1509) ,

„Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni lokalu, tarasu, komórki przygarażowej, których dotyczy Niniejsza Umowa z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych.” - wyrok SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. Akt XVII AmC 874/09, pozycja w Rejestrze 2404)

Spółka zawierała umowy w których w § 8 ust. 2 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.8)** „ Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania Lokalu uważa się dzień dokonania jego odbioru. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z mniejszej umowy w wyżej wymienionym zakresie” w oparciu o wzorce : „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...),

nr (...); nr (...), nr (...) – k.20, k. 31, k.44, k.56, k. 69 akt admin.), „Umowa deweloperska nr ...” (k.119 akt admin.) „Umowa deweloperska” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...) – k. 325, k. 330, k.345 akt admin.), „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...). – k. .367, k.375, k.415, k. 416, k. 468 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania lokalu uważa się dzień wyznaczony na termin odbioru w zgłoszeniu o gotowości do odbioru. Z chwilą sporządzenia protokołu odbioru przyjmuje się, że Kupujący dokonał odbioru, a Inwestor wypełnił swoje zobowiązanie będące przedmiotem niniejszej umowy. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy.” - wyrok SOKiK z dnia 15 kwietnia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 276/07, pozycja w Rejestrze 1782),

Spółka zawierała umowy w których w § 14 ust. 1 zamieszczona jest treść: **(II.9)** „Inwestor uprawniony jest do dokonania przelewu praw i obowiązków z niniejszej umowy na (...) na co Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę. W przypadku wycofania zgody, Inwestor uprawniony jest do odstąpienia od Umowy w trybie przewidzianym w § 12 ust. 3” w oparciu w o wzorzec „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży: nr (...)” (k.22 akt admin.), oraz „Umowa deweloperska i umowa przedwstępna sprzedaży (dowód: nr (...), nr (...) – k.402, k.410 akt admin).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Kupujący wyraża niniejszym zgodę na przeniesienie przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na dowolną spółkę z grupy (...). Kupującemu zostanie przesłane listem poleconym lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru zawiadomienie o przeniesieniu przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.” -wyrok SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09, pozycja w Rejestrze 1733).

Spółka zawierała umowy w których w § 6 ust. 2 zamieszczona jest treść: **(pkt decyzji II.10)** „ Sprzedający ponosi odpowiedzialność wobec Kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne Przedmiotu Umowy w następujących okresach: (...) 1 rok, gdy wady dotyczą pozostałych robót budowlanych i wykończeniowych (...).” w oparciu o wzorce umowy : „ Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k.130 akt admin.) ; Umowa przedwstępna sprzedaży (dowód: nr (...), (...), nr (...), nr (...); - k.136 k.157, k.141.), „Umowa przedwstępna nr (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego” (k.507 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Sprzedawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady ukryte lokalu (budynku) i z tytułu gwarancji na urządzenia przez okres 1 roku chyba, że udzielona przez dostawcę materiałów lub urządzeń gwarancja przewiduje dłuższy okres. Terminy rękojmi w zakresie lokalu rozpoczynają bieg od daty podpisania protokołu wydania lokalu, w zakresie części wspólnych budynku od dnia przekazania części wspólnych zarządcy budynku. W pozostałym zakresie, co do rękojmi zastosowania znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.” - wyrok SOKiK z dnia 26 stycznia 2012 r. (sygn. akt XVII AmC 3235/10 pozycja w Rejestrze 3354),

„Spółka ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz za niezgodność towaru z umową na zasadach ogólnych określonych w obowiązujących przepisach prawa, i tak: 1) okres trwania rękojmi za wady fizyczne konstrukcji Mieszkania wynosi 3 lata od daty wydania, 2) okres odpowiedzialności za niezgodność z umową osprzętu, urządzeń, instalacji, tynków, wypraw malarskich, podłogi i posadzek, okien i drzwi, oraz innych przynależności wynosi 2 lata od dnia wydania.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09, pozycja w Rejestrze 3530).

Spółka zawierała umowy w których w § 7 ust. 7 zamieszczona jest treść : **(pkt decyzji II.11)** „(...) Sprzedającemu przysługuje wyłączne prawo do używania powierzchni zajętych pod znaki graficzne i napisy. Kupujący w tym miejscu wyraża nieodwołalną zgodę na utrzymanie znaków graficznych, napisów wraz ich oświetleniem umieszczonych przez Sprzedającego lub na jego zlecenie na elewacji budynków, dachach i elementach małej architektury i oświadcza, że nie posiada oraz nie będzie podnosił w imieniu własnym ani w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej jakichkolwiek roszczeń z tytułu ich eksponowania oraz korzystania przez Sprzedającego z powierzchni opisanych w niniejszym ustępie " w oparciu o wzorzec „ Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...) (k. 135 akta admin.) oraz w § 7 ust. 6 wzorca umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k. 182 akt admin).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09 pozycja w Rejestrze 3533).

Spółka zawierała umowy, w których w § 10 ust. 1 zamieszczona jest treść : **(pkt decyzji II.12)** „ Sprzedający uprawniony jest do dokonania przelewu praw i obowiązków z niniejszej umowy na spółkę wchodzącą w skład grupy kapitałowej Sprzedającego, na co Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę.”, w oparciu o wzorzec „Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k. 131), „Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k.135 akt admin.), „Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k.142 akt admin.)

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Kupujący wyraża niniejszym zgodę na przeniesienie przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na dowolną spółkę z grupy (...). Kupującemu zostanie przesłane listem poleconym lub pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru zawiadomienie o przeniesieniu przez Wykonawcę praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.” -wyrok SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09, pozycja w Rejestrze 1733).

Spółka zawierała umowy w których w § 7 ust. 16 zamieszczona jest treść : **(pkt decyzji II.13)** „Kupujący udzieli w przyrzeczonej umowie sprzedaży wskazanym przez Sprzedającego osobom pełnomocnictwa z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw, do czasu ustanowienia odrębnej własności i zbycia przez Sprzedającego lub spółkę wchodzącą w skład grupy (...) własności ostatniego z lokali znajdujących się w budynku do: dokonania wszelkich czynności, jakie okażą się niezbędne do zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku na lokale użytkowe lub mieszkalne, połączenia lokali i podziału lokalu, stosownie do art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali, i w tym zakresie do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w tym przedmiocie, jak również do dokonania na koszt Sprzedającego lub spółki wchodzącej w skład grupy (...) zmiany przyrzeczonej umowy sprzedaży w zakresie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z nabytym lokalem, w zakresie niezbędnym do dostosowania wysokości udziału w nieruchomości wspólnej do przepisów ustawy o własności lokali, w przypadku korekty powierzchni zmierzonej powykonawczo któregośkolwiek z lokali znajdujących się w budynku, w przypadku zmiany powierzchni użytkowej któregośkolwiek z lokali w następstwie dokonania przez jego właściciela podziału lokalu lub jego połączenia z innym lokalem oraz złożenia stosownych wniosków do Sądu Rejonowego w G.." w oparciu o wzorce : „ Umowa przedwstępna sprzedaży (dowód: nr (...), nr (...) – k. 231, k.240 akt admin) oraz w § 7 ust. 13

wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)” (k.152 akt admin.) oraz w § 7 ust. 13 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży” (dowód: nr (...), nr (...) – k. 166, k. 531.)

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ kpc zamieszczone zostały postanowienia o treści zbliżonej do tych stosowanych przez Spółkę:

„Strona Kupująca wyraża zgodę oraz udziela Spółce pod nazwą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa na zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy zniesienia współwłasności oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i warunkach określonych w par. 10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży spisanych w niniejszym akcie notarialnym.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. (sygn. akt XVII AmC 2051/09, pozycja w Rejestrze 3538) ;

„Strona Kupująca udziela Spółce pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pełnomocnictwa do reprezentowania i wykonywania prawa głosu na Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej i podjęcia uchwał w sprawie Wyrażenia zgody na zniesienie współwłasności (podział nieruchomości) oraz zawarcie przez Sprzedającą Spółkę umowy współwłasności (podział nieruchomości) oraz wspólności prawa użytkowania wieczystego, o treści i na warunkach określonych w par.10 pkt 2)-9) powyżej (podział nieruchomości) oraz ustanowienia nieodpłatnych wzajemnych służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dojazdu do lokali niemieszkalnych wielostanowiskowych garaży, a ponadto w przedmiocie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do wykonania wyżej wymienionych uchwał, w tym do składania w tym zakresie oświadczeń, wniosków, podań, odwołań, skarg oraz zażaleń, do odbioru i kwitowania odbioru dokumentów, korespondencji, reprezentowania wobec sądów powszechnych, organów administracji rządowej i samorządowej, osób prawnych i fizycznych, jak również do wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych dla realizacji niniejszego pełnomocnictwa.” - wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09, pozycja w Rejestrze 3539)

Bezsporne jest, że Spółka w 2014 r. zawarła 146 umów na podstawie w/w zakwestionowanych wzorców umów, oraz że z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w tym samym roku Spółka osiągnęła przychód w wysokości (...) zł.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie o sygn. akt XVII AmC 276/10 (następnie utrzymanym przez Sąd Apelacyjny w Warszawie sygn. akt VI ACa 1533/08) zakazano (...) S.A. z siedzibą w G. wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia o treści: „Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania lokalu, uważa się dzień wyznaczony na termin odbioru w zgłoszeniu o gotowości do odbioru. Z chwilą sporządzenia protokołu odbioru przyjmuje się, że Kupujący dokonał odbioru, a Inwestor wypełnił swoje zobowiązanie będące przedmiotem niniejszej umowy. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy.” (pozycja w Rejestrze 1782).

Powyżej opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej przywołane dowody, zgromadzone w toku postępowania administracyjnego i sądowego oraz twierdzenia i oświadczenia stron. Wymienione dowody nie były kwestionowane przez strony a i Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im mocy dowodowej.

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę do ustalenia przez Prezesa UOKiK, że powód naruszał zbiorowe interesy konsumentów stanowił przepis art. 24 ust 1 i 2 pkt 1 u.o.k.k. W myśl powołanej regulacji obowiązującej w dacie wydania decyzji (przepis art. 24 ust 2 pkt 1 obowiązywał do dnia 17.04.2016 r. po czym został usunięty z ustawy) zakazane było stosownie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przepis wskazywał jednocześnie, że przez praktykę naruszająca zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ u.o.k.k (art. 24 ust 2 pkt 1).

Zasadniczo powołany przepis daje Prezesowi UOKiK kompetencję do podejmowania w interesie publicznym interwencji w przypadku stwierdzenia naruszenia przez przedsiębiorcę unormowań regulujących zasady obrotu konsumenckiego.

Powołana regulacja art. 24 u.o.k.k. jest wynikiem implementacji dyrektywy (...) w sprawie nakazów zaprzestania szkodliwych praktyk w celu ochrony interesów konsumentów (która zastąpiła wcześniejszą dyrektywę 98/27/WE). Dyrektywa ta definiuje w art. 1 ust. 2, jako "szkodliwą praktykę" objętą jej zakresem, każdy czyn niezgodny z dyrektywami wymienionymi w załączniku I, transponowanymi do wewnętrznego porządku prawnego państw członkowskich, który narusza zbiorowe interesy konsumentów. Wśród wymienionych w załączniku dyrektyw znajduje się również Dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. L 95 z 21.4.1993, s. 29), której implementację stanowią z kolei postanowienia art. 385¹ k.c. i następne, dotyczące niedozwolonych postanowień zawartych we wzorcach umownych a także przepisy art. 479³⁶-479⁴⁵ k.p.c. dotyczące trybu postępowania przy dokonywaniu abstrakcyjnej oceny wzorców umów i skutków wyroku uznającego postanowienia za abuzywne.

Powyższe regulacje są o tyle istotne dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej, że w ostatnim czasie na ich tle zapadały rozbieżne orzeczenia zarówno sądów krajowych jak i Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, które odnoszą się do kwestii zakresu podmiotowego przepisu art. 24 ust 2 pkt 1 u.o.k.k.

W szczególności celem rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istnieje potrzeba ustalenia czy naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, o którym mowa w powołanym przepisie art. 24 ust 2 pkt 1, może dopuszczać się tylko ten przedsiębiorca, któremu SOKiK uznawszy (po dokonaniu abstrakcyjnej kontroli wzorca umownego) stosowaną przez niego klauzulę za abuzywną, zakazał jej stosowania w obrocie z konsumentami (a skutkiem czego owa klauzula została wpisana do rejestru klauzul prowadzonego przez Prezesa UOKiK), czy też każdy inny przedsiębiorca, który stosuje tożsamą klauzulę z tą wpisaną do rejestru, któremu jednak indywidualnie nie zakazano jej stosowania w postępowaniu przed SOKiK.

Problem ten pojawił się w związku z wykładnią dotyczącą rozszerzonej prawomocności materialnej wyroków SOKiK, o jakiej mowa w art. 479⁴³ k.p.c., której ostatecznie dokonał Sąd Najwyższy w uchwale z 20.11.2015r (III CZP 17/15), stwierdzając, że rozszerzona prawomocność wyroków SOKiK w sprawach o uznanie postanowień wzorców umów za niedozwolona obejmuje tylko tych przedsiębiorców, którzy brali udział w tej sprawie i wszystkich konsumentów, którzy w oparciu o ten wzorzec zawarli umowę z tym przedsiębiorcą. Nie istnieją więc przeszkody procesowe, aby z żądaniem uznania za niedozwolone takich samych czy podobnych klauzul wystąpić także przeciwko innemu przedsiębiorcy. Z uzasadnienia powołanej uchwały zdaje się wyłaniać przekaz, że koncepcja wąskiego rozumienia rozszerzonej prawomocności materialnej wyroków SOKiK wyłącza jednocześnie możliwość uznania, że naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegającego na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, może się dopuścić inny przedsiębiorca niż ten tylko przedsiębiorca, który był pozwany w procesie przed SOKiK i któremu zakazano stosowania danego postanowienia w obrocie z konsumentami.

Z kolei zgodnie z późniejszym wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej jako TSUE) w sprawie C-119/15 z 21.12.2016r, który zapadł w związku z pytaniem prejudycjalnym Sądu Apelacyjnego w Warszawie, zadany na tle stanu faktycznego podobnego do sprawy niniejszej, o dopuszczalność krajowych regulacji uznających za działania bezprawne stosowanie przez innego przedsiębiorcę, który nie brał udziału w postępowaniu ustalającym abuzywność postanowień, klauzul wpisanych do rejestru postanowień abuzywnych, i mogące stanowić podstawę do nałożenia na niego kary pieniężnej z tego tytułu. Trybunał rozstrzygając tą kwestię uznał, że możliwa jest taka implementacja dyrektywy w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich oraz dyrektywy w sprawie nakazów zaprzestania szkodliwych praktyk w celu ochrony interesów konsumentów, która przyjmuje, że praktyki dopuścić może się także przedsiębiorca, który nie brał udziału w postępowaniu przed SOKiK, w szczególności nie stoi temu na przeszkodzie art. 47 Karty praw podstawowych UE, pod warunkiem, że przedsiębiorcy przysługuje skuteczny środek prawny przeciwko decyzji uznającej tożsamość porównywanych postanowień, jak i przeciwko

nałożonej karze pieniężnej. Trybunał podkreślił jednocześnie, że porównywane postanowienia muszą być przy tym materialnie identyczne, zwłaszcza pod względem wywoływanych przez nie szkodliwych dla konsumentów skutków.

Sąd w składzie niemniejszym rozstrzygając kwestię czy praktyki z art. 24 ust. 2 pkt 1 może dopuścić się inny przedsiębiorca, niż ten, który był stroną postępowania zakończonego wpisaniem postanowienia wzorca do rejestru, doszedł do przekonania, że owszem także przedsiębiorca, którego nie dotyczy prawomocny wyrok może dopuścić się naruszenia zbiorowych interesów konsumentów przez stosowanie postanowień wpisanych do rejestru.

W ocenie Sądu stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest nazwaną praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów wymienioną w katalogu zawartym w art. 24 ust. 2 pkt 1–3. A zatem o bezprawnym charakterze wymienionych w art. 24 ust. 2 pkt 1–3 praktyk przesądza treść tego przepisu i nie pozostaje ona w związku z prawomocnością rozszerzoną wyroku, który stanowił podstawę do wpisania postanowienia do rejestru, gdyż prawomocność rozszerzona, jak uznał Sąd Najwyższy, powinna być interpretowana wąsko.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, odwołując się do strony językowej tekstu przepisu art. 24 ust 2 pkt 1, że o ile ustawodawcy chodziłoby w uznanie za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów wyłącznie praktyki przedsiębiorcy przeciwko którym zapadł wyrok SOKiK, to zbędne byłoby odwoływanie się w treści art. 24 ust 2 pkt 1 u.o.k.k. do rejestru postanowień a wystarczające byłoby odwołanie się do zakazu stosowania postanowienia, jaki jest zawarty w wyroku SOKiK wydanym w oparciu o przepis art. 479⁴² k.p.c. Po wtóre odwoływanie się do wpisu postanowienia do rejestru zbędne byłoby także dlatego, że zakaz stosowania postanowienia zawarty w wyroku, obowiązuje przedsiębiorcę już od daty prawomocności orzeczenia a więc chwila wpisania do rejestru jest w istocie drugorzędna. Nielogiczne, bo niczym nieuzasadnione, byłoby więc oczekiwanie z możliwością wszczęcia postępowania o naruszanie zbiorowych interesów konsumentów aż do momentu wpisu postanowienia do rejestru, jeśli przykładowo przedsiębiorca wbrew treści wyroku nadal stosowałby zakazane postanowienie. Oznaczałoby to, że dla przedsiębiorcy, którego dotyczyło orzeczenie istnieje przyzwolenie na stosowanie niedozwolonych postanowień aż do czasu wpisu klauzuli do rejestru, bez konsekwencji jakie wiążą się z naruszeniem art. 24 u.o.k.k.. Warto przy tym zaznaczyć, że data prawomocności wyroku i data wpisanie klauzuli do rejestru często są znacznie oddalone w czasie.

Zdaniem Sądu powiązanie bezprawności z wpisem do rejestru a nie z wydaniem wyroku wskazuje, że wolą ustawodawcy były objęcie dyspozycją art. 24 ust 2 pkt 1 u.o.k.k. nie tylko tych przedsiębiorców przeciwko którym wyrok zapadł ale też innych, którzy nie brali udziału w tamtym postępowaniu. Właśnie publikowanie orzeczeń w jawnie dostępnym rejestrze, świadczyć może o tym, że celem ustawodawcy było nie tylko umożliwienie zapoznania się z nimi przez konsumentów w stosunku do których wpis wywierał bezpośredni skutek, ale też umożliwienie wszystkim innym przedsiębiorcom nie biorącym udziału w postępowaniu przed SOKiK, zapoznanie się z kierunkiem interpretacji, jakie postanowienia stosowane we wzorcach umów wykorzystywanych w poszczególnych branżach są traktowane jako rażąco naruszające interesy konsumentów i sprzeczne z dobrymi obyczajami, a więc jakie są postanowieniami niedozwolonymi.

Kolejnym argumentem przemawiającym za możliwością potraktowania przepisu art. 24 ust. 2 pkt 1 jako samodzielnej podstawy do uznania, że także przedsiębiorca, którego nie dotyczy wydany w trybie art. 479⁴² k.p.c. wyrok uwzględniający powództwo, może naruszyć zbiorowe interesy konsumentów, jest okoliczność, że art. 24 u.o.k.k. zakazuje wszelkich bezprawnych zachowań wobec konsumentów, o ile naruszają one zbiorowe interesy konsumentów (a nie interesy indywidualne). Bezprawność działania (lub zaniechania) w sensie obiektywnym, w myśl powołanej regulacji zachodzi wtedy, gdy zachowanie przedsiębiorcy jest sprzeczne z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym. Chodzi tu zarówno o normy prawne, jak również o zasady współżycia społecznego i dobre obyczaje. Bezprawność jest przy tym niezależna tak od winy, jak i od jej stopnia, nie ma przy tym również znaczenia świadomość podmiotu o istnieniu naruszeń. Przy bezprawności nie musi wystąpić skutek w postaci wyrządzenia szkody.

Oznacza to, że każde stwierdzenie, że przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorca umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – z natury rzeczy obejmuje także uznanie, że dana

praktyka ma charakter bezprawny. Przy czym zdaniem Sądu ta bezprawność nie wynika z faktu, że dopuszcza się jej przedsiębiorca, któremu zakazano w ramach abstrakcyjnej kontroli wzorca stosowania danego postanowienia, ale jej bezprawny charakter należy wywieść z art. 385¹ k.c.

Powołany artykuł definiuje niedozwolone postanowienie umowne jako takie, które zarówno rażąco narusza interesy konsumentów ale także narusza dobre obyczaje. Regulacja ta stanowi klauzulę generalną. Przy czym sankcją przewidzianą za stosowanie postanowień niedozwolonych w stosunkach indywidualnych jest brak związania konsumenta postanowieniem umowy. Natomiast zdaniem Sądu stosowanie takich postanowień w odniesieniu do nieoznaczonego kręgu konsumentów niesie konsekwencje przewidziane w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów, gdyż zachowanie to stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Przy czym z racji tego, że klauzula generalna jaką posługuje się przepis art. 385¹ k.c. jest jedynie wytyczną ukierunkowującą proces kontroli postanowień, ustawodawca dla uznania – stosowania niezadowolonego postanowienia w umowach zawieranych konsumentami – za naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, odwołał się już nie do bardzo ogólnej klauzuli generalnej sformułowanej w art. 385¹ k.c., ale do sprecyzowanych w rejestrze postanowień, których kontroli dokonywał sąd. Jest to konieczne dlatego, że nie jest możliwe wyliczenie wszystkich przypadków abuzywności, czyli sformułowanie wyczerpującej listy klauzul niedozwolonych, a nawet tzw. szara lista klauzul zawarta w art. 385³ k.c. jest niewyczerpująca i stanowi jedynie przyczynek do dalszych analiz konkretnych postanowień wzorca. Dokonywanie kontroli postanowień umownych pod kątem ich abuzywności dokonuje się więc w procesie abstrakcyjnego badania wzorca pod kątem spełniania przez postanowienie przesłanek klauzuli generalnej przyjętej w art. 385¹ k.c.

Klauzule generalne, jaką stanowi także przepis art. 385¹ k.c., z natury rzeczy są unormowaniami odsyłającymi do ocen pozaprawnych, o nieostrym zakresie znaczeniowym. Ten fakt, pozostający zasadniczo w sprzeczności z zasadą, że każda regulacja prawna, dająca organowi państwowemu uprawnienie do wkraczania w sferę praw i wolności obywatelskich, musi spełnić wymóg dostatecznej określoności – nie wyłącza jednak możliwości kreowania praw i obowiązków w oparciu o tego typu normy prawne. Jak wskazuje orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego wymaganie dostatecznej określoności musi uwzględniać istotne cechy klauzul generalnych oraz niezbędność ich istnienia w systemie prawa. (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 17 X 2000 r., sygn. akt SK 5/99, wyrok TK z 19 czerwca 1992 r., sygn. akt U 6/92). Ta nieokreśloność powoduje, że w odniesieniu do klauzul generalnych to najczęściej praktyka orzecznicza i doktryna prawa wyznacza kierunki ich wykładni. Tak ma to miejsce np. w odniesieniu do klauzuli nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), czy klauzuli rebus sic stantibus (zmieniających się warunków) itp.

W tym kontekście należy zważyć, że w procesie dokonywania abstrakcyjnej oceny wzorca umowy konkretyzują się ogólne reguły wynikające z art. 358¹ k.c. w odniesieniu do poszczególnych postanowień umownych. W związku z tym, zawarte ostatecznie w rejestrze postanowienia, są ucieleśnieniem tej ogólnej klauzuli generalnej. O ile więc zdefiniowanie niedozwolonych postanowień umownych jedynie przez klauzulę ogólną może uniemożliwiać bądź znacząco utrudniać przedsiębiorcom właściwe przestrzeganie zakazu stosowania takich postanowień w umowach z konsumentami, to już konkretna klauzula wpisana do rejestru, nie jest tylko ogólnikowym sformułowaniem i w sposób zdecydowanie łatwiejszy pozwala przedsiębiorcy odnieść ją do postanowień stosowanych w umowach z konsumentami.

Wpisanie do rejestru klauzuli zakazanej innemu przedsiębiorcy stanowi więc znakomite polepszenie sytuacji przedsiębiorców, niż gdyby musieli opierać się przy ocenie własnych wzorców tylko na klauzulę generalnej. To zaś oznacza, że praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów polegająca na stosowaniu postanowień wpisanych do rejestru jest o wiele bardziej skonkretyzowana i może być łatwiej wyeliminowana przez przedsiębiorców, niż taka, która wywodzona jest z ogólnej bezprawności działania, przez co należy rozumieć także sprzeczność z dobrymi obyczajami.

Takie skonkretyzowanie praktyki poprzez odwołanie się do rejestru klauzul, lepiej więc chroni interesy przedsiębiorców, w tym urzeczywistnia prawo do jasnych i zrozumiałych przepisów. Z całą pewnością łatwiejsze jest dotarcie do postanowień wpisanych w publicznie dostępnym rejestrze niż poszukiwanie kierunków wykładni w poszczególnych orzeczeniach sądów, nieusystematyzowanych w żadnym publicznym rejestrze czy też w komentarzach prawniczych, jak ma to miejsce w odniesieniu do innych klauzul generalnych.

Warto także odnotować, że kolejne stypizowane w art 24 ust 2 praktyki naruszająca zbiorowe interesy konsumentów bazują także na takich klauzulach generalnych, które z pewnością mogą i jak pokazuje doświadczenie zawodowe sądu powodują bardzo duże wątpliwości interpretacyjne. W szczególności naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (art. 24 ust 2 pkt 2) czy nieuczciwe praktyki rynkowe (art. 24 ust 2 pkt 3, te zdefiniowane w art. 4 ustawy o nieuczciwych praktykach rynkowych jako praktyka, która jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i w istotny sposób zniekształca lub może zniekształcić zachowanie rynkowe przeciętnego konsumenta przed zawarciem umowy dotyczącej produktu, w trakcie jej zawierania lub po jej zawarciu) – zdecydowanie w mniejszym stopniu pozwalają przedsiębiorcom określić zakres możliwych i dopuszczalnych zachowań nienaruszających zbiorowych interesów konsumentów, niż określone przez wpisanie do rejestru, niedozwolone postanowienia wzorców umów, jednakowoż precyzujące klauzulę generalną z art 385¹ k.c.

Należy przy tym zaznaczyć, że doktryna wskazuje, że abstrakcyjne badanie klauzul umownych zawartych we wzorcach umów ma na celu kontrolę sposobu i intencji korzystania z co do zasady dozwolonych środków prawnych. Przy czym w kontroli abstrakcyjnej dąży się do obiektywizowania, formalizowania oraz uniformizacji oceny kontrolowanych postanowień wzorców umownych, gdyż nie uwzględniania się okoliczności konkretnego stosunku obligacyjnego (tak E. Łętowska w: Prawo zobowiązań część ogólna. System prawa prywatnego t.5).

Zatem wpisanie klauzul do rejestru nie jest tworzeniem norm prawa, ale ma przede wszystkim ukierunkowywać tok myślenia przedsiębiorców w kreowaniu relacji z konsumentami. Wpisanie klauzuli do rejestru ma więc wyjaśniać i ukierunkowywać przedsiębiorców na to jakie zachowania stosowane wobec konsumentów traktowane są za przejaw praktyk abuzywnych.

Na zakończenie tej części rozważań należy stwierdzić, że to nie rozszerzona prawomocność wyroku, o której mowa w art. 479⁴³ k.p.c., skutkuje uznaniem, że przedsiębiorca naruszył zbiorowe interesy konsumentów stosując postanowienie wpisane do rejestru na podstawie tego wyroku, lecz praktyka tego przedsiębiorcy, który wbrew treści art. 385¹ k.c. stosuje w umowach z konsumentami niedozwolone postanowienia umowne. Rejestr klauzul prowadzony przez Prezesa UOKiK stanowi zatem wskazanie przez orzecznictwo kierunku jakie postanowienia, w zmieniających się okolicznościach życia gospodarczego, traktowane są jako niepożądane w relacjach z konsumentami. Jeśli więc przedsiębiorca działający w danej branży, której klauzule zawarte we wzorcach umów wykorzystywanych w obrocie z konsumentami wielokrotnie były przedmiotem analizy SOKiK, ignoruje negatywną ocenę danego postanowienia powszechnie stosowanego w tejże branży i mając możliwość zweryfikowania go z postanowieniami tej samej treści już wpisanymi do rejestru, nadal je stosuje, to naraża tym samym konsumentów na negatywne konsekwencje, co nie może pozostać obojętne prawnie w świetle treści art. 24 u.o.k.k. Powtarzalność wpisów do rejestru postanowień typowych dla danej branży, które co oczywiste rażąco naruszają interesy konsumentów, zdaniem Sądu uzasadnia oczekiwanie od innych przedsiębiorców działających w tej samej branży, zaprzestania ich stosowania, bez potrzeby wytaczania przeciwko każdemu przedsiębiorcy procesu zmierzającego do abstrakcyjnej oceny tożsamyh postanowień (co jednak nie wyklucza możliwości wyboru takiej ścieżki eliminowania postanowień z obrotu, szczególnie, gdy interes publiczny nie przemawia jeszcze za wszczęciem postępowania w trybie art. 24 u.o.k.k.). Takie działanie byłoby nieefektywne z punktu widzenia interesów konsumentów, a w dobie powszechnej informatyzacji i dostępu do Internetu, uzasadnia zdaniem Sądu oczekiwanie od przedsiębiorcy, że będzie śledził rejestr postanowień, w celu eliminowania z wzorców umów tych postanowień, które interesy konsumentów naruszają w sposób rażący. Polityka jaką prezentuje UOKiK w decyzjach wydawanych w oparciu o przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 wskazuje, że Prezes wszczyna postępowania w oparciu o tą regulację tylko przeciwko przedsiębiorcom o znaczącej pozycji na rynku, a więc też takim które zazwyczaj posiłkują się w bieżącej działalności gospodarczej obsługa prawną, co z pewnością ułatwia im śledzenie praktyki

dotyczącej stopnia i kierunku ochrony praw konsumentów, a po wtóre postanowienia których dotyczą wpisy do rejestru i do których porównuje się postanowienia stosowane przez przedsiębiorcę są w rejestrze powtarzalne a nie jednostkowe, są typowe dla danej branży i też od dłuższego czasu są przez SOKiK traktowane jako rażąco naruszające interesy konsumentów. Ta praktyka organu wskazuje, że przedsiębiorca nie jest zaskakiwany i postępowanie nie jest wszczynane przeciwko niemu niezwłocznie po wpisaniu postanowienia do rejestru, czy po wpisaniu jednostkowego postanowienia do rejestru. Ma zatem czas żeby zapoznać się z kierunkiem wykładni w odniesieniu do niedozwolonych postanowień umownych.

Raz jeszcze należy podkreślić, że prezentowany wyżej wywód nie oznacza jednak, że wyrok SOKiK, stanowiący podstawę wpisu postanowienia do rejestru, działa w szerszym zakresie niż w stosunku do przedsiębiorcy, który brał udział w postępowaniu. Wyrok taki jedynie wskazuje kierunek wykładni, jaki inni przedsiębiorcy powinni stosować przy tworzeniu wzorców umów zawieranych z konsumentami. Jeżeli jednak przedsiębiorcy standardów ochrony konsumentów wynikających z klauzul generalnych nie stosują, ignorując powszechnie dostępne, bo w publicznym rejestrze, wskazówki dotyczące tych standardów, to o ile mogli mieć możliwość zapoznawania się z tymi standardami, a mimo to nadal stosują klauzule, które: raz, że są zbieżne do tych wpisanych do rejestru, a dwa, że wywierają dla konsumentów tak samo niekorzystne skutki i cel jest ich tożsamy – to muszą się wówczas liczyć z możliwością poniesienie konsekwencji takich zachowań.

Nie może także przemawiać za zastosowaniem przepisu art. 24 ust 2 pkt 1 do tych tylko przedsiębiorców przeciwko którym zapadł wyrok SOKiK okoliczność, że inni przedsiębiorcy nie brali udziału w postępowaniu, w którym zapadł wyrok.

O ile można się zgodzić, że przedsiębiorca, który nie brał udziału w postępowaniu o uznanie klauzuli za niedozwoloną nie miał też zagwarantowanego prawa do wysłuchania w tym postępowaniu, niemniej jednak może to prawo niewątpliwie realizować w postępowaniu o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów. W postępowaniu tym może bowiem skutecznie dowodzić zarówno przed Prezesem UOKiK na etapie postępowania administracyjnego jak i przed Sądem w wyniku wniesienia odwołania, że klauzula wpisana do rejestru w stosowanym przez niego wzorcu umownym nie ma charakteru abuzywnego, gdyż w kontekście całego wzorca interesy konsumenta są równoważone. Przykładowo w sytuacji uznania klauzuli za niedozwoloną z powodu braku równowagi w ochronie interesów stron kontraktu np. z powodu zastrzeżenia odstępnego na bardzo wysokim poziomie tylko dla konsumenta, w innym wzorcu to równowaga może istnieć z powodu zastrzeżenia równoważnego odstępnego na rzecz drugiej strony.

Warto także odnotować, że w toku postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, sądowy zakres badania tożsamości klauzul wpisanych do rejestru i tych stosowanych przez przedsiębiorcę nie ogranicza się do formalnego porównania badanych postanowień z tymi widniejącymi w rejestrze (na co zwracał uwagę też Sąd Najwyższy w uchwale z 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06), ale analizowane jest także czy istnieje tożsamy cel i skutek porównywanych postanowień. Nie bez znaczenie jest też tożsamość stosunków prawnych jakie regulują wzorce umów zawierające porównywane postanowienia. Nie zawsze klauzula stosowana np. w branży budowlanej musi mieć równie niekorzystny skutek jeśli zostanie zastosowana we wzorcu stosowanym np. w branży turystycznej (i odwrotnie). Takie badanie tożsamości postanowień zmierza do ustalenia, czy są one materialnie identyczne, czyli czy są równie szkodliwe dla konsumentów, jak te postanowienia wpisane już do rejestru.

Reasumując, wprawdzie osoby pozostające poza procesem, w którym dokonywana jest abstrakcyjna ocena wzorca umowy i ocenianie są postanowienia pod kątem abuzywności, w tym procesie nie wpływają na jego przebieg, to jednak ich prawo do wyrażania własnych ocen postanowień wskazywanych jako niedozwolone może być realizowane w procesie o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów.

Prezentowana przez Sąd w niniejszym składzie koncepcją, że naruszenia zbiorowych interesów konsumentów dopuszcza się także przedsiębiorca niebiorący wcześniej udziału w postępowaniu dotyczącym badania abuzywności tożsamości postanowienia stosowanego przez innego przedsiębiorcę – nie wyłącza akceptowanej przez Sąd a przyjętej w uchwale Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 17/17 koncepcji wąskiego rozumienia rozszerzonej prawomocności

materialnej wyroku o jakiej mowa w art. 479⁴³ k.p.c. W szczególności, możliwość postawienia zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów innemu przedsiębiorcy niż ten przeciwko któremu zapadł wyrok nie jest jednoznaczna z rozciągnięciem skutków prawomocności materialnej wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone na innych przedsiębiorców niż tych których dotyczyło bezpośrednio orzeczenie.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że rozszerzona prawomocność wyroku SOKiK o jakiej mowa w art. 479⁴³ k.p.c. odnosi się do stosunków cywilnych łączących przedsiębiorcę przeciwko któremu zapadł wyrok z wszystkim konsumentami, którzy zawarli z nim umowy, bez względu na to czy konsumenci ci brali udział w postępowaniu dotyczącym badania abuzywności postanowienia.

Natomiast wynikający z art. 24 u.o.k.k. zakaz naruszania zbiorowych interesów konsumentów jest usytuowany w gałęzi prawa publicznego, która rządzi się innym regulami i w której ustawodawca kierując się interesem publicznym, realizując określoną politykę ochrony konkurencji i konsumentów, poddaje sankcjom określone zachowania przedsiębiorców, które uważa za szczególnie szkodliwe między innymi dla interesów konsumentów. Zadaniem norm prawa publicznego jest przynoszenie korzyści społeczeństwu jako całości. W przeciwieństwie do prawa prywatnego (cywilnego), chroni ono zatem interesy publiczne, a nie poszczególnych jednostek.

Dlatego też zdaniem Sądu ten szczególny interes, jaki jest chroniony przez prawo publiczne (tu zbiorowe interesy konsumentów), uzasadnia niejednokrotnie wyższe oczekiwania od profesjonalnych uczestników obrotu niż ma to miejsce w regulach prawa prywatnego, gdzie dochodzi do naruszenia indywidualnego interesu kontrahenta przedsiębiorcy tj. indywidualnego konsumenta.

Warto w tym kontekście odnotować, że Dyrektywa 93/13 nałożyła na państwa członkowskie obowiązek wprowadzenia stosownych i skutecznych środków mających na celu zapobieganie stałemu stosowaniu nieuczciwych warunków w umowach zawieranych przez sprzedawców i dostawców z konsumentami. Środki te mają umożliwiać osobom i organizacjom związanym z ochroną konsumentów wszczęcie postępowań o stwierdzenie czy wzorce umów są nieuczciwe (art. 7 ust 1 i 2 dyrektywy 93/13). Dyrektywa w art. 8 przewidziała dla państw członkowskich UE także możliwość przyjęcia lub utrzymania bardziej rygorystycznych przepisów prawnych.

Polska regulacja zawarta w art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. w rozumieniu jaki prezentuje Sąd w składzie niniejszym, została uznana przez TSUE (wyrok z 21 grudnia 2016 r. w sprawie C-119/15) za spełniającą te kryteria z dyrektywy i jednocześnie za nienaruszającą prawa do obrony.

Dodatkowo Trybunał podkreślił, że wdrożone przez polskie prawo środki, w szczególności prowadzenie krajowego rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, mają na celu jak najlepsze wypełnienie obowiązku ochrony konsumentów przewidzianego w dyrektywach 93/13 i 2009/22. Rejestr krajowy, w ocenie TSUE, realizuje przy tym trzy cele służące zwiększeniu skuteczności zakazu stosowania nieuczciwych warunków umownych:

1. rejestr jest jawny - mogą mieć do niego wgląd wszyscy konsumenci i wszyscy przedsiębiorcy a więc przeciwdziała łatwości rozpowszechniania się i powielania niedozwolonych postanowień umownych przez przedsiębiorców innych niż ci, których sprawy znajdowały się u źródła wpisu takich postanowień do rejestru.
2. rejestr ten przyczynia się do przejrzystości systemu ochrony konsumentów przyjętego w polskim prawie, a w rezultacie do wynikającej z niej pewności prawa.
3. rejestr wzmacnia prawidłowe funkcjonowanie krajowego systemu sądownictwa, gdyż pozwala uniknąć prowadzenia kilku postępowań w odniesieniu do analogicznych postanowień wzorców umowy stosowanych przez różnych przedsiębiorców.

Trybunał stwierdził wyraźnie, że owe wykazy (rejesty) sporządzane przez organy krajowe co do zasady korespondują z interesem ochrony konsumentów w ramach dyrektywy 93/13.

Przedstawione powyżej wnioski TSUE jednoznacznie przesądza, że polski ustawodawca mógł, zgodnie z prawem Unii Europejskiej, wprowadzić regulację chroniącą interesy konsumentów, mocą której odpowiedzialność administracyjną za stosowanie niedozwolonych postanowień wpisanych do rejestru ponosić mogą wszyscy przedsiębiorcy którzy je stosują a nie tylko ci przeciwko którym zapadło orzeczenie będące podstawą wpisu do rejestru.

Odwołując się do zasady efektywności prawa unijnego stwierdzić należy, że pożądanym, dla najskuteczniejszego realizowania celu obu dyrektyw: 2009/22 i 93/13, jest taki właśnie sposób wykładni krajowych przepisów jak zaprezentowany wyżej, który umożliwia eliminowanie niepożądanych praktyk stosowanych wobec konsumentów poprzez zakazanie przedsiębiorcom stosowania takich postanowień jak postanowienia wpisane do rejestru.

Nie sposób także pominąć faktu, że powyższa koncepcja była przez wiele lat wyrażana w orzecznictwie sądów powszechnych, ale też Sądu Najwyższego, który aprobuje wąskie rozumienie rozszerzonej prawomocności materialnej wyroku, akceptował koncepcję naruszania zbiorowych interesów przez wszystkich przedsiębiorców stosujących niedozwolone postanowienie wpisane do rejestru, a nie tylko tych których dotyczył wpis bezpośrednio. Z orzecznictwa tego jasno wynikało, że art. 24 ust 2 pkt 1 u.o.k.k. stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę do stwierdzenia deliktu administracyjnego przez innego przedsiębiorcę niż ten przeciwko któremu zapadł wyrok będący podstawą do wpisania postanowienia do rejestru. W szczególności istotny jest pogląd wyrażony w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z 13 lipca 2006 r. (sygn. III SZP 3/2006) w której uznano, że stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Tożsamość ta jak wynika z uzasadnienia musi odnosić się nie tylko do zbliżonego brzmienia obu porównywanych klauzul ale jej stosowanie musi wywoływać takie same skutki czyli tak samo godzić w interesy konsumentów, co klauzula wpisana do rejestru.

Mając powyższe na uwadze Sąd doszedł do przekonania, że powód co do zasady mógł się dopuścić naruszenia zbiorowych interesów konsumentów o jakim mowa w art. 24 ust 2 pkt 1 u.o.k.k, pomimo, że nie był stroną postępowania zakończonych wyrokiem SOKiK, będącego jednocześnie podstawą do wpisania niedozwolonego postanowienia do rejestru.

Niewątpliwie powód jest przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, który swe działania podejmuje w obrocie z konsumentami, zatem mógł dopuścić się deliktu z art. 24 u.o.k.k.

Przed dokonaniem oceny stosowanych przez powoda postanowień wzorca umowy pod kątem naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, przypomnieć należy, że do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, o jakim mowa w art. 24 dochodzi poprzez bezprawne działanie przedsiębiorcy godzące w interesy konsumentów, o ile to działanie wywołuje negatywne skutki w sferze praw i obowiązków konsumentów. Przy czym skutki te muszą dotyczyć szerszego kręgu konsumentów, czyli odnosić się do obecnych, przyszłych i potencjalnych konsumentów, a więc naruszać prawa nieograniczonej bliżej, nieokreślonej liczby konsumentów. Tak rozumiany interes konsumentów to interes prawny traktowany jako określone potrzeby konsumenta, które zostały uznane przez ustawodawcę za godne ochrony (Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06, OSNP 2007, nr 1-2, poz.35).

Biorąc powyższe pod uwagę należało przejść do porównania postanowień stosowanych przez powódkę, wymienionych w Decyzji z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, wskazanymi przez Prezesa UOKiK, ponieważ ustalenie ich tożsamości przesądza o uznaniu, że Przedsiębiorca stosuje postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Oczywiste jest przy tym, że oceniane postanowienie nie musi być zawsze literalnie zgodne z postanowieniem wpisanym do rejestru, na co zwrócił już wcześniej uwagę Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale z 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06, w której wskazał, że wystarczające jest, że porównywane postanowienie mieści się w hipotezie takiej klauzuli, tzn. że cel i zamiar jakim mają służyć porównywane postanowienia jest tożsamy.

Sąd analizując badanie przeprowadzone już w tym zakresie przez organ i powzięte na tej podstawie wnioski skonstatował, że pozwany w odniesieniu do większości klauzul (za wyjątkiem tej opisanej w pkt II.8 decyzji) dokonał prawidłowej oceny, uznając stosowane przez powódkę zapisy za tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych. Pozwany wykazał faktyczną i właściwą zbieżność celów i skutków stosowania przez Przedsiębiorcę konkretnych postanowień wzorca z celami i skutkami postanowień z rejestru. Treść normatywna w przypadku zakwestionowanych klauzul okazała się jednolita z tą jakiej dotyczyły klauzule wpisane do rejestru a dodatkowo ich skutki dla konsumentów były równie negatywne.

Porównując klauzule stosowane przez powódkę określone w pkt I.1 i I.2 Decyzji z klauzulą wpisaną do rejestru pod pozycją 367 na podstawie wyroku SOKiK z 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03), należało stwierdzić, że porównywane klauzule niewątpliwie wyłączają odpowiedzialność dewelopera za nienależyte wykonanie umowy, z tą różnicą, że te stosowane przez powoda odnoszą się do wyłączenia odpowiedzialności za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy. W pierwszej z klauzul opisanej w pkt I. 1 powód wyłączył swoją odpowiedzialności za opóźnienie, skoro wskazał na możliwość jednostronnego przedłużenia terminu wykonania umowy bez ponoszenia z tego tytułu konsekwencji, które mogłyby dla niego wyniknąć w wyniku zastosowania ogólnych reguł kodeksu cywilnego (np art. 477 k.c. ale też np 471 k.c. czy art. 472 k.c.). Możliwość spełnienia świadczenia w późniejszym niż umówiony terminie powód zastrzegł między innymi w sytuacji wystąpienia siły wyższej, zaliczył jednak do niej także strajki, oraz długotrwałe przerwy w dostawach energii elektrycznej lub długotrwałe awarie sieci teleinformatycznej.

Tymczasem w uzasadnieniu orzeczenia Sądu, które stało się podstawą wpisania przedmiotowej klauzuli do rejestru, zostało wyraźnie wyartykułowane, że nie jest dopuszczalne zaliczanie do siły wyższej, zwalniającej wierzyciela od odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy takich zdarzeń jak strajk lub uszkodzenie maszyn i surowców niezbędnych do wykonania umowy, gdyż zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego nie stanowią zdarzeń egzoneracyjnych. Siłą wyższą zgodnie z tym orzecznictwem są zdarzenia zewnętrzne, mające swoje źródło poza urządzeniem z którego funkcjonowaniem związana jest odpowiedzialność odszkodowawcza, poza tym nie jest ono możliwe do przewidzenia oraz niemożliwe do zapobieżenia im.

Oczywiste w świetle powyższego jest, że zarówno wskazanie przez powoda na strajk jak i na długotrwałe przerwy w dostawach energii elektrycznej lub długotrwałe awarie sieci teleinformatycznej nie spełniają tych przesłanek, nie mogą być więc a priori traktowane jako okoliczność wyłączająca odpowiedzialność. W takich sytuacjach jak opisane powód ponosiłby odpowiedzialność za opóźnienie, chyba, że wykazałby, że zwłoka jest następstwem okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności. Jednak ciężar dowodu ciążyłby z pewnością na deweloperze.

Porównując klauzulę z pkt I.1 decyzji stosowaną przez powoda z wpisaną do rejestru pod pozycją 367, stanowczo należało stwierdzić, że rodzi ona taki sam skutek dla konsumentów. Abuzywność tego postanowienia wzorca, którym posługiwał się powód jest więc zdaniem Sądu oczywista i odpowiada też normatywnie postanowieniu wpisanemu do rejestru. Podobnie rzecz się ma z klauzulą wskazaną w pkt I.2. decyzji, która chociaż nie zawiera odwołania do siły wyższej, jak ma to miejsce w klauzuli wpisanej do rejestru pod pozycją 367, to jednak wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy wobec konsumenta za opóźnienia w wykonaniu umowy z powodu strajku.

Warto w tym miejscu odnotować, że obowiązujące przepisy prawa w odniesieniu do umowy deweloperskiej (ustawa z 16 września 2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego Dz.U. nr 232, poz. 1377 dalej jako ustawa deweloperska), wskazują, że terminy poszczególnych czynności w procesie inwestycyjnym mają zasadnicze znaczenie dla tego typu zobowiązania, w szczególności np. umowa musi określać niektóre terminy (art. 22 ust 1 pkt 7, 8,11,16) ale też niedochowanie niektórych z terminów może rodzić dalekosiężne skutki dla każdej ze stron, łącznie z prawem odstąpienia od umowy z zachowaniem prawa do kar umownych za opóźnienie (np. art. 29 ust 1 pkt 6 ustawy deweloperskiej). Dlatego zastrzeżenie w umowie z konsumentem wyłączeń jego odpowiedzialności w znacznie szerszym stopniu niż wynikałoby to z przepisów prawa należy uznać za mniej korzystne dla konsumenta a tym samym sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta, a postanowienia umowy statuujące takie wyłączenia, należy tym samym uznać za abuzywne.

Kolejne postanowienie umowne analizowane przez Prezesa UOKiK, którym posługiwał się powód, a które zostało opisane w pkt I.3 i pkt I.4 decyzji odnosiło się do wyznaczenia przez przedsiębiorcę terminu, miejsca i kancelarii notarialnej, w której zawarta zostanie Umowa (też umowa przedwstępna).

W orzeczeniu Sądu, które stało się podstawą wpisania do rejestru klauzuli o podobnej treści „Strony zgodnie postanawiają, iż Spółka odpowiedzialna jest za organizację procesu sprzedaży i tym samym przysługuje jej prawo wskazania szczegółowego terminu oraz miejsca (Kancelarii Notarialnej) zawarcia Umowy Sprzedaży, o czym Spółka zobowiązana jest powiadomić Nabywcę z 14 dniowym wyprzedzeniem” (wyrok SOKiK z 14 grudnia 2010r. sygn. akt XVII AmC 2051/09, pozycja w Rejestrze - 3529), zastrzeżenia wobec klauzuli ogniskowały się wokół narzucenia konsumentom miejsce zawarcia umowy sprzedaży poprzez wskazanie konkretnej kancelarii notarialnej, nie pozostawiając konsumentom możliwości swobodnego wyboru, czy chociażby możliwości uzgodnienia miejsca zawarcia umowy sprzedaży.

Zgodzić należy się z argumentacją Sądu OKiK wyrażoną w uzasadnieniu wyroku w sprawie XVII AmC 2051/09, że konsument jako słabszy uczestnik obrotu gospodarczego nie powinien być arbitralnie obarczany niedogodnościami, jakie mogą w stosunku do niego powstać w związku analizowanym postanowieniem, ponieważ przedsiębiorca chce się uchronić przed trudnościami związanymi z zawarciem umowy w innej kancelarii niż tej z którą współpracuje deweloper. W ocenie Sądu, pozwany jako profesjonalista w danej dziedzinie nie powinien pozbawiać konsumenta możliwości skorzystania przez niego z usług odpowiadającej właśnie jemu Kancelarii Notarialnej bądź konkretnego Notariusza. Niewątpliwie narzucenie konsumentowi kancelarii notarialnej nie zawsze jest w jego interesie, może go narażać na dodatkowe koszty nie tylko finansowe, bo koszty sporządzenia aktu notarialnego mogą być wyższe niż w kancelarii wybranej przez konsumenta, ale także koszty emocjonalne związane z niemożliwością zawarcia umowy przed notariuszem obdarzonym przez konsumenta szczególnym zaufaniem. Zważywszy, że umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu są umowami skomplikowanymi, nakładającymi na konsumenta wiele obowiązków, bardzo ważna jest kwestia zaufania do notariusza. Zatem już tylko z tego względu istotne jest, aby konsument miał prawo wyboru notariusza jeśli tego chce.

Należy przy tym wskazać, że zawarcie umowy w kancelarii wskazanej przez konsumenta nie musi oznaczać braku jednolitości umów zawieranych przez dewelopera, gdyż deweloper jako strona zawieranej przed notariuszem umowy także może wpływać na jej treść i oczekiwać od notariusza uwzględnienia słusznych uwag do umowy.

Zbliżone brzmienie ale przed wszystkim skutek obu porównywanych klauzul wskazuje, że każde z nich równie rażąco godzi w interesy konsumentów.

Kolejne postanowienie określone w pkt **I.5** decyzji dotyczy udzielenie spółce przez konsumenta pełnomocnictwa do podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych jakie okażą się niezbędne do zmiany sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości stanowiącej hale garażowe usytuowane w budynku i w tym zakresie do udziału w zebraniach wspólnoty i głosowania za uchwałami w tym przedmiocie oraz do zawarcia umowy o zmianę sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości oraz na złożenie wniosku o wpis tej zmiany do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że zmiana ta nie będzie naruszała praw Kupującego jako właściciela lokalu.

Niewątpliwie wymuszenie na konsumencie pełnomocnictwa o takim zakresie jak opisane pozbawia go prawnej i faktycznej możliwości decydowania o sposobie korzystania z części wspólnej nieruchomości jaką są hale garażowe. Zasadniczo uprawnienie to przysługuje każdemu właścicielowi lokalu, gdyż decyzje co do zmiany sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości należy uznać za czynności przekraczające zwykły zarząd, dlatego dla podjęcia decyzji w tym przedmiocie konieczna jest uchwała wspólnoty, o jakiej mowa w art. 22 ust 2 ustawy o własności lokali. Analizowane postanowienie wyraźnie natomiast zastrzega to uprawnienie deweloperowi, co zdaniem Sądu rażąco narusza interes konsumenta, gdyż ostatecznie sposób korzystania z garażu może się okazać sprzeczny z interesem lub wolą właściciela lokalu. Warto w tym miejscu nadmienić, że wprowadzie konsument –właściciel lokalu mógłby zaskarżyć podjętą z udziałem dewelopera uchwałę i wnieść pozew do sądu o uchylenie uchwały np. z uwagi na naruszenie jego interesów (w oparciu o przepis art. 25 ustawy o własności lokalu) niemniej jednak z uwagi

na dodatkową uciążliwość z tym związaną, należy uznać, że jest to rozwiązanie mniej korzystne dla konsumenta niż pozostawienie mu pełnego prawa, z pominięciem dewelopera, do decydowania o sposobie korzystania z części wspólnych.

Dlatego należy uznać, że postanowienie stosowane przez dewelopera, w podobny sposób jak postanowienia wpisane do rejestru - wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r., sygn. akt XVII AmC 3876/10, pod pozycją 4561 oraz wyrokiem SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 2051/09, pod pozycją 359 – kształtuje niekorzystnie sytuacją prawną i faktyczną nabywcy lokalu pozbawiając go przypisanych mu z mocy prawa uprawnień. Cel i skutki porównywanych postanowień są tożsame. Postanowienie o takim charakterze jak stosowane przez powoda niewątpliwie rażąco narusza interes konsumenta oraz jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Przechodząc do postanowienia określonego w pkt **III.1** decyzji, w myśl którego powierzchnia oraz rozkład lokalu mogą ulec zmianie w trakcie budowy, stanowczo należy stwierdzić, że postanowienie to rażąco narusza interesy konsumenta, gdyż podobnie jak zostało to określone w art. 385³ pkt 19 k.c. przyznaje przedsiębiorcy jednostronne uprawnienie do zmiany istotnych warunków umowy, w tym wypadku własnego świadczenia w zakresie w jakim odnosi się do powierzchni i rozkładu lokalu. Cel i skutki dla konsumenta takiego postanowienia niewątpliwie są takie same jak postanowienia wpisanego do rejestru pod pozycją 1381, mocą wyroku SOKiK z 5 grudnia 2006 sygn akt XVII AmC 126/05. Konsument w obu porównywanych postanowieniach musi bowiem przyjąć od dewelopera inne świadczenie niż to na jakie strony się umawiały i nie przysługują mu z tego tytułu żadne roszczenia, w szczególności pomimo zmiany istotnych warunków umowy nie zostało mu zastrzeżone prawo do odstąpienia od umowy z tego powodu, niezależne od zakresu zmiany odnoszącego się do świadczenia dewelopera w zakresie rozkładu lokalu.

Niewątpliwie z tym postanowieniem związane jest kolejne, równie niekorzystne dla konsumenta, rozwiązanie stosowane przez powoda w umowach z konsumentami a opisane w pkt **II.2** decyzji, w myśl którego konsument ma prawo odstąpienia od umowy dopiero wówczas, gdy różnica w powierzchni rzeczywistej w stosunku do projektowanej powierzchni lokalu, który jest przedmiotem umowy jest większa niż 3%.. Podobnej treści klauzula została zakwestionowana w wyroku SOKiK z 27 grudnia 2011 w sprawie XVII AmC 77/11 (wpisana do rejestru klauzul pod pozycją 3665), w której nabywcy lokalu przyznano prawo do odstąpienia od umowy w przypadku gdyby powierzchnia lokalu różniła się od powierzchni zakładanej o więcej niż 5%. Przyjęcie dopuszczalności stosowania powyższych rozwiązań prezentowanych w obu porównywanych klauzulach, oznaczałoby akceptację prawa silniejszej strony stosunku prawnego jakim jest przedsiębiorca, do spełniania świadczenia odmiennego od tego, które przewidywała umowa. Dla konsumenta powierzchnia lokalu oraz jego szczególny układ może mieć w niektórych przypadkach wielce istotne znaczenia i nie należy oczekiwać od niego, że musi przyjąć i to bez rekompensaty inne świadczenie. Tylko tytułem przykładu można wskazać, że np. w przypadku lokalu o powierzchni 100 m², pomniejszenie tej powierzchni o 3% (a więc o 3 m²) może oznaczać, że w lokalu zabraknie pomieszczenia na zaplanowaną przez nabywcę spiżarnię czy garderobę itp. Nie można więc założyć, że różnica powierzchni na poziomie 3% powinna być obojętna lub nieodczuwalna przez nabywcę i że nie należy, w związku ze zmianą świadczenia w takim zakresie, przyznać konsumentowi uprawnień kompensujących szkodę. Ukształtowanie prawa konsumenta w sposób określony w obu porównywanych klauzulach oznacza, że został on pozbawiony skutecznego prawa do ochrony, co jest jednoznaczne z rażącym naruszeniem jego interesu oraz jest oczywiście sprzeczne z dobrymi obyczajami, w tym wypadku także z podstawową zasadą w myśl której umów należy dotrzymywać (pacta sunt servanda).

Kolejnym postanowieniem opisanym w pkt **II.3** decyzji przedsiębiorca także ograniczył prawo konsumenta do trwałości umowy i jej przewidywalności, przerzucając w całości na konsumenta ryzyko związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. W analizowanym postanowieniu przedsiębiorca zastrzegł dla siebie prawo do zmiany ceny, w sytuacji zmiany wskaźnika cen produkcji budowlano – montażowej publikowanego przez GUS. Oznacza to, że konsument w chwili zawierania umowy nie ma wiedzy jakie wynagrodzenie przyjdzie mu ostatecznie zapłacić kontrahentowi, gdyż różnica w cenie może być wyższa nawet o 3% w stosunku do pierwotnie ustalonej ceny nabycia. Klauzula taka ma zdaniem Sądu charakter abuzywny, gdyż w oczywisty sposób i to w stopniu rażącym narusza interes konsumenta, który może być zmuszony do zapłaty ceny wyższej aż o 3% niż umówiona. Warto wskazać, że

wśród katalogu klauzul niedozwolonych, które w razie wątpliwości uważane są za abuzywne w art. 385³ pkt 20 k.c., znalazła się taka która przewiduje uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Przy czym podkreślenia wymaga fakt, że umowa deweloperska nie należy do typu stosunków prawnych o charakterze ciągłym jak np. umowy najmu lokali itp, gdzie zachodzi konieczność zabezpieczenia interesu obu stron umowy na wypadek np. zmian siły nabywczej pieniądza w dłuższej perspektywie czasowej na jaką umowy tego typu są zawierane. Wydaje się więc, że przy umowach, których termin realizacji jest stosunkowo krótki, nie jest uzasadnione zastrzeżenie na rzecz tylko jednej strony prawa do zmiany ceny.

Wobec tego, że klauzula stosowana przez powoda odpowiada pod względem zakresu, skutków i celów wpisanym do rejestru klauzulom pod pozycjami: 1385, 1884, 4059 a jednocześnie jest tożsama z typową szarą klauzulą określoną w art. 385⁽³⁾ pkt 20 k.c., to należało uznać, że narusza ona rażąco ekonomiczne interesy konsument będąc przy tym sprzeczna z dobrymi obyczajami i stanowi o naruszaniu przez powoda zbiorowych interesów konsumentów.

Kolejna z klauzul określona w pkt **II.4** decyzji, podobnie jak ta wskazana w pkt **II.10** decyzji w sposób naruszający interesy konsumenta określają terminy rękojmi za wady fizyczne lokalu.

W stosowanych przez spółkę postanowieniach umownych powód skraca do 1 roku własną odpowiedzialność wobec konsumenta z tytułu rękojmi w sytuacji gdy wady dotyczą innych robót budowlanych niż „stanu surowego zamkniętego Budynku i instalacji”. Skrócony okres rękojmi z 3 lat do 1 roku został także przewidziany dla robót wykończeniowych. Dla konsumenta oznacza to ograniczenie jego ustawowych uprawnień dotyczących rękojmi, które zasadniczo dla robót budowlanych wynosiły 3 lata, a aktualnie po zmianie przepisów k.c. nawet lat 5.

Badane klauzule przewidują więc, wbrew treści art. 568 § 1 k.c., możliwość skracania okresu w jakim przedsiębiorca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku. Istotnym jest, iż elementy wymienione w przedmiotowym postanowieniu mogą stanowić i zazwyczaj stanowią część składową budynku, a tym samym stosować do nich należy okres odpowiedzialności z tytułu rękojmi właściwy dla całego budynku.

Nie budzi wątpliwości, że takie ukształtowanie praw konsumenta w sposób znacznie mniej korzystny niż wynika to z przepisów ustawy stanowi w oczywisty sposób rażące naruszenie interesów konsumenta i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Dokładnie taki sam charakter, podobnie jak i taki sam skutek, wywierają postanowienia wpisane do rejestru postanowień umownych pod pozycjami 3354, i 3530. Zatem tożsamość tych postanowień i ich skutków uzasadnia twierdzenie, że powód naruszył zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie postanowień o charakterze zdecydowanie abuzywnym.

Kolejne postanowienia określone w pkt **II.5**, **II.6** i **II.11** decyzji gwarantują przedsiębiorcy prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości z wyłączeniem nabywców lokali w celu umieszczenia w tych częściach nieruchomości reklamy. Postanowienia powyższe są tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru pod numerem 3533. Porównywane postanowienia zakładają nieodpłatne umieszczenie na fasadzie, czy też dachu lub elewacji, ale także holu budynku reklamy Spółki deweloperskiej z czym związane jest prawo dostępu do tych reklam. Tymczasem elementy budynku, na których ma być zamieszczona reklama stanowią nieruchomość wspólną. Natomiast zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali to właściciele lokalu mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Spółka narzucając zatem postanowienia dotyczące zagospodarowania danej części nieruchomości narusza ustawowe prawa właścicieli lokali. Co więcej wymusza na nich za pomocą analizowanych postanowień rezygnację z zysków wynikających z wystawienia reklamy, podczas gdy zgodnie z art. 12 ust. 2 zd. 1 powołanej ustawy pobierane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej mogłyby służyć pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem. Jednakowo zatem należy ocenić pozbawienie właścicieli wyodrębnianych lokali prawa do decydowania o przeznaczeniu nieruchomości wspólnej i pobierania z jej eksploatacji pożytków, ze szkodą dla nabywców lokali a z korzyścią dla Spółki. W tym względzie cel i skutek postanowień należy

więc uznać za tożsame i z całą pewnością w odniesieniu do każdego z porównywanych postanowień naruszający ekonomiczny interes konsumenta, który nabywa lokal od powódki.

Kolejne postanowienia, które zostały wskazane w pkt **II.9 i II.12** decyzji dają powodowi uprawnienia do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na bliżej nieokreślony podmiot, a w odniesieniu do drugiego z postanowień na podmiot z grupy kapitałowej. Podobnej treści postanowienie zostało zakwestionowane przez SOKIK w wyroku z 31 sierpnia 2009 w sprawie XVII AmC 334/09 i zostało wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1733.

Zdaniem Sądu stasowane przez powoda postanowienia mają charakter abuzywnych postanowień o jakich mowa w art. 385¹ k.c., gdyż narzucają konsumentowi, będącemu słabszą stroną umowy, innego przedsiębiorcę jako możliwą stronę zobowiązania wynikającego z umowy, która będzie realizować uprawnienia i obowiązki zbywcy a więc powoda. Zdaniem Sądu w odniesieniu do tak ważkiej – z powodów społecznych, ale też ze względu na wartość świadczeń – umowy, jaką jest umowa o wybudowanie lokalu mieszkalnego, niezwykle istotne jest zaufanie do przedsiębiorcy jako kontrahenta konsumenta. To jego rzetelność i renoma często decydują o powierzeniu mu zadania inwestycyjnego jakim jest wybudowanie lokalu mieszkalnego. Powierzenie mu znacznych środków finansowych na ten cel podyktowane jest zazwyczaj powzięciem informacji na temat tego przedsiębiorcy w kontekście jego dotychczasowych działań na rynku deweloperskim. Jeśli zatem konsument musi godzić się na przeniesienie praw z umowy na inny podmiot, o którym nie posiada żadnych wiadomości, ale też o którym nie ma wiedzy czy jest wystarczająco uczciwy, rzetelny, jak też czy np. dba o jakość wykonywanych robót, musi być uznane w każdych okolicznościach za rażące naruszenie interesów konsumenta. Także przeniesienie praw z umowy na inny podmiot z grupy kapitałowej nie musi dawać takiej samej gwarancji co dotychczasowy kontrahent, gdyż np. posiadany kapitał przedsiębiorcy, czy osoba sprawująca zarząd może mieć istotny wpływ na bezpieczeństwo powierzonych środków finansowych.

Dlatego bezsprzecznie należy uznać, że stosowane przez powoda postanowienia są tożsame z tym wpisanym do rejestru klauzul abuzywnych i narusza w takim samym zakresie i stopniu interesy konsumenta a nadto odpowiadają jednej z szarych klauzul wskazanej w art. 385³ pkt 5 k.c. w myśl której za niedozwolone uważa się postanowienie umowne jeśli zezwala kontrahentowi konsumenta na przeniesienie praw i przekazanie obowiązków wynikających z umowy bez zgody konsumenta.

Dokonane wyżej porównania klauzul stosowanych przez powoda z tymi wpisanymi do rejestru pozwalają na stanowcze stwierdzenie, że rodzą one takie same niekorzystne skutki dla konsumentów. Abuzywność postanowień zawartych we wzorcach umów, którymi posługiwał się powód jest więc zdaniem Sądu oczywista i odpowiada też normatywnie postanowieniom wpisanym do rejestru.

Mając zatem na względzie profesjonalny charakter działalności powoda, jak i spoczywający na nim obowiązek dbałości o interesy klienta, co wiąże się z koniecznością stosowania przez powoda postanowień wzorców umownych zgodnych z dobrymi obyczajami i nie naruszających rażąco interesów konsumentów, należało uznać działanie powoda opisane wyżej za niedozwolone w rozumieniu art. 24 u.o.k.k.

Praktyka stosowana przez powoda, o której mowa wyżej, naruszała niewątpliwie interes konsumentów, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta, które zostały uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Jakkolwiek ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera definicji zbiorowych interesów konsumentów, to w art. 24 ust. 3 tejże ustawy wskazano negatywną definicję, iż nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Nie jest więc istotne jakiej liczby konsumentów może dotyczyć dana praktyka (dziesiątek czy tysięcy i więcej) albowiem interes konsumentów może podlegać kwalifikacji jako zbiorowy w przypadkach, w których faktycznie doszło do naruszenia praw tylko jednej lub kilku osób. W sprawie niniejszej stosowane przez powoda praktyki skierowane były do potencjalnie nieograniczonej liczby osób, ponieważ nieoznaczona liczba osób mogła skorzystać z oferty powoda i tym samym być narażona na stosowanie w stosunku do niej niedozwolonych

klauzul zawartych w stosowanych przez powoda wzorcach umów. Krąg adresatów oferty był więc nieograniczony, a klienci nie mieli wpływu na praktykę stosowaną przez powoda.

Za praktykę opisaną w powołanych wyżej punktach decyzji, organ, pomimo istnienia ku temu podstawy prawnej zawartej w art. 106 ust. 1 pkt 4 u.o.k.k., nie nałożył na przedsiębiorcę kary pieniężnej.

Kara pieniężna została natomiast nałożona na powoda za praktykę opisaną w pkt II.8 decyzji, czyli za stosowanie postanowienia o treści: „Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania Lokalu uważa się dzień dokonania jego odbioru. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy w wyżej wymienionym zakresie”

W rejestrze klauzul niedozwolonych pod pozycją 1782 znajduje się postanowienie o następującej treści: „Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania lokalu uważa się dzień wyznaczony na termin odbioru w zgłoszeniu o gotowości do odbioru. Z chwilą sporządzenia protokołu odbioru przyjmuje się, że Kupujący dokonał odbioru, a Inwestor wypełnił swoje zobowiązanie będące przedmiotem niniejszej umowy. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy.”

Zakazane postanowienie zostało zamieszczone w rejestrze na skutek wyroku SOKiK z 15 kwietnia 2008 r. wydanego w sprawie o sygn. akt XVII AmC 276/07, toczącej się przeciwko powodowi. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy a także Sąd Apelacyjny w Warszawie, przed którym sprawa przeciwko powodowi toczyła się w II instancji, upatrywał abuzywności stosowanego przez powoda postanowienia w tym, że to wyłącznie przedsiębiorca uprawniony jest do jednostronnego kształtowania praw i obowiązków stron, poprzez jednostronne wyznaczenie dnia na termin odbioru w zgłoszeniu gotowości do odbioru ale także dokonanie jednostronnego odbioru w przypadku niestawienia się konsumenta na skutecznie wyznaczony termin. Sąd OKiK zwracał uwagę na brak możliwości uzgodnienia między stronami umowy alternatywnego terminu odbioru, w przypadku zbyt późnego zawiadomienia konsumenta o wyznaczonym przez dewelopera terminie odbioru, czy też nieprzybycia konsumenta w wyznaczonym terminie z powodu nagłych przeszkód takich jak choroba, kolizja drogowa itp. Zdaniem Sądu postanowienie wykorzystywane wówczas przez dewelopera przyznawało wyłącznie jemu uprawnienie do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową. Sąd zwracał uwagę również na konsekwencje zastosowania przedmiotowego postanowienia, gdyż skutkiem sporządzenia protokołu nawet z uwagami był obowiązek konsumenta zapłaty ceny nabycia. Sąd Apelacyjny zwracał z kolei uwagę na fakt, że postanowienie stosowane przez dewelopera pozwala na uznanie, że wypełnił on swoje zobowiązanie, niezależnie od zgodności świadczenia z treścią zobowiązania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego skutek, jaki wywoływało postanowienie wpisane do rejestru, odpowiadał treści pkt 11 art. 385⁽³⁾ k.c., gdyż przyznawało kontrahentowi konsumenta uprawnienie do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową a także przewidywało obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta (pkt 22 art. 385 3 k.c.).

Odnosząc powyższe uwagi do aktualnie stosowanego przez powoda i uwzględnionego w pkt **II.8** decyzji postanowienia należy wskazać, że zasadniczo różni się ono zarówno treścią jak i skutkami jakie wywołuje dla konsumenta w stosunku do tego, które zostało wpisane do rejestru.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że postanowienie to już nie kreuje fikcji dokonania odbioru przez konsumenta w sytuacji gdy nie stawiał się on na wyznaczony termin, ale też nie narzuca tego terminu konsumentowi. Podobieństwa istnieją jedynie w zakresie fragmentu odnoszącego się do skutków sporządzenia „protokołu odbioru z uwagami”. Gdyż aktualnie powód zastrzega w umowach, że „nie uchybia to wykonaniu zobowiązania z umowy w wyżej wymienionym zakresie” a poprzednio wskazywał, że „nie uchybia to wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy.”

Dokonując oceny abuzywności zakwestionowanego przez pozwanego postanowienia stosowanego przez powoda należy także odwołać się do przepisów prawnych regulujących zawarcie umowy deweloperskiej (warto przy tym odnotować, że ustawa to nie obowiązywała w okresie stosowania przez powoda postanowienia do którego odnosiło się orzeczenie SOKiK). Ustawa ta po pierwsze przewiduje środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę lokalu,

poprzez obowiązek dewelopera gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców na rachunkach powierniczych i wypłacanie mu tych środków dopiero po zakończeniu określonego etapu realizacji inwestycji zatwierdzonego przez bank prowadzący rachunek. Podkreślenia wymaga także, że ustawa wyraźnie przewiduje w art. 27 ust 3, że z odbioru sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu. W tym samym artykule także zostały szczegółowo określone obowiązki dewelopera, łącznie ze wskazaniem terminów, w jakich deweloper ma złożyć nabywcy oświadczenie o uznaniu lub odmowie uznania wad ale także usunąć uznane wady lokalu. Ustawa w tym samym artykule wskazuje, że do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi. Warto także odnotować, że zgłoszenie wad w protokole odbioru jak też ich nieuznanie przez dewelopera nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy, które to odstąpienie zostało szczegółowo uregulowane w art. 29 ustawy. Równie istotny jest art. 27 pkt 1, który stanowi, że odbiór lokalu następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Powyższe regulacje prawne odczytywane łącznie z postanowieniem stosowanym przez powoda nie pozwalają zdaniem Sądu na uznanie, że postanowienie to jest tożsamym z tym, którego stosowania zakazał powodowi Sąd OKiK w sprawie XVII AmC 276/07.

Po pierwsze należy stwierdzić, że postanowienie nie przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienia do stwierdzenia zgodności świadczenia z umową, skoro przepisy ustawy zasadniczo nie wyłączają możliwości uznania, że świadczenie zostało spełnione jeśli jest możliwe sporządzenie protokołu odbioru, w tym w szczególności także wtedy gdy nabywca ma uwagi do jakości wykonania. Zdaniem Sądu sporządzenie protokołu odbioru z uwagami rodzi co najwyżej po stronie konsumenta: raz – uprawnienie do żądania usunięcia wad w trybie określonym przez ustawę w art. 27 ust 4 i 5, dwa – uprawnienia z rękojmi, o czym mowa w art. 27 ust 6. Przyjęcie przez ustawodawcę powyższych rozwiązań wskazuje, że jest to wystarczające zabezpieczenie interesu konsumenta i nie można zdaniem Sądu konstruować po stronie konsumenta dalej idących uprawnień, których naruszenie prowadziłoby czy to do prawa do odmowy podpisania protokołu odbioru czy to do odstąpienia od umowy.

Nie można także przyjąć aby rzeczony postanowienie opisane w pkt **II.8** decyzji przewidywało obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta (pkt 22 art. 385 3 k.c.).

Warto odnotować, że także stwierdzenie, że przedsiębiorca wypełnił swoje zobowiązanie „w wyżej wymienionym zakresie” należy odnosić li tylko do pierwszego zdania tego postanowienia a więc „w zakresie wybudowania Lokalu” („Za dzień wykonania umowy przez Inwestora w zakresie wybudowania Lokalu), a nie oddania lokalu bez usterek czy np. ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności na nabywcę (a to także jest przecież objęte obowiązkiem dewelopera). Nie jest więc tożsame powyższe postanowienia z tym stosowanym wcześniej przez powoda, w którego treści zawarta była informacja, że sporządzenie protokołu z usterkami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy, co należało oczywiście odnosić do całości zobowiązania dewelopera.

Zdaniem Sądu także nie można odnaleźć analogii do wskazywanej przez Sądy: OKiK i Apelacyjny abuzywności z uwagi na obowiązek zapłaty ceny mimo zgłoszenia do protokołu odbioru wad, skoro w aktualnie stosowanym przez powoda wzorcu umowy termin płatności ostatniej części ceny wyznaczony jest na 3 dni przed planowanym terminem odbioru. Jest więc on niezaleny od wyniku odbioru, brak jest więc korelacji na ją wskazywano w sprawie XVII AmC 276/07.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględnił odwołanie powoda w zakresie w jakim odnosiło się do pkt II.8 decyzji oraz skorelowanego z nim rozstrzygnięcia zawartego w pkt III decyzji odnośnie kary za naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, i w tym zakresie w oparciu o przepis art. 479^{31a} § 3 k.p.c. uchylił decyzję. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt II wyroku oddalające odwołanie powoda w pozostałym zakresie znajduje podstawę prawną w art. 479^{31a} § 1 k.p.c. w zw. z art. 24 uokk.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. Sąd doszedł bowiem do przekonania, że częściowe tylko uwzględnienie żądań powoda i nie uwzględnienie w całości stanowiska pozwanego uzasadniało wzajemne zniesienie tych kosztów między stronami.

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka