

Sygn. akt XVII AmA 7/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta de Heij - Kaplińska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Dawejnis

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z odwołania (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w C.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o stwierdzenie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 sierpnia 2012 roku Nr (...)

1. zmienia zaskarżoną decyzję w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że obniża nałożone kary pieniężne:

punkt 2. do kwoty 33 606,11 zł (trzydzieści trzy tysiące sześćset sześć złotych jedenaście groszy),

punkt 3. do kwoty 8 401,52 zł (osiem tysięcy czterysta jeden złotych pięćdziesiąt dwa grosze),

punkt 4. do kwoty 25 204,58 zł (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście cztery złote pięćdziesiąt osiem groszy),

punkt 5. do kwoty 25 204,58 zł (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście cztery złote pięćdziesiąt osiem groszy),

punkt 6. do kwoty 50 409,17 zł (pięćdziesiąt tysięcy czterysta dziewięć złotych siedemnaście groszy),

punkt 7. do kwoty 8 401,52 zł (osiem tysięcy czterysta jeden złotych pięćdziesiąt dwa grosze),

punkt 8. do kwoty 8 401,52 zł (osiem tysięcy czterysta jeden złotych pięćdziesiąt dwa grosze),

2. oddala odwołanie w pozostałej części,

3. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w C. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt) tytułem kosztów postępowania.

SSO Jolanta de Heij - Kaplińska

Sygn. akt XVII AmA 7/13

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 23 sierpnia 2012 r., nr (...), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: uokik), po przeprowadzeniu postępowania ws. podejrzenia stosowania przez (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w C. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik działania (...) S.A. z siedzibą w C. polegające na:

1. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży

nr.../(...)/...” postanowień o treści:

1) „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3 % (trzy procent) ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera.”,

2) „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Ł.”,

które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 26 października 2011 r.

2. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr..../(...)/.....” postanowień o treści:

1) „Strony ustalają, że przedmiot umowy zostanie wykonany i wydany kupującemu w terminie do dnia....r.” w związku z postanowieniem: „Termin wskazany w ust. 1 może ulec zmianie wskutek wystąpienia okoliczności niezależnych od dewelopera, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności w przypadku: a) zdarzeń mających charakter katastrof i kataklizmów (pożar, powódź, huragan, uderzenie pioruna, eksplozja, obsuwanie się ziemi, upadek pojazdu powietrznego) lub działania siły wyższej (wojna, zamieszki, strajki, atak terrorystyczny), b) złych warunków atmosferycznych, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, zgodnie ze sztuką budowlaną (mrozy, silne opady atmosferyczne, wichury, wysokie temperatury), c) decyzji organów administracji państwowej i nadzoru budowlanego wstrzymującego proces budowlany, d) awarii zagrażających życiu lub zdrowiu ludzkiemu, których przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, e) nie wywiązania się Kupującego z postanowień umowy.”,

2) „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Ł.”,

które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 14 października 2011 r.

3. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowienia o treści: „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K. .”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 16 września 2011 r.

4. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr..../(...)” postanowień o treści:

1) „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres wskazany przez Kupującego lub dewelopera z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat wyprowadził się” lub inną równoznaczną, będzie się uznawać, że Kupujący lub Deweloper został powiadomiony prawidłowo i skutecznie”,

2) „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K.

które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 7 października 2011 r.

5. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowień o treści:

1) „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres wskazany przez Kupującego lub dewelopera z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat wyprowadził się” lub inną równoznaczną, będzie się uznawać, że Kupujący lub Deweloper został powiadomiony prawidłowo i skutecznie”,

2) „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K..”,

które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 24 października 2011 r.

6. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowień o treści:

1) „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3 % (trzy procent) ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera.”,

2) „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres wskazany przez Kupującego lub dewelopera z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat wyprowadził się” lub inną równoznaczną, będzie się uznawać, że Kupujący lub Deweloper został powiadomiony prawidłowo i skutecznie”,

3) „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K..”,

które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 13 października 2011 r.

7. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy „Przedwstępna umowa sprzedaży nr.../(...)” postanowienia o treści: „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny we W. .”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{((45))} ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 6 października 2011 r.

8. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowienia o treści: „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny we W..”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy

uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479 ustawy Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43 poz. 296 ze zm.) i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 18 listopada 2011 r.

9. Bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Umowa nr (...)” postanowień o treści:

1) „W przypadku gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, wskazana wyżej kwota podatku określona zostanie według stawki tego podatku, zgodnie zobowiązującymi przepisami prawa na mocy niniejszej umowy, o czym Zamawiający zostanie pisemnie zawiadomiony.” w zw. z postanowieniem o treści: „Na ustalenie ostatecznej ceny za wybudowanie przedmiotu umowy mają wyłącznie wpływ zmiana stawki podatku VAT w trakcie obowiązywania umowy a dotycząca przedmiotu umowy, z uwzględnieniem postanowienia § 5 ust. 2 niniejszej umowy.”,

2) „Wszystkie pisma przewidziane w niniejszej umowie wymagają doręczenia drugiej Stronie osobiście albo listem poleconym, na adresy wskazane w części wstępnej niniejszej umowy. Każda ze stron jest zobowiązana niezwłocznie pisemnie informować o zmianach wymienionego w części wstępnej niniejszej umowy adresu pod rygorem uznania pism za skutecznie doręczone na adres podany w umowie /dotyczy także sytuacji zwrotu pisma z adnotacją: nie podjęte w terminie, adresat nieznan, adresat zmienił adres lub inną równoznaczną.”,

które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 22 listopada 2011 r.

II. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów umorzył, jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w C. praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na bezprawnym stosowaniu we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr.../(...)/.....” postanowienia o treści: ” Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3 % (trzy procent) ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera.”, które zostało wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ ustawy Kodeks postępowania cywilnego.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów Prezesa nałożył na (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w C. karę pieniężną, płatną do budżetu państwa, w wysokości:

1. 42.008 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.1 sentencji decyzji.

2. 50.409 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.2 sentencji decyzji.

3. 16.803 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.3 sentencji decyzji.

4. 42.008 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.4 sentencji decyzji.

5. 42.008 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.5 sentencji decyzji.

6. 67.212 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.6 sentencji decyzji.

7. 16.803 zł z tytułu praktyki opisanej w punkcie I.7 z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.7 sentencji decyzji.

8. 16.803 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.8 sentencji decyzji.

9. 67.212 zł z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie opisanym w pkt I.9 sentencji decyzji.

IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, w związku z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, postanowił obciążyć (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w C. kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w kwocie 38,00 zł i zobowiązał (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w C., do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

(decyzja, k. 4-19).

Odwołanie od powyższej decyzji w dniu 13 września 2012 r. wniosła (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w C. (dalej jako (...) SA, Spółka (...)), zaskarżając decyzję w części, tj. w zakresie pkt I.1. ppkt 1, pkt I.6. ppkt 1 oraz pkt III, wnosząc o:

1. zmianę zaskarżonej decyzji w pkt I.1. ppkt 1 poprzez stwierdzenie, że praktyka wskazana w tym punkcie nie narusza zbiorowych interesów konsumentów.

2. zmianę zaskarżonej decyzji w pkt I.6. ppkt 1 poprzez stwierdzenie, że praktyka wskazana w tym punkcie nie narusza zbiorowych interesów konsumentów.

3. zmianę zaskarżonej decyzji w pkt III poprzez odstąpienie od nakładania na (...) SA kar pieniężnych za naruszenie zbiorowych interesów konsumentów.

ewentualnie:

4. zmianę zaskarżonej decyzji w pkt III poprzez obniżenie nałożonych na (...) SA kar pieniężnych za naruszenie zbiorowych interesów konsumentów.

Ponadto wniesiono o zasądzenie kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przewidzianych.

Zaskarżonej decyzji zarzucono:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a polegające na uznaniu za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie przez Odwołującą we wzorcu umowy pn.: „Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../(...)/...” postanowienia o treści: „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3% ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera” oraz na uznaniu za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie przez Odwołującą we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowienia o treści: „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po

potrąceniu kary umownej w wysokości 3% ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera”, a tym samym uznanie działania (...) S.A. za sprzeczne z dobrymi obyczajami, podczas gdy z treści wyżej wskazanych umów przedwstępnych jasno wynika, iż w sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

2) art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik poprzez jego niewłaściwe i niczym nie uzasadnione zastosowanie polegające na nałożeniu na (...) SA kar pieniężnych, podczas gdy z wyżej wymienionego przepisu wynika, iż kary te mają charakter fakultatywny, a okoliczności niniejszej sprawy dawały podstawę do odstąpienia przez Organ od nakładania na Odwołującą kar pieniężnych.

3) art. 111 uokik poprzez jego niewłaściwą wykładnię na gruncie stanu faktycznego sprawy, a polegającą na nierozpatrzeniu przez Prezesa Urzędu wszystkich okoliczności sprawy mających wpływ przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych nałożonych na (...) SA.

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie:

1) art. 107 k.p.a. w zw. z art. 83 uokik, a polegające na braku uzasadnienia w treści zaskarżonej decyzji faktu naruszenia dobrych obyczajów poprzez stosowanie przez (...) SA we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../(...)/...” postanowienia o treści „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3% ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera” oraz na uznaniu za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie przez Odwołującą we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowienia o treści: „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3% ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera”.

2) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 84 uokik poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, a polegające na uznaniu, iż okoliczności niniejszej sprawy dawały podstawę do obciążenia (...) S.A. karami pieniężnymi za stosowanie we wzorcach umów postanowień naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Spółka (...) podtrzymała powyższe stanowisko w piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2013 r.

(odwołanie, k. 20-31; pismo przygotowawcze powoda, k. 46-48).

W odpowiedzi na odwołanie z dnia 6 marca 2013 r. - uznając, iż odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie - Prezes UOKiK wniósł o oddalenie odwołania i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

(odpowiedź na odwołanie, k. 37-40).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) SA z siedzibą w C. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą m.in. w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek.

(dowód: odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców KRS, 17-20 akt admin.).

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Spółka posługiwała się w obrocie z udziałem konsumentów m.in. następującymi wzorcami umownymi:

- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../(...)/...” stosowanym w okresie od końca 2009 r. do 26 października 2011 r.,
- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” stosowanym w okresie od lutego 2011 r. do dnia 13 października 2011 r.,

które to wzorce umowne – odpowiednio w § 10 pkt 2 i § 10 pkt 3 – zawierały postanowienie o następującej treści:

„Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3% (trzy procent) ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera.”

- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr.../(...)/...” stosowanym w okresie od grudnia 2010 r. do dnia 14 października 2011 r.,
- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” stosowanym od grudnia 2010 r. do dnia 16 września 2011 r.,
- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr.../(...)” stosowanym w okresie od lipca 2010 r. do 7 października 2011 r.
- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” stosowanym w okresie od lipca 2010 r. do dnia 24 października 2011 r.,
- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr ...(...)” stosowanym w okresie od września 2010 r. do 6 października 2011 r.,
- „Przedwstępna umowa sprzedaży nr ...(...)” stosowanym w okresie od kwietnia 2011 r. do dnia 18 listopada 2011 r.
- „Umowa nr.../(...)” stosowanym w okresie od grudnia 2008 r. do dnia 22 listopada 2012 r.

(dowód: okoliczności bezsporne; pismo (...), k. 13-16 akt admin., wzorce umowne i umowy zawarte na ich podstawie, k. 35-39, 41-44, 55-59, 61-66, 79-84, 96-102, 119-123, 130-134, 140-145, 219-223, 224-227, 238-242, 243-247, 268-273, 285-290, 302-306, 312-316, 322-327, 336-341, 359-362, 385-389, 390-393, 398-402, 407-412, 430-438, 445-450, 459-463, 464-469 akt admin.).

Postanowieniem z dnia 23 września 2011 r. Prezes UOKiK wszczął z urzędu postępowanie ws. podejrzenia stosowania przez (...) SA praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

(dowód: postanowienie nr 1/61-33/11, k. 1-5 akt admin.).

W rejestrze klauzul abuzywnych, na skutek wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 stycznia 2008 r., wydanego ws. o sygn. akt XVII AmC 109/07, pod poz. 1375 figuruje postanowienie o następującej treści:

„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”

(dowód: www.uokik.gov.pl/rejestr/).

W toku postępowania administracyjnego Spółka (...) dokonała zmian w ww. wzorcach umownych, nadając zakwestionowanym przez Prezesa UOKiK postanowieniom z § 10 pkt 2 i § 10 pkt 3 następujące brzmienie:

„Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności, jednakże po uprzednim wezwaniu przez dewelopera o zapłatę w terminie 7 (siedmiu) dni”

(dowód: wzorce umowy, k. 219-222, 285-289 akt admin.).

Jako dowód na wprowadzenie zmienionych wzorców umownych Spółka (...) przedstawiła „Przedwstępną umowę sprzedaży nr (...)” z dnia 26 października 2011 r. oraz „Przedwstępną umowę sprzedaży nr (...)” z dnia 13 października 2011 r.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nr (...), k. 385-389 akt admin., przedwstępna umowa sprzedaży nr (...), k. 430-438).

W piśmie z dnia 15 czerwca 2012 r. Spółka (...) przedstawiła końcowe stanowisko w sprawie.

(dowód: pismo (...), k. 616-618 akt admin.).

Postępowanie przed Prezesem UOKiK zakończyło się wydaniem w dniu 23 sierpnia 2012 r. decyzji, która została zaskarżona w niniejszym postępowaniu sądowym.

W 2011 r. (...) SA osiągnęła przychód netto ze sprzedaży w wysokości 168.030.568,19 zł.

(dowód: Sprawozdanie finansowe za okres 1.01.2011-31.12.2011, k. 62-98; pisma (...) z dnia 2 i 11 kwietnia 2012 r., k. 515, 521-522 akt admin.;).

Powyżej opisany stan faktyczny został ustalony przez Sąd w oparciu o ww. dowody, których wiarygodność i moc dowodowa nie budziły zastrzeżeń. Sąd oddalił wniosek dowodowy Spółki (...) o przesłuchanie świadka E. M. na okoliczność wykazania braku toczących się postępowań sądowych mających swoje źródło w szkodach powstałych na skutek stosowania przez odwołującą praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz na okoliczność sposobu powiadamiania konsumentów – klientów o konieczności zawarcia aneksów do umów przedwstępnych zawierających niedozwolone klauzule umowne oraz reakcji ze strony konsumentów. Wskazane okoliczności nie miały bowiem istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co w konsekwencji czyniło zbędnym przesłuchanie wnioskowanego świadka.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Odwołanie podlega częściowemu uwzględnieniu, tj. w zakresie obniżenia wysokości kary pieniężnej orzeczonej zaskarżoną decyzją.

(...) SA nie zaskarżył orzeczenia w zakresie uznania jego działania za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w pkt I.1. ppkt 2, I.2, I.3, I.4, I.5, I.6 ppkt 2, I.7, I.8, I.9 i decyzja stała się prawomocna w tym zakresie.

Odwołująca się Spółka nie zgodziła się ze stanowiskiem Prezesa UOKiK, iż postanowienia wzorców umownych zakwestionowane w punktach I.1. ppkt 1, pkt I.6. ppkt 1 zaskarżonej decyzji są tożsame z wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego przez Prezesa Urzędu, ponieważ postanowienia te winny być oceniane z uwzględnieniem zapisu umownego zawartego w § 15 wzorców, odsyłającego w sprawach nieuregulowanych w umowach do kodeksu cywilnego. Wobec tego, zdaniem strony odwołującej, bez względu na to, czy w umowie znajdował się zapis dotyczący odstąpienia od umowy po uprzednim wezwaniu konsumenta, czy też nie, to i tak, zgodnie z art. 491 § 1 k.c., Spółka byłaby zobowiązana przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu do uprzedniego wezwania konsumenta do zapłaty z zachowaniem odpowiedniego dodatkowego terminu. Według Spółki, za nieuzasadnione

i nieodpowiadające zasadom sporządzania uzasadnienia decyzji zgodnie z art. 107 k.p.a. jest twierdzenie Prezesa Urzędu, iż nieuwzględnienie w treści wzorców postanowień art. 491 § 1 k.c. jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Strona zarzuciła organowi, iż ten nie podał definicji dobrego obyczaju, do czego był zobowiązany, jak również nie uzasadnił, w jaki sposób obyczaje te zostały naruszone w analizowanym przypadku.

Analizę przedmiotu i funkcji postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umów za niedozwolone oraz skutków wpisu postanowienia do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, unormowanych w art. 479⁽⁴³⁾⁾ k.p.c. przeprowadził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06 - OSNP 2007/1-2/35. W uchwale tej SN stwierdził, że stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁽⁴⁵⁾⁾ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, jednolity tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 86, poz. 804 ze zm.). Wyrażony w powyższej uchwale pogląd jest przyjmowany w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2011 r., III SK 44/10 - Lex nr 1027693, w którym SN przyjął, że zmiana wzorca przy zachowaniu identyczności zakwestionowanego wcześniej postanowienia nie wpływa - z uwagi na treść art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów - na możliwość zastosowania tego przepisu).

W ocenie Sądu słuszne jest w tym zakresie stanowisko Prezesa UOKiK, iż dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przez Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do Rejestru są tożsame w treści, nie jest konieczna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów, czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 roku (sygn. akt XVII AmA 46/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wskazał, iż „nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, cel jakiego ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame. Stanowisko to znalazło potwierdzenie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 roku (sygn. akt III SZP 3/06), w której Sąd podniósł, iż „stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru”.

W związku z powyższym w celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umowy mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do Rejestru klauzul abuzywnych, a mianowicie kryterium tożsamości stosunków prawnych, których dotyczy klauzula kwestionowana i klauzula wpisana do rejestru, a także kryterium tożsamości treści klauzuli kwestionowanej z treścią klauzuli uznanej przez SOKiK za abuzywną. Badanie tożsamości stosunków prawnych może odbywać się w oparciu o kryterium branży, w jakiej działa przedsiębiorca, który stosuje we wzorcach umowy w obrocie konsumenckim kwestionowane postanowienie umowne oraz w jakiej działał przedsiębiorca, którego postanowienie umowne zostało wpisane do Rejestru. Przy badaniu zaś tożsamości treści klauzuli kwestionowanej z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru należy brać pod uwagę kryterium celu, jakiego służy kwestionowane postanowienie, kryterium kontekstu umieszczenia w rejestrze, a także kryterium podobieństwa stanu faktycznego, będącego podstawą oceny abuzywności danej klauzuli.

Zarówno kwestionowana klauzula stanowiąca element wzorca stworzonego przez odwołującą, jak i niedozwolone postanowienie umowne wpisane pod poz. 1375 mają identyczne znaczenie i skutek dla konsumenta.

Postanowienie o treści: „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary

umownej w wysokości 3 % (trzy procent) ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera.” odpowiada treściowo postanowieniu wpisanemu do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1375, o brzmieniu: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”

Na tożsamość porównywanych klauzul wskazuje ich sprzeczność z art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu obowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin dodatkowy do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Za niewątpliwie sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta należy ocenić postanowienie, które wbrew treści przywołanego przepisu, przyznaje sprzedawcy prawo do odstąpienia od umowy wzajemnej sprzedaży, względnie jej wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, bez uprzedniego wyznaczenia nabywcy (tj. konsumentowi) dodatkowego terminu na wykonanie jego zobowiązania w postaci zapłaty ceny. W ocenie Sądu, rozwiązanie takie wprowadza bowiem do umowy warunki realizacji świadczenia w sposób ewidentnie mniej korzystny dla konsumenta, niż wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Przyjmuje się w literaturze, że normy prawne przewidujące ustawowe prawo odstąpienia, zarówno na podstawie przepisów ogólnych (art. 491-495 k.c.), jak też przepisów szczególnych, należy uznać za normy prawne bezwzględnie obowiązujące. Stronom umownych stosunków zobowiązaniowych nie przysługuje możliwość wyłączenia, przewidzianego przez obowiązującą normę prawną, ustawowego prawa odstąpienia. Nie przysługuje im również możliwość modyfikacji ustawowego prawa odstąpienia, jeżeli zmierzałaby ona do ograniczenia stosowania tego uprawnienia. Powyższe wnioski nie stoją natomiast na przeszkodzie innemu kształtowaniu prawa odstąpienia na wypadek innego niż wynikające z obowiązującej normy prawnej naruszenia zobowiązania. W ten sposób, w oparciu o zasadę wolności umów, strony mogą przy wykorzystaniu prawa odstąpienia rozszerzać znaczenie sankcji za naruszenie zobowiązania i także w ten sposób umacniać wiążące je stosunki zobowiązaniowe (por. G. Tracz, Sposoby jednostronnej rezygnacji z zobowiązań umownych, Oficyna 2008).

Modyfikacja zasad odstąpienia od umowy mogłaby nastąpić, ale tylko w warunkach swobody umów. Nietrafne są przy tym twierdzenia Spółki, jakoby postanowienie z § 15 badanych wzorców umowy („W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego...”) wpływało na ocenę tożsamości zakwestionowanego postanowienia z postanowieniem objętym rejestrem. Zakwestionowany zapis wzorców w zestawieniu z postanowieniem § 15 sugeruje bowiem, iż intencją przedsiębiorcy było uregulowanie sytuacji stron - w przypadku zwłoki konsumenta w wykonaniu zobowiązania polegającego na zapłacie ceny - w sposób odmienny, niż przewidują to przepisy kodeksu cywilnego. Logiczne jest, że gdyby sytuacja ta miała być identyczna, jak ta przewidziana w przepisach, to analizowana klauzula albo powinna mieć treść odpowiadającą treści art. 491 § 1 k.c., albo powinna zostać w ogóle pominięta we wzorcach, jako zbędna.

Zastosowanie kwestionowanego postanowienia we wzorcu wyłączającym co do zasady element negocjacji i konsensusu, stanowi o działaniu sprzecznym z dobrymi obyczajami i interesami konsumenta. Wbrew sugestiom odwołującej się Spółki, w postępowaniu o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów Prezes UOKiK w żadnej mierze nie bada kwestii, czy stosowane przez przedsiębiorcę postanowienie narusza dobre obyczaje, czy szerzej – czy spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego, o których mowa w art. 385¹ k.c. Zadanie organu sprowadza się bowiem w tym wypadku jedynie do ustalenia, czy treść badanego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia ujętego w rejestrze klauzul abuzywnych. Ocena abuzywności została natomiast dokonana uprzednio przez SOKiK, którego wyrok stanowił podstawę do wpisania niedozwolonego zapisu do rejestru.

Odnośnie zarzutów dotyczących nałożonych na (...) S.A. kar pieniężnych, wskazując na fakultatywności orzekania tych kar, Spółka stwierdziła, że powinno się karać w interesie publicznym tylko tych przedsiębiorców, których działanie doprowadza do nadużycia interesu konsumentów. Według strony, w niniejszej sprawie nie nastąpiło

nadużycie interesu konsumentów, żadnemu z konsumentów nie wyrządzono szkody, jak również Spółka nie odniosła żadnych korzyści finansowych w związku ze stosowaniem zakwestionowanych postanowień wzorców umownych. Strona podkreśliła, że w oparciu o przedmiotowe klauzule umowne (...) S.A. nie prowadziła ze swoimi klientami żadnego sporu sądowego. W tej sytuacji, zdaniem Spółki, Prezes Urzędu był uprawniony do odstąpienia od obciążania przedsiębiorcy karami pieniężnymi. W dalszej kolejności odwołująca się Spółka podniosła, że organ nie wskazał powodów nałożenia kary pieniężnej, pomimo zaniechania przez stronę stosowania kwestionowanych klauzul w toku postępowania. W jej ocenie, nie uzasadnił także w dostateczny sposób celu, jaki zakładało wymierzenie tej kary. Zdaniem Spółki, uzasadnienie zaskarżonej decyzji nie zawiera uzasadnienia w przedmiocie nałożenia kar pieniężnych na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, nie wykazano bowiem przesłanek, którymi kierował się organ przy wymierzaniu kary. Spółka (...) zarzuciła Prezesowi UOKiK, iż podejmując decyzję w przedmiocie nałożenia na stronę kar pieniężnych organ nie uwzględnił następujących okoliczności:

- stopnia naruszenia zbiorowego interesu konsumentów i braku zaistnienia po ich stronie szkody wynikającej z zakwestionowanych zapisów wzorców umownych, a co za tym idzie braku w tym zakresie konieczności rekompensaty szkody oraz braku korzyści osiągniętych lub planowanych przez (...) S.A.;
- braku uprzedniego naruszenia przez przedsiębiorcę przepisów ustawy oraz spełnienie przez decyzję funkcji represyjno-prewencyjnej; Spółka podkreśliła, że już samo wszczęcie postępowania przed Prezesem UOKiK stanowiło dla niej wystarczającą przesłankę do zmiany kwestionowanych zapisów wzorców umownych.
- przychodu osiągniętego przez przedsiębiorcę z tytułu sprzedaży towarów i usług będących przedmiotem badania przez Prezesa Urzędu, tj. przychodu Spółki w 2011 r. ze sprzedaży mieszkań objętych inwestycjami, na których stosowane były zakwestionowane wzorce umowne, wynoszącego 95.512.691,76 zł;
- treści pkt 2.2. Wyjaśnień Prezesa UOKiK ws. ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w świetle którego zasadne było ustalenie kwoty bazowej kary w wysokości 0,02% przychodów z poszczególnych inwestycji.

Prezes UOKiK nie zgodził się zarówno z zarzutem bezpodstawnego, jak i ewentualne wadliwego wymierzenia kar pieniężnych. W jego ocenie, wbrew twierdzeniom Spółki, w niniejszej sprawie doszło do naruszenia interesu publicznoprawnego rozumianego jako zbiorowy interes konsumentów. W tym kontekście, zdaniem Prezesa, nie ma znaczenia okoliczność braku korzyści Spółki z tytułu stosowania niedozwolonych postanowień, czy też braku rzeczywistej straty u konsumentów. Organ wskazał, że naruszenie ustawy nastąpiło w momencie zamieszczenia we wzorcu umowy bezprawnych postanowień, a przy zarzucie związanym z działaniem na etapie zawierania kontraktu badaniu może podlegać jedynie to, co ma związek ze wzorcem umowy, tj. okres stosowania wzorca, obszar terytorialny zastosowania wzorca, zaniechanie stosowania zakwestionowanych postanowień wzorca, natomiast bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje to, jak faktycznie były wykonywane umowy. Według Prezesa, w niniejszej sprawie nie istniała zatem potrzeba rozpatrywania bezprawności działań przedsiębiorcy po zawarciu umowy, gdyż istota zarzutu dotyczyła jego działań na etapie zawierania umowy, stąd też sposób stosowania zakwestionowanej klauzuli w praktyce nie może mieć wpływu na wymiar kary.

W dalszej kolejności Prezes Urzędu stwierdził, że wykazał w decyzji wszystkie przesłanki stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, a zatem wykazał zaistnienie podstawy do wymierzenia kar pieniężnych. Organ podniósł, iż w decyzji wyraźnie wskazano, że nałożenie kar miało miejsce ze względów prewencyjnych, w tym ze względu na prewencję ogólną, natomiast miarkując karę Prezes wziął pod uwagę wszystkie okoliczności łagodzące, jakie wystąpiły w sprawie, tj. dobrowolne zaniechanie stosowania praktyki i aktywne współdziałanie z Prezesem Urzędu, co spowodowało obniżenie kar o 50% ich początkowego wymiaru. W ocenie organu, w art. 106 ust. 1 ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawęża pojęcia „10% przychodu” do przychodu osiągniętego przez przedsiębiorcę z określonych źródeł przychodu, stąd należy wnioskować, że podstawą obliczania kary jest przychód ogółem osiągnięty przez przedsiębiorcę w roku poprzedzającym rok nałożenia kary. Zdaniem Prezesa, zróżnicowanie treści klauzul stosowanych przez Spółkę (...) oraz ich doniosłość w relacji z konsumentami nie uzasadnia, aby próg

kwoty bazowej kary w wysokości 0,02% przychodów, zastosować jednolicie do wszystkich klauzul. Organ podkreślił, że wysokość nałożonych na Spółkę kar została ustalona w wymiarze minimalnym i odpowiada ciężarowi zarzutu, potencjałowi przedsiębiorcy oraz jego możliwościom finansowym.

Odnosnie kwestii zasadności zastosowania w niniejszej sprawie kary pieniężnej Sąd wskazuje, że co prawda kara ma charakter fakultatywny, o czym przesądza treść art. 106 ust. 1 uokik, jednakże nakładanie kar pieniężnych (względnie samo zagrożenie nimi) stanowi istotny instrument, który przyczynić się ma do przestrzegania przepisów ustawy przez przedsiębiorców, a także stosowania się przezeń do treści orzeczeń organów antymonopolowych. Kara pieniężna za stosowanie praktyk ma charakter represyjno-wychowawczy i jest ona nakładana i wykonywana w celu zachowania i przestrzegania obowiązującego porządku prawnego (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 2000 r. I CKN 793/98). Tak więc ma ona na celu prewencję, tj. zapobieganie w przyszłości tego rodzaju naruszeniom przepisów ustawy, a także represję, czyli stanowić ma odczuwalną dolegliwość za jej naruszenie (wyrok SOKiK z dnia 4 maja 2006 r. XVII Ama 119/2004, Dz. Urz. UOKiK 2006, Nr 3, poz. 47). W doktrynie przyjmuje się, iż przewidziane w Ustawie kary mają charakter penalny (M. Król-Bogomilska, Kary pieniężne w prawie antymonopolowym, Warszawa 2001, s. 37-40). Kara musi zdyscyplinować podmiot działający na rynku deweloperskim 20 lat, do którego należy wymagać działania z należytą starannością przejawiająca się w tym przypadku w znajomości rejestru klauzul niedozwolonych.

Wymiar kary ustalony w zaskarżonej decyzji uwzględnia dyrektywy określone w art. 111 uokik, tj. okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy i uprzedniego naruszenia przepisów ustawy, a także przychody osiągnęte przez odwołującą.

Miernikiem obliczeń przewidzianym ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów jest co do zasady przychód, z odstępstwami na rzecz innych metod (górną granicę zagrożenia, wielokrotności przeciętnego wynagrodzenia). Przychód jako całość jest kryterium nakładanych kar według ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Sąd Okręgowy odmiennie ustala kwoty bazowe kar ze względu na gradację wagi poszczególnych naruszeń. Na zasadność stosowania tej gradacji w przypadku praktyki polegającej na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych wpisanych do rejestru wskazano w opracowanych przez UOKiK „Wyjaśnieniach w sprawie ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”. W punkcie 2.2. „Wyjaśnień” przyjęto mianowicie, że za każde niedozwolone postanowienie umowne kwota bazowa będzie wynosić od 0,02% do 0,1% przychodu, a w przypadku kumulacji naruszeń polegających na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych kwota bazowa nie przekroczy 0,6% przychodu. Wskazano również, że gradacja poszczególnych klauzul dokonywana będzie z uwzględnieniem stopnia ich szkodliwości dla interesów ekonomicznych konsumentów, w tym okres trwania naruszenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd uznał, że nie można przyjąć, iż waga postanowień wzorców umownych objętych zaskarżoną decyzją jest taka sama, np. gdy zestawić ze sobą zapis dotyczący właściwości sądu z zapisem o wypowiedzeniu umowy, czy skuteczności doręczeń pism. Przy czym przyjęto jako najniższą wartość kwoty bazowej 0,01% przychodu - a nie, jak według „Wyjaśnień” 0,02% - dla lepszego wykazania zróżnicowania stopnia dolegliwości poszczególnych zapisów dla konsumenta. Zachowanie minimalnego progu 0,02% dla najmniej dolegliwego zapisu wzorca Sądu (właściwość sądu) uznał za nieadekwatne i nieproporcjonalne do wagi naruszenia.

Oceniając zatem po kolei poszczególne postanowienia, poczynając od tych najmniej dotkliwych dla konsumenta, należy stwierdzić, że zapis narzucający umowną właściwość sądu w swej istocie ogranicza możliwość wyboru innego sądu, który mógłby być właściwym do rozpoznania sprawy wynikłej z umowy pomiędzy odwołującym się przedsiębiorcą a konsumentem. Wyłącza on mianowicie możliwość skorzystania właściwości miejscowej ogólnej oraz z właściwości przemiennej. W sytuacji, gdy miejsce zamieszkania konsumenta, przeciwko któremu przedsiębiorca wystąpi z powództwem (art. 27 § 1 k.p.c.) oraz miejsce wykonania umowy będą się znajdowały poza okręgiem sądu wskazanego w zakwestionowanym postanowieniu (art. 34 k.p.c.), analizowany zapis będzie narzucał rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Sytuacja ta rodzi dla konsumenta realne niebezpieczeństwo ponoszenia dodatkowych kosztów oraz wiąże się ze stratą czasu w związku z koniecznością

udania się do miejscowości, w której będzie rozpatrywany spór sądowy. Konsumentowi narzuca się zatem niedogodne warunki dochodzenia jego praw przed sądem.

Natomiast postanowieniem wzorca określającym zasady doręczania konsumentom pism (tj. przewidującym, że wysyłanie zawiadomień, w tym także oświadczeń woli, na adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi) przedsiębiorca przyznał sobie jednostronnie prawo do decydowania o skuteczności doręczeń oraz wynikających z nich skutków prawnych. Tym samym wprowadzono zagrożenie naruszenia norm prawnych określających moment złożenia oświadczenia woli (art. 61 § 1 k.c.), co niewątpliwie mogłoby godzić w interesy prawne konsumenta.

Analizowane już wyżej postanowienie, przyznające przedsiębiorcy prawo wypowiedzenia umowy bez uprzedniego wezwania kontrahenta do uregulowania ceny sprzedaży, mogło natomiast wpływać negatywnie na ekonomiczne interesy konsumenta, ponieważ w związku z odstąpieniem od umowy przedsiębiorca mógł domagać się zapłaty kary umownej w wysokości 3% ceny sprzedaży.

Z kolei zapis wzorca, dotyczący ustalenia terminu wykonania zobowiązania przez (...) S.A., uprawniał przedsiębiorcę do zmiany terminu wydania lokalu w zasadzie w dowolny sposób, co niewątpliwie godziło w prawne, ekonomiczne, jak i życiowe interesy konsumenta. Jak słusznie zauważył Prezes UOKiK, w razie zwłoki przedsiębiorcy w wykonaniu zobowiązania, konsument pozbawiony został jakichkolwiek instrumentów prawnych przymuszających kontrahenta do jego terminowego wykonania, np. w postaci kary umownej, czy uprawnienia do odstąpienia od umowy.

Za najbardziej dotkliwe dla konsumenta należało natomiast uznać postanowienie dotyczące zmiany ceny sprzedaży w przypadku zmiany podatku VAT, przy równoczesnym niezagwarantowaniu konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy. Klauzulą tą w sposób niedopuszczalny przerzucono bowiem na konsumenta ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej, które co do zasady spoczywa przecież na przedsiębiorcy, zmuszając konsumenta do akceptacji wyższej ceny sprzedaży. Sytuacja ta niewątpliwie rzutowałaby zaś na sferę interesów ekonomicznych konsumenta.

Ze względu na skutki, jak i odczucie uciążliwości postanowień wzorców umowy dla konsumentów, Sąd Okręgowy przyjął następującą gradację i odpowiadającą jej wysokość kwoty bazowej poszczególnych kar:

- dla postanowienia dotyczącego narzucania konsumentom umownej właściwości sądu – 0,01% przychodu,
- dla postanowienia dotyczącego zasad doręczania konsumentom pism – 0,02% przychodu,
- dla postanowienia przyznającego przedsiębiorcy prawo wypowiedzenia umowy bez uprzedniego wezwania konsumenta do zapłaty – 0,03% przychodu,
- dla postanowienia dotyczącego ustalenia terminu wykonania zobowiązania przez (...) S.A. – 0,03% przychodu,
- dla postanowienia dotyczącego zmiany ceny w przypadku zmiany podatku VAT – 0,05%.

Powyższe stanowiło podstawę do obniżenia wysokości kar pieniężnych w następujący sposób:

1) w zakresie kary z punktu III.2. sentencji decyzji, z tytułu bezprawnego stosowania we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../(...)/ ...” postanowień o treści:

1. „Strony ustalają, że przedmiot umowy zostanie wykonany i wydany kupującemu w terminie do dnia ...r.” w zw. z postanowieniem: „Termin wskazany w ust. 1, może ulec zmianie wskutek wystąpienia okoliczności niezależnych od dewelopera, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności w przypadku:

a) zdarzeń mających charakter katastrof i kataklizmów (pożar, powódź, huragan, uderzenie pioruna, eksplozja, obsuwanie się ziemi, upadek pojazdu powietrznego) lub działania siły wyższej (wojna, zamieszki, strajki, atak terrorystyczny), b) złych warunków atmosferycznych, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, które

uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, zgodnie ze sztuką budowlaną (morzy, silne opady atmosferyczne, wichury, wysokie temperatury), c) decyzji organów administracji państwowej i nadzoru budowlanego wstrzymującego proces budowlany, d) awarii zagrażających życiu lub zdrowiu ludzkiemu, których przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, e) nie wywiązania się przez Kupującego z postanowień umowy” (**0,03% przychodu**)

2. „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Ł. ” (**(...) przychodu**)

- obniżono wysokości kary do kwoty 33.606,11 zł;

2) w zakresie kary z punktu III.3. sentencji decyzji, z tytułu bezprawnego stosowania we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowienia o treści:

„Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K. ” (**(...) przychodu**)

- obniżono wysokości kary do kwoty 8.401,52 zł,

3) w zakresie kary z punktu III.4. sentencji decyzji, z tytułu bezprawnego stosowania we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowień o treści:

1. „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres wskazany przez Kupującego lub dewelopera z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat wyprowadził się” lub inną równoznaczną, będzie się uznawać, że Kupujący lub Deweloper został powiadomiony prawidłowo i skutecznie” (**(...) przychodu**),

2. „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K. ” (**(...) przychodu**)

- obniżono wysokości kary do kwoty 25.204,58 zł,

4) w zakresie kary z punktu III.5. sentencji decyzji, z tytułu bezprawnego stosowania we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowień o treści:

1. „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres wskazany przez Kupującego lub dewelopera z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat wyprowadził się” lub inną równoznaczną, będzie się uznawać, że Kupujący lub Deweloper został powiadomiony prawidłowo i skutecznie” (**(...) przychodu**),

2. „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K. ” (**(...) przychodu**)

- obniżono wysokości kary do kwoty 25.204,58 zł,

5) w zakresie kary z punktu III.6. sentencji decyzji, z tytułu bezprawnego stosowania we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowień o treści:

1. „Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy, gdy Kupujący pozostaje w zwłoce z zapłatą jakiegokolwiek części ceny określonej w § 5 ust. 1 niniejszej umowy ponad 21 dni od terminu wskazanego w harmonogramie płatności. W takim przypadku Deweloper zwróci Kupującemu dokonane wpłaty po potrąceniu kary umownej w wysokości 3 % (trzy procent) ceny sprzedaży przedmiotu umowy, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Kupującego o odstąpieniu od umowy przez Dewelopera.” (**(...) przychodu**),

2. „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres wskazany przez Kupującego lub dewelopera z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat wyprowadził się” lub inną równoznaczną, będzie się uznawać, że Kupujący lub Deweloper został powiadomiony prawidłowo i skutecznie” **(... przychodu)**,

3. „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w K.” **(... przychodu)**

- obniżono wysokości kary do kwoty 50.409,17,

6) w zakresie kary z punktu III.7. sentencji decyzji, z tytułu bezprawnego stosowania we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr .../(...)” postanowienia o treści: „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny we W.” **(... przychodu)**

- obniżono wysokości kary do kwoty 8.401,52 zł,

7) w zakresie kary z punktu III.8. sentencji decyzji, z tytułu bezprawnego stosowania we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży nr (...)” postanowienia o treści: „Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, a w przypadku braku porozumienia przez właściwy rzeczowo sąd powszechny we W.” **(... przychodu)**

- obniżono wysokości kary do kwoty 8.401,52 zł,

Nie podlegały natomiast modyfikacji kary pieniężne określone w pkt III. 1 i III.9. sentencji decyzji, ponieważ w tych dwóch przypadkach okolicznością, która miała decydujący wpływ na wymiar kary była długotrwałość naruszenia i Sąd w pełni aprobuje ustalenie tych kar na poziomie przyjętym przez Prezesa UOKiK.

Omawiane naruszenie jest popełniane na etapie przedkontraktowym i fakt, że żadnemu z konsumentów nie wyrządzono szkody nie jest okolicznością łagodzącą. Ewentualne obniżenie kary mogłoby nastąpić w przypadku dobrowolnej rekompensaty osobom poszkodowanym szkody poniesionej na skutek naruszenia, ale w przypadku naruszeń dokonywanych na etapie wykonywania kontraktu.

Mając powyższe na uwadze, na zasadzie art. 479^{31a} § 1 i 2 k.p.c., Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., uznając Prezesa UOKiK za wygrywającego sprawę, gdyż uległ stronie przeciwnej tylko w nieznacznym zakresie. Na koszty należne Prezesowi UOKiK złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 360 zł. Wobec nieokreślenia w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013 r., nr 490 j.t.) wysokości opłaty za czynności radców w sprawach o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów, na podstawie § 14 ust. 3 pkt 1 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia, Sąd ustalił wysokość tej kwoty przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym charakterze, tj. z zakresu ochrony konkurencji.

SSO Jolanta de Heij - Kaplińska