

Sygn. akt XVII AmA 150/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2016 r.

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

Przewodniczący: SSO Jolanta de Heij - Kaplińska

Protokolant: stażysta Dagmara Szczepańska

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) spółki komandytowej z siedzibą w W.

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 26 sierpnia 2014 r., Nr (...)

1. uchyla zaskarżoną decyzję,
2. zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. kwotę 1.377 (tysiąc trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Jolanta de Heij - Kaplińska

Sygn. akt XVII AmA 150/14

## UZASADNIENIE

Decyzją z 26 sierpnia 2014 r. (Nr (...)), po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko przedsiębiorcy - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa z siedzibą w W. - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznał za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez (...) sp. z o.o. III sp. k. z siedzibą w W., o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: uokik), polegającą na stosowaniu we wzorcu umowy deweloperskiej postanowienia o treści: „Strony postanawiają, że: (...) 1) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług”, które jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 27 listopada 2013 r.;

II. na podstawie art. 26 ust. 2 i art. 27 ust. 4 uokik, określił (...) sp. z o.o. III sp. k. z siedzibą w W. środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, polegające na dokonaniu modyfikacji postanowień znajdujących się w umowach deweloperskich, które zostały zawarte z konsumentami i są wykonywane (obowiązujące), w ten sposób, że z powyższych umów zostanie usunięte postanowienie przewidujące podwyższenie ceny lokalu, w związku ze wzrostem stawki podatku od towarów i usług, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy z tego powodu, w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji;

III. na podstawie art. 77 ust. 1 uokik oraz na podstawie art. 263 § 1 i art. 264 § 1 k.p.a., w związku z art. 83 i art. 80 uokik postanowił obciążyć (...) sp. z o.o. III sp. k. z siedzibą w W. kosztami przeprowadzonego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zobowiązać ww. przedsiębiorcę do zwrotu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwoty 27 zł, w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji.

(decyzja, k. 4-9).

Odwołanie od powyższej decyzji w dniu 10 września 2014 r. wywiódł przedsiębiorca - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa z siedzibą w W., zaskarżając decyzję w całości i wnosząc o:

1. zmianę zaskarżonej decyzji w całości w ten sposób, że:

a) w punkcie I zaskarżonej decyzji nie uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez Dewelopera postanowienia umowy deweloperskiej o treści: „Strony postanawiają, że: (...) 1) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług.”

b) w punkcie II zaskarżonej decyzji odstępuje się od stosowania jakichkolwiek środków usunięcia skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,

c) w punkcie III zaskarżonej decyzji odstępuje się od obciążania Dewelopera kosztami postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

2. ewentualnie wnosząc o uchylenie w całości zaskarżonej decyzji.

Strona odwołująca wniosła również o stwierdzenie, iż zaskarżona decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa oraz zasądzenie na jej rzecz od Prezesa Urzędu zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kwoty 1.000 zł tytułem opłaty sądowej od odwołania, kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonej decyzji zarzucono:

1. naruszenie art. 24 uokik poprzez bezzasadne przyjęcie, iż klauzula umowna wymieniona w pkt I zaskarżonej decyzji jest bezprawnym działaniem dewelopera godzącym w interesy konsumentów i stanowiącym praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, a w szczególności przyjęcie, iż jest to klauzula umowna wpisana do rejestru wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c.,

2. bezpodstawne zastosowanie art. 26, art. 27 oraz art. 77 uokik poprzez bezpodstawne uznanie, że stosowana w umowach z konsumentami klauzula umowna wymieniona w pkt I zaskarżonej decyzji stanowi praktykę naruszającą

zbiorowe interesy konsumentów oraz bezpodstawne zastosowanie wobec dewelopera środków wymienionych w art. 26 ust. 2 uokik i bezpodstawne obciążenie dewelopera kosztami postępowania przed Prezesem Urzędu.

Przedsiębiorca podtrzymał powyższe stanowisko w piśmie procesowym datowanym na dzień 23 grudnia 2014 r.

(odwołanie, k. 10-16; pismo powoda, k. 35-38).

W odpowiedzi na odwołanie z 26 listopada 2014 r. Prezes UOKiK wniósł o oddalenie odwołania w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na odwołanie, k. 27-29).

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) spółka komandytowa z siedzibą w W. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą, między innymi działalność deweloperską w zakresie realizacji robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych.

(dowód: Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru przedsiębiorców, k. 21-24).

W ramach realizacji trzeciego etapu inwestycji – Osiedle (...) w K., w obrocie z udziałem konsumentów przedsiębiorca wykorzystywał wzorzec umowy deweloperskiej o nazwie „Projekt umowy deweloperskiej na budynek (...)”, obejmujący umowę deweloperską dotyczącą lokalu mieszkalnego (opcjonalnie wraz z komórką lokatorską i zakupem udziału we współwłasności lokalu użytkowego - garażu), który w § 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 zawierał postanowienie o treści:

„Strony postanawiają, że: (...) 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 3) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług.”

Wzorzec ten był stosowany przez przedsiębiorcę od czerwca 2012 r., kiedy to zawarto pierwszą umowę deweloperską z jego wykorzystaniem.

(dowód: pismo dewelopera, k. 7-12 akt admin.; „Projekt umowy deweloperskiej na budynek (...)”, k. 19-53 akt admin.; kopie umów deweloperskich zawartych z wykorzystaniem wzorca, k. 54-143 akt admin.).

Do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone wpisano postanowienia o następującej treści:

- pod poz. 1386: „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”

(wyrok SOKiK z 5.12.2006 r. ws. o sygn. akt XVII AmC 126/05),

- pod poz. 2411: „W przypadku zmiany stawki podatku VAT przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego ceny ulegną zmianie stosownie do zmiany stawki podatku VAT wg stanu obowiązującego w dniu podpisywania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.”

(wyrok SOKiK z 10.03.2011 r. ws. o sygn. akt XVII AmC 1161/09),

- pod poz. 3759: „W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatkowej VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość należnego podatku VAT.”

(wyrok SOKiK z 14.05.2012 r. ws. o sygn. akt XVII AmC 3792/10).

(...)

Postanowieniem z 14 listopada 2013 r. Prezes UOKiK wszczął z urzędu postępowanie przeciwko Spółce (...) w związku z podejrzeniem stosowania przez nią praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik.

(dowód: postanowienie nr 1, k. 2-3 akt admin.).

W piśmie, które wpłynęło do UOKiK 2 grudnia 2013 r., deweloper poinformował Prezesa Urzędu, że po dniu doręczenia ww. zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zaniechał stosowania w umowach deweloperskich kwestionowanego postanowienia umowy. Dotychczasowe brzmienie § 7 ust. 1 otrzymało następującą treść:

„Strony postanawiają, że Cena nabycia Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi \* brutto”.

Zmieniony wzorzec umowy, wprowadzony do obrotu 27 listopada 2013 r., nie przewiduje zapisu dającego możliwość modyfikacji ceny lokalu z powodu zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług.

(dowód: pisma dewelopera, k. 144-146 akt admin. oraz k. 233 akt admin.; kopie umów deweloperskich zawartych w oparciu o zmieniony wzorzec umowy, k. 154-229 akt admin.; zmieniony „Projekt umowy deweloperskiej na budynek (...)”, k. 174-178, 201-206, 225-228 akt admin.).

W dniu 26 sierpnia 2014 r. Prezes UOKiK wydał decyzję, która została zaskarżona w niniejszym postępowaniu sądowym.

Powyżej opisany stan faktyczny nie był między stronami sporny i został ustalony przez Sąd w oparciu o ww. dowody, których wiarygodność i moc dowodowa nie budziły zastrzeżeń.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Odwołanie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny był w niniejszej sprawie bezsporny. Spółka (...) do dnia 26 listopada 2013 r. zawierała z konsumentami umowy deweloperskie na podstawie wzorca umowy „Projekt umowy deweloperskiej na budynek (...)”, który w § 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 zawierał zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienie o treści: „Strony postanawiają, że: (...) 2) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług wskazanej w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Cena nabycia Lokalu określona w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zostanie powiększona o kwotę stanowiącą połowę różnicy pomiędzy Ceną nabycia Lokalu wskazaną w § 7 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Ceną nabycia Lokalu obliczoną z uwzględnieniem podwyższonej stawki podatku od towarów i usług; 3) w przypadku wzrostu stawki podatku od towarów i usług Deweloper poinformuje o tym fakcie Nabywcę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów prawa wprowadzających zmiany w tym zakresie, doręczając przy tym Nabywcy nowy harmonogram płatności Ceny nabycia Lokalu uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług.”

Przedsiębiorca nie zgadzał się z kwalifikacją prawną zarzuconej mu praktyki, tj. z uznaniem przez Prezesa UOKiK stosowania ww. postanowienia wzorca za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 uokik.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 uokik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ustęp 2 powołanego przepisu stanowi, iż przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c., naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji oraz nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji.

Dla usankcjonowania działania przedsiębiorcy, jako niezgodnego z zawartym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wystarczające jest wykazanie, iż spełnione zostały kumulatywnie trzy przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) działanie to jest bezprawne;
- 3) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

W postępowaniu opartym na naruszeniu art. 24 uokik ciężar udowodnienia wystąpienia wszystkich trzech wymienionych przesłanek spoczywa na Prezesie UOKiK.

Odnośnie pierwszej z przesłanek należy wskazać, że stosownie do art. 4 pkt 1 uokik, pod pojęciem „przedsiębiorca” należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (tj. ustawy z 2 lipca 2004 r., Dz. U. z 2015 r. poz. 584 j.t.; dalej: usdg). Z kolei według tej ustawy, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą (art. 4 ust. 1 usdg). Działalnością gospodarczą jest zaś zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 usdg). Podstawowymi wyznacznikami pojęcia „działalność gospodarcza” stosownie do art. 2 usdg są więc: 1) gospodarczy charakter prowadzonej działalności; 2) zarobkowy charakter tej działalności, tj. ukierunkowanie jej na osiągnięcie zysku; 3) samoistny, samodzielny charakter działalności; 4) wykonywanie tej działalności w sposób zorganizowany i ciągły (J. Sieńczyło-Chlabicz, E. Bieniek-Koronkiewicz, *Podjęmowanie i wykonywanie działalności gospodarczej*, Warszawa 2002, s. 43).

W przedmiotowej sprawie poza sporem jest, iż odwołująca się Spółka jest przedsiębiorcą, zatem spełniona została pierwsza z przesłanek uznania zarzuconej stronie praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

W ocenie Sądu Okręgowego, w analizowanym przypadku nie można natomiast przyjąć, by spełniona została druga z przesłanek, tj. przesłanka bezprawności zachowania przedsiębiorcy. Za zasadne Sąd uznał bowiem stanowisko dewelopera, w ramach którego kwestionował on przyjętą przez Prezesa Urzędu wykładnię art. 24 uokik oraz pogląd, iż z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. wynika, że wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów posiada rozszerzoną prawomocność materialną nie tylko w stosunku do innych konsumentów (ewentualnie innych podmiotów, którym przysługiwałaby w danej sprawie legitymacja procesowa czynna), lecz także w stosunku do innych przedsiębiorców, którzy nie uczestniczyli w postępowaniu o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Konsekwencją przyjęcia powyższego stanowiska było natomiast uznanie przez organ bezprawności praktyki Spółki (...), polegającej na stosowaniu we wzorcu umowy postanowienia, którego treść Prezes uznał za tożsamą z treścią postanowień wpisanych do rejestru klauzul abuzywnych. Zarzuty odwołania były trafne także w tym zakresie, w jakim negowały stanowisko Prezesa Urzędu, zgodnie z którym stosowanie postanowień wzorców umów wpisanych do ww. rejestru stanowi wyjątek od zasady obligującej organ do konkretyzacji przesłanki bezprawności poprzez odwołanie do przepisów innych, właściwych ustaw. Zdaniem Prezesa Urzędu, o bezprawności świadczy już samo korzystanie przez przedsiębiorcę w przyjętym wzorcu umowy z postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c.

W odniesieniu do powyższych zarzutów Prezes UOKiK podtrzymał swoje stanowisko, iż stosownie do art. 24 ust. 2 uokik przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumieć należy godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru klauzul abuzywnych, bez względu na okoliczność, czy wyrok, na podstawie którego postanowienie umowne zostało wpisane do rejestru dotyczył powoda – adresata przedmiotowej decyzji, czy też innego przedsiębiorcy. Zdaniem organu, w takiej sytuacji dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru oraz klauzula oceniana w postępowaniu przed Prezesem Urzędu, są tożsame, nie jest konieczna identyczność porównywanych postanowień, lecz wystarczające jest wykazanie, że treść ocenianych w decyzji postanowień mieści się w hipotezie klauzul wpisanych.

Literalne brzmienie art. 24 ust. 1 i ust. 2 uokik wskazuje, że zbiorowe interesy konsumentów mogą być naruszone przez stosowanie praktyk przedsiębiorców (i) bezprawnych (ii) godzących w te interesy. Przykładem takiej praktyki jest „w szczególności” stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Użycie typowej techniki ustawodawczej „w szczególności” oznacza, że praktyka polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zawiera w sobie zarówno „godzenie” jak i „bezprawność” działania przedsiębiorcy. W takim kierunku szło dotychczasowe orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przyjmujące, że o bezprawności takiego działania przesądził sam ustawodawca. Dla wykazania naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik konieczne było dowiedzenie, w przypadku stosowania postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, tożsamości (ale nie identyczności) kwestionowanych klauzul z klauzulami wpisanymi do rejestru w zakresie dwóch elementów: tożsamości stosunków prawnych oraz treści klauzuli kwestionowanej z treścią klauzuli uznanej za abuzywną.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa, nie była wymagana identyczność treści ocenianego postanowienia z treścią postanowienia wpisanego do rejestru. Porównywane postanowienia są tożsame, jeśli ich istota jest taka sama, a różnice sprowadzają się jedynie do przyjęcia odmiennej konstrukcji gramatycznej, czy też innego szyku wyrazów w zdaniu. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Prezesa Urzędu, iż postanowienie stosowane przez Spółkę (...) jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul abuzywnych pod poz. 1386, 2411, 3759. Na tożsamość porównywanych klauzul wskazuje bowiem ich istota i cel, dla którego zostały wprowadzone do wzorców umownych oraz skutek, jaki wywołują. Zarówno postanowienie analizowane w niniejszym postępowaniu, jak i postanowienia wpisane do rejestru przede wszystkim nie gwarantują konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny mieszkania (jej podwyższenia), wynikającej ze zmiany wysokości stawki podatku od towaru i usług. Nadto, porównywane klauzule wykorzystywane były we wzorcach umów deweloperskich, zatem dotyczą analogicznych, tożsamych stosunków prawnych.

Zakaz stosowania postanowień wzorców umów dotyczy „przedsiębiorcy”. Ustawa nie konkretyzowała, czy jest to „przedsiębiorca będący stroną” postępowania o uznanie postanowień wzorców umowy za niedozwolone, czy „inny przedsiębiorca” wobec którego nie toczyło się tego typu postępowanie. O tym, że postawienie zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów było możliwe wobec przedsiębiorcy nie będącego stroną postępowania, wynikało z art. 479<sup>43</sup> k.p.c., zgodnie z którym w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Wyrok uwzględniający powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone mimo, że wydany w określonym układzie procesowym stron oddziałuje na sferę osób trzecich, nie biorących udziału w postępowaniu. Jednym ze skutków wyroków prawomocnych uznających za niedozwolone postanowienia wzorca umowy wpisane do rejestru Prezesa UOKiK jest właśnie postępowanie oparte na art. 24 uokik.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 2006 r. (sygn. akt III SK 7/06, Legalis nr 84146) opowiedział się za poglądem, że „zakazane jest posługiwanie się w obrocie prawnym postanowieniami wzorców umów wpisanych do rejestru jako niedozwolone przez wszystkich i przeciwko wszystkim kontrahentom występującym w stosunkach prawnych określonego rodzaju”. W uzasadnieniu tego orzeczenia podkreślono, iż uznanie określonej klauzuli za niedozwoloną i wpisanie jej do rejestru działa erga omnes, a dalsze posługiwanie się nią jest zakazane w obrocie prawnym nie tylko względem podmiotu, wobec którego to orzeczono, ale również w identycznych lub podobnego

rodzaju stosunkach prawnych nawiązanych przez osoby trzecie, bez ograniczenia w jakikolwiek sposób kategorii tych podmiotów. Stanowisko to poparł również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06, Legalis nr 75466) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie m. in. w wyrokach z dnia 2 grudnia 2005 r. (sygn. akt VI ACa 760/05, Legalis nr 73888), z dnia 16 listopada 2005 r. (sygn. akt VI ACa 473/05, Legalis nr 78805), czy z dnia 3 grudnia 2012 r. (sygn. akt VI ACa 934/12, Legalis nr 737310).

Odmienny pogląd, co do rozumienia skutków rozszerzonej prawomocności materialnej przewidzianej w art. 479<sup>43</sup> k.p.c., wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 października 2008 r. (sygn. akt III CZP 80/08, Legalis nr 108115). Mianowicie, Sąd Najwyższy przyjął, że prawomocność ta nie wyłącza możliwości wytoczenia powództwa przez tego samego lub innego powoda przeciwko innemu przedsiębiorcy, niebiorącemu udziału w postępowaniu, w którym zapadł wyrok, stosującemu takie same lub podobne postanowienia wzorca, jak wpisane do rejestru klauzul uznanych za niedozwolone. Tym samym, Sąd Najwyższy opowiedział się za przyjęciem na gruncie art. 479<sup>43</sup> k.p.c., jednostronnie rozszerzonej prawomocności materialnej orzeczenia, tj. tylko „na rzecz” wszelkich osób, a nie „przeciw” wszelkim osobom.

Taka interpretacja rozszerzonej prawomocności była również zaprezentowana przez Sąd Najwyższy w uchwale z 13 grudnia 2013 r. (sygn. akt III CZP 73/13, Biul. SN 2013/12/15; Legalis nr 744443). W tym kierunku poszło kolejne orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2014 r. (sygn. akt III CSK 204/13, LEX nr 1466608), w którym Sąd wskazał, że „skutek związania wynikający z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. dotyczy spraw odnoszących się do postanowienia wzorca umowy, co do którego uprzednio prawomocnym wyrokiem sądu został on uznany za niedozwolony i nie obejmuje postanowienia umowy o zbliżonym brzmieniu, którym posłużył się w relacjach z konsumentami inny przedsiębiorca”.

Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie również w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 20 listopada 2015 r. (sygn. akt III CZP 17/15, Legalis nr 1352251), w której Sąd ten przyjął, że – po pierwsze – prawomocność materialna wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za niedozwolone wyłącza powództwo o uznanie za niedozwolone postanowienia tej samej treści normatywnej, stosowanego przez przedsiębiorcę pozwanego w sprawie, w której wydano ten wyrok (art. 365 i 366 k.p.c.), oraz – po drugie – prawomocność materialna wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za niedozwolone – także po wpisaniu tego postanowienia do rejestru (art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c.) – nie wyłącza powództwa o uznanie za niedozwolone postanowienia tej samej treści normatywnej, stosowanego przez przedsiębiorcę niebędącego pozwanym w sprawie, w której wydano ten wyrok (art. 365 i 366 k.p.c. w związku z art. 479<sup>43</sup> k.p.c.).

Przełożenie tych zasad na postępowanie w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uwypuklił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lutego 2014 r. (sygn. akt III SK 18/13, LEX nr 1448753), odwołującego się do wyroku (...) z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie C-472/10 N. H. przeciwko I. Z..

(...) dokonał wykładni przepisów art. 6 ust. 1 związku z art. 7 ust. 1 i 2 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. L 95, s. 29) uznając, że powołane przepisy nie stoją na przeszkodzie, aby stwierdzenie nieważności nieuczciwego postanowienia umownego zawartego we wzorcu umowy konsumenckiej, wywierało, zgodnie z tymi przepisami, skutki wobec ogółu konsumentów, którzy zawarli z zainteresowanym przedsiębiorcą umowę, do której stosuje się ten sam wzorzec umowy, w tym wobec konsumentów, którzy nie byli stroną postępowania o zaniechanie naruszeń. W wypadku stwierdzenia nieuczciwego charakteru postanowienia wzorca umowy w ramach takiego postępowania sądy krajowe są zobowiązane, także na przyszłość, wyciągać z urzędu wszelkie konsekwencje wynikające z prawa krajowego, tak aby wspomniane postanowienie nie wiązało konsumentów, którzy zawarli z zainteresowanym przedsiębiorcą umowę, do której stosuje się ten sam wzorzec umowy (www.curia.europa.eu).

Wydany wyrok potwierdza trafność drugiego z przywołanych powyżej stanowisk Sądu Najwyższego i przekreśla możliwość uznania za bezprawne działania przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone, a stosującego postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru

postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Wprost wynika to z opinii Rzecznika Generalnego V. T., przedstawionej w dniu 6 grudnia 2011 r. w sprawie C#472/10 pkt 60 „trudno byłoby pogodzić skutek erga omnes na niekorzyść niebiorących udziału w postępowaniu przedsiębiorców z zasadą uczciwego postępowania sądowego, tym bardziej że zostałyby im odebrana możliwość zajęcia stanowiska przed wydaniem odnoszącego się do nich wyroku dotyczącego zarzutu stosowania nieuczciwych postanowień umownych w obrocie. Prawo do bycia wysłuchanym, będące emanacją zasady państwa prawnego i należące do uznanych w orzecznictwie ogólnych zasad prawa Unii, nie byłoby zapewnione w wystarczający sposób w przypadku skutku erga omnes odnoszącego się bez wyjątku do osób niebiorących udziału w postępowaniu, a środek ten nie byłby adekwatny w rozumieniu art. 7 dyrektywy. Należy w związku z tym podkreślić, że kwestia zgodności z zawartymi w prawie Unii prawami podstawowymi powstaje jedynie o tyle, o ile skutek erga omnes wyroków krajowych zostaje wprowadzony w przepisach objętych zakresem zastosowania dyrektywy 93/13. Przeciwno skutkowi erga omnes na korzyść osób niebiorących udziału w postępowaniu nie przemawiają natomiast żadne względy. Ponieważ nie zachodzi naruszenie praw podstawowych odnoszących się do postępowania, w każdym razie nie można tego stwierdzić na podstawie akt sprawy przekazanych Trybunałowi, należy w konsekwencji uznać, że kryterium adekwatności jest również spełnione”.

Z uwagi na zasady ustalania niedozwolonego charakteru postanowienia wzorca umowy nie jest możliwe traktowanie, jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 uokik, zachowania innego przedsiębiorcy, polegającego na stosowaniu postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i nakładanie kar pieniężnych lub zobowiązań z tego tytułu.

Na marginesie zasadniczych wywodów prawnych warto również odnotować, że w uzasadnieniu wyroków z 14 kwietnia 2010 r., (sygn. akt III SK 1/10, Legalis nr 385429) oraz z 1 czerwca 2010 r., (sygn. akt III SK 5/10, Legalis nr 395086), Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że w sprawach z odwołania od decyzji nakładającej karę pieniężną na przedsiębiorcę zachodzi potrzeba weryfikacji takich decyzji z zachowaniem wymagań analogicznych do tych, jakie obowiązują sąd orzekający w sprawie karnej (por. też zawarte w tych wyrokach wyjaśnienia dotyczące orzecznictwa (...) wyrok z 24 września 1997 r. w sprawie 18996/91 (...) przeciwko Grecji, LEX nr 79585; decyzja (...) z 23 marca 2000 r. w sprawie 36706/97 I. H., Y. (...) Ltd. przeciwko Grecji, LEX nr 520369). Wykorzystanie przez organ regulacyjny jego kompetencji do nałożenia kary pieniężnej musi poprzedzać wykazanie, że zachodzą przewidziane w ustawie przesłanki kary. Skoro jako bezprawne nie może być uznane działanie przedsiębiorcy stosującego postanowienie wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, ale nie będącego stroną postępowania, w wyniku którego te postanowienia zostały wpisane do rejestru, to bezprawność musi być wykazana na zasadach ogólnych.

Bezprawność oznacza sprzeczność z porządkiem prawnym jako całość. Przez „porządek prawny” rozumie się nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, ale również nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów). Z kolei przepisy prawa obejmują konstytucyjnie rozumiane źródła prawa, do których należą: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Bezprawnym będzie więc takie zachowanie, które stanowi obiektywne złamanie określonych reguł postępowania.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu odwoływał się do definicji bezprawności i uznał, że same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działania przedsiębiorcy i co do zasady art. 24 uokik nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym, zatem w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Jednocześnie organ stwierdził, że wyjątek od powyższej zasady korzystania z przepisów innych ustaw w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności, dotyczy stosowania postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru klauzul abuzywnych. Zdaniem organu, samo stosowanie przez przedsiębiorcę we wzorcu umowy postanowienia wpisanego do rejestru jest działaniem bezprawnym, stanowiącym naruszenie zbiorowych interesów konsumentów (strona 6-7 uzasadnienia decyzji). Prezes UOKiK prezentował pogląd, że bezprawne jest działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorca umowy wpisanego do rejestru



niedozwolonych postanowień umownych ze względu na takie zdefiniowanie w art. 24 uokik i rozszerzoną skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych, co wynika z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. (strona 3 odpowiedzi na odwołanie).

W ocenie Sądu Okręgowego, samo odwołanie się do bezprawności, jako jednego z przypadków wymienionych w art. 24 ust. 2 uokik – gdy ten przypadek nie polega na sprzeczności z ogólnie przyjętym porządkiem prawnym (jak pkt 2 i 3), tylko na sprzeczności z postanowieniami uznanymi za niedozwolone w konkretnym układzie procesowym stron i w konkretnym wzorcu – nie stanowi wykazania przesłanki bezprawności. W związku z tym, że nie zostały wskazane przez Prezesa Urzędu normy, czy to prawne czy moralne, którym działanie przedsiębiorcy uchybiło, Sąd rozpoznający sprawę uznał, że nie może oprzeć się na ustaleniach w zakresie bezprawności działania przedsiębiorcy. Skoro jako bezprawne nie może być uznane działanie przedsiębiorcy stosującego postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w sytuacji, gdy przedsiębiorca ten nie był stroną postępowania, w wyniku którego te postanowienia zostały wpisane do rejestru, to nie zachodzi bezprawność działania.

Z samego faktu, że wpisane do rejestru postanowienia wzorców umowy pod nr (...) nawiązują do pozbawienia konsumenta prawa do odstąpienia uregulowanego w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. nie oznacza, że postanowienie stosowane przez odwołującego jest bezprawne. Postanowienia podlegające kontroli na podstawie art. 385<sup>1</sup> k.c. są postanowieniami zgodnymi z prawem, lecz właśnie ze względu na dodatkowe przesłanki wskazane w tym przepisie, są uznawane za niedozwolone i w konsekwencji niewiążące konsumenta. Postanowienia wzorców umów uznaje się za niedozwolone nie z powodu ich sprzeczności z prawem, lecz z powodu niesprawiedliwego ukształtowania praw i obowiązków konsumentów w ramach swobody kontraktowej (por. wyrok z dnia 9 kwietnia 2015 r., III SK 47/14, www.sn.pl). Sąd Najwyższy orzekł w uchwale z 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10, że postanowienie wzorca umowy sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy nie może być uznane za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup>§1 k.c.

Wpisane do rejestru klauzule powołane w decyzji nie dotyczą stanu prawnego po wejściu w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. (tj. 28 października 2011 r.) o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Ustawa w załączniku ustala wzór prospektu informacyjnego przewidującego waloryzację ceny oraz określenie zasad waloryzacji. Taki prospekt był załącznikiem do umowy i konsument wiedział, że cena może ulec zmianie oraz jakie są zasady zmiany ceny. W konsekwencji zmiana ceny jest dopuszczalna, ale pytanie zasadnicze dotyczy tego, czy winno być zagwarantowane prawo do odstąpienia.

Zgodnie z art. 22 ust. 1 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego umowa deweloperska zawiera cenę nabycia.

Ustawa o cenach z dnia 5 lipca 2001 r. uchylona ustawą o informowaniu o cenach towarów i usług z dnia 9 maja 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 915) za cenę przyjmowała wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. W cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. Nowa ustawa o informowaniu o cenach ma analogiczną definicję ceny. Ceną jest wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. W cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową.

Z kolei ustawa o VAT przewidywała, że podatnikowi przysługuje prawo do obniżenia kwoty podatku należnego o kwotę podatku naliczonego (art. 86 i 15). §7 umów zabezpieczał odwołującego przed poniesieniem całych kosztów ryzyka prowadzonej działalności gospodarczej. Nie chodzi o to, że waloryzacja nie jest dopuszczalna, tylko czy zmiana ceny wywołana waloryzacją wymaga zagwarantowania prawa do odstąpienia.

Organ, poza powołaniem się na wpisane do rejestru klauzule, nie oceniał zapisu wzorca umowy w kontekście możliwości odstąpienia od umowy deweloperskiej ukształtowanej ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wprowadzony art. 29 określa przypadki, w których nabywca albo deweloper mogą odstąpić od umowy deweloperskiej, powstaje pytanie, czy przepis ten jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, czy też strony mogą dokonać w umowie deweloperskiej modyfikacji przesłanek uprawniających do odstąpienia od umowy deweloperskiej. Ponadto dla przypisania abuzywności z art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. postanowienie nie może być negocjowane. Tymczasem w odwołaniu spółka podniosła, że zapis nie rodził żadnych wątpliwości w trakcie negocjacji z konsumentami. Konsumenti zaakceptowali podział ryzyka (k. 15).

Trafność powyżej przeanalizowanych zarzutów odwołania, których uwzględnienie oznacza konieczność uchylecia zaskarżonej decyzji, powoduje zbędność ustosunkowywania się przez Sąd do dalszych zarzutów.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu Okręgowego, praktyka zarzucona Spółce (...) nie wypełnia przesłanek uzasadniających wydanie decyzji w oparciu o art. 27 ust. 1 i ust. 2 uokik oraz art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 uokik. Czyn, który został zakwestionowany przez Prezesa UOKiK w niniejszym postępowaniu nie miał miejsca, dlatego też zaskarżona decyzja nie znajduje oparcia w prawie materialnym. W konsekwencji, nie było również podstaw do określenia przez organ środków usunięcia trwających naruszeń zbiorowych interesów konsumentów oraz obciążenia przedsiębiorcy kosztami postępowania administracyjnego. Z tych wszystkich względów, Sąd uznał za zasadne uchylene decyzji na podstawie art. 479<sup>31a</sup> § 3 k.p.c.

Sąd nie uwzględnił wniosku przedsiębiorcy o stwierdzenie, że zaskarżona decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa. O rażącym naruszeniu prawa można bowiem mówić wówczas, gdy treść decyzji jest w sposób oczywisty, jednoznaczny i dostrzegalny *prima facie* sprzeczna z treścią określonego przepisu prawa i gdy tego rodzaju naruszenie powoduje, iż decyzja taka nie może być akceptowana jako rozstrzygnięcie wydane przez organy państwa. Przy czym, rażące naruszenie prawa musi dotyczyć normy prawnej niebudzącej wątpliwości interpretacyjnych i niewymagającej wykładni (por. np. wyrok WSA w Warszawie z 27.08.2014 r., sygn. akt VIII SA/Wa 396/14, Legalis nr 1066693 oraz z 18.07.2014 r., sygn. akt VII SA/Wa 834/14, Legalis nr 1066508; wyrok NSA z 27.04.1998 r., sygn. akt II SA 1379/97, Legalis nr 52579; wyrok SN z 18.02.2015 r., sygn. akt III UK 104/14, Legalis nr 1242246). Nie chodzi tu zatem o błędy organu administracji w wykładni prawa, które miały miejsce w niniejszej sprawie. Wykładnia przepisu art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 uokik wzbudza natomiast wątpliwości w orzecznictwie sądowym, o czym świadczy chociażby pytanie prawne Sądu Apelacyjnego w Warszawie, skierowane do (...) ws. VI ACa 165/14, o treści: „czy w świetle art. 6 ust. 1 i art. 7 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (...) w zw. z art. 1 i 2 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/22/WE z dnia 23 kwietnia 2003 r. w sprawie nakazów zaprzestania szkodliwych praktyk w celu ochrony interesów konsumentów (...) stosowanie postawień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem sądu i wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy, który nie brał udziału w postępowaniu zakończonym wpisem od rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, za działaniem bezprawne, stanowiące w świetle prawa krajowego praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stanowiące podstawę nałożenia kary pieniężnej z tego tytułu w krajowym postępowaniu administracyjnym?” Skoro treść przepisu art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 uokik nie jest jednoznaczna, niewątpliwa i może być interpretowana w różny sposób, to nie można przyjąć, by naruszenie przez Prezesa UOKiK przedmiotowego przepisu miało charakter rażącego naruszenia prawa.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c. Uznając Prezesa UOKiK za przegrywającego sprawę, Sąd zaliczył do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez odwołującego się przedsiębiorcę: koszty sądowe w postaci opłaty stałej od odwołania w wysokości 1 000 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 360 zł, ustalone na podstawie § 14 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. ws. opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez

radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 j.t.) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości ws. opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).