

Sygn. akt XVII AmA 51/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia (del.) Jolanta Stasińska

Protokolant: Magdalena Żabińska

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i nałożenie kary pieniężnej

na skutek odwołania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 8 lipca 2011 roku, Nr RWA – (...)

1. uchyla zaskarżoną decyzję,
2. stwierdza, że zaskarżona decyzja nie została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa,
3. zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 1.737,00 zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz adwokata I. M. kwotę 1.771,20 zł (jeden tysiąc siedemset siedemdziesiąt jeden złotych dwadzieścia groszy), tytułem wynagrodzenia kuratora procesowego powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. za obie instancje.

Sędzia (del.) Jolanta Stasińska

Sygn. akt XVII AmA 51/20

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją z dnia 8 lipca 2011 r., Nr RWA – (...):

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., uznał za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę stosowaną przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., polegającą na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie:

A. we wzorcach umownych o nazwie „Umowa przedwstępna” obowiązujących kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)

postanowień o treści:

1. „1. Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni lokalu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy w granicach +/- 2,5 % (dwa i pół procenta) z przyczyn architektoniczno - konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych.

2. (...) Zmiana wielkości powierzchni lokalu i loggi/balkonu/tarasu z przyczyn określonych w ust. 1 zostanie uwzględniona w końcowym rozliczeniu między Stronami."

2. „Nie odebranie przez Stronę listu poleconego wysłanego na adres wskazany w umowie powoduje, że list będzie uznany za doręczony."

B. we wzorcu umownym o nazwie „Umowa przedwstępna" obowiązującym od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I) postanowienia o treści:

„Cena podana w ust. 1 niniejszego paragrafu zawiera podatek od towarów i usług (VAT), którego stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego z balkonem/loggią/tarasem 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT podatek ten będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami.(...)"

C. we wzorcach umownych o nazwie „Umowa przedwstępna" obowiązujących kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)
- od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 4 marca 2010 r. (Wzorzec IV)
- od dnia 5 marca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2010 r. (Wzorzec V)
- od dnia 15 kwietnia 2010 r. (Wzorzec VI)

postanowień o treści:

1. „Kupujący może odstąpić od niniejszej umowy na podstawie pisemnego oświadczenia. Sprzedający zwróci wpłaconą przez Kupującego kwotę pomniejszoną o 1,5 % wartości dokonanych wpłat, tytułem zryczałtowanych kosztów obsługi administracyjnej umowy."

2. „W przypadku odstąpienia Kupującego od umowy z powodu jej nie wykonania przez Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone kwoty (...). Jeżeli (...) Sprzedający nie przedstawi dowodów na wykazanie braku winy w niewykonaniu umowy, Kupującemu będzie przysługiwała należna kara umowna w wysokości 3 % całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Przez nie wykonanie umowy przez Sprzedającego należy rozumieć w szczególności ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru."

3. „W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty po potrąceniu 3% całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Zwrot nastąpi w terminie do jednego miesiąca od wysłania Kupującemu listu poleconego zawierającego

oświadczenie o odstąpieniu od Umowy. Przez nienależyte wykonanie umowy przez Kupującego należy rozumieć w szczególności ponad 1 miesięczne opóźnienie wpłat w stosunku do terminów określonych w § 4 ust. 3."

4. „Wszelkie prace wykończeniowe w lokalu Kupujący może prowadzić dopiero po protokolarnym przekazaniu przez Sprzedającego lokalu i uregulowaniu wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedającego."

5. „Sprzedający wyda Kupującemu klucze do wszystkich pomieszczeń po dokonaniu ostatecznego odbioru technicznego i po uregulowaniu przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawartej umowy."

które są postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem:

22 lipca 2009r. - w zakresie praktyk określonych w pkt I.A sentencji niniejszej decyzji

27 lutego 2009r. - w zakresie praktyk określonych w pkt I.B sentencji niniejszej decyzji

7 lipca 2010r. - w zakresie praktyk określonych w pkt I.C sentencji niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. uznał, że działanie polegające na stosowaniu postanowienia zawartego we wzorcach umownych o nazwie „Umowa przedwstępna” obowiązujących kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)
- od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 4 marca 2010 r. (Wzorzec IV)
- od dnia 5 marca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2010 r. (Wzorzec V)
- od dnia 15 kwietnia 2010 r. (Wzorzec VI)

o treści:

„Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego, który może jej odmówić tylko z uzasadnionej przyczyny."

które jest postanowieniem uznanym prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji Konsumentów za niedozwoloną klauzulę umowną i wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i nakazał zaniechanie jej stosowania.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. nałożył na (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. karę pieniężną w wysokości:

1. 76.695 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt pięć złotych) płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

2. 9.960 zł (dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt złotych), płatną do budżetu

państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy

o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie II sentencji

niniejszej decyzji.

Od powyższej decyzji odwołanie złożył (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wnosząc o uchylenie decyzji i orzeczenie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu odwołania powód wskazał na brak tożsamości zapisów stosowanych we wzorcach umownych przez Spółkę ze znajdującymi się w zbiorze klauzulami niedozwolonymi. Prezes UOKiK dokonał niewłaściwej interpretacji, bądź dokonując nadinterpretacji klauzul znajdujących się w rejestrze, Prezes UOKiK bezzasadnie nałożył na skarżącego karę pieniężną.

Powód podniósł, że wpisane w rejestrze klauzul pod numerem 1540 postanowienie znacznie różni się od zapisów par. 3 ust. 1 i 2 wzorca I, II i III, gdyż w żadnym z zapisów wzorców I, II, III nie wprowadzono zasady narzucającej Kupującemu model zastosowania w razie powstania faktycznej różnicy w lokalu w stosunku do przewidywanej powierzchni, ani nie zastrzegano braku prawa do odstąpienia od umowy w razie gdyby powierzchnia lokalu uległa zmianie poniżej progu 2,5%. Zapis „Zmiana wielkości powierzchni lokalu i loggi/balkonu/tarasu z przyczyn określonych w ust. 1 zostanie uwzględniona w końcowym rozliczeniu między stronami” nie narzucał sposobu takiego liczenia, zatem nie można przyjąć że zapis ten narusza prawa konsumenta. W razie wystąpienia rozbieżności pomiędzy planowaną a faktyczną powierzchnią Klienci Spółki otrzymywali do wyboru możliwość odstąpienia od umowy z jednoczesnym zwrotem wszystkich wpłat (bez potrąceń) bądź uzgadniali satysfakcjonującą ich korektę ceny. Skarżący więc nie zgadza się z zarzutem, jakoby powyższy zapis narażał konsumentów na ponoszenie dodatkowych kosztów, które mogły stanowić dla nich znaczne obciążenie. Odwołujący nie przyjmuje argumentów, jakoby zastosowane we Wzorcu I wpisy dotyczące podatku VAT były tożsame z postanowieniem, które stało się podstawą wpisu pod pozycją 1386, gdyż zapis ten w żaden sposób nie przewiduje podwyższenia ceny w razie zmiany podatku, a jedynie wskazuje, że w przypadku gdyby taka zmiana nastąpiła, to podatek będzie naliczony z uwzględnieniem nowych stawek.

Powód nie zgodził się również ze stwierdzeniem, że zapisy par. 7 ust. 1 Wzorców I - VI w zakresie w jakim przewidują możliwość naliczenia kosztów obsługi administracyjnej w wysokości 1,5% dokonanych wpłat w razie odstąpienia od umowy, są tożsame z treścią postanowienia dotyczącego „braku oferty”, który to zapis stanowił podstawę wpisania do rejestru klauzul pod nr (...), gdyż także w tym przypadku nie znajduje podobieństwa do wskazanej klauzuli. W ocenie powoda, podobnie w odniesieniu do treści par. 7 ust. 2 wzorców Umowy nie istnieje tożsamość z klauzulą nr (...), co było wyjaśniane na etapie przedstawienia stanowiska spółki przed wydaniem decyzji. Wbrew twierdzeniom pozwanego, zastosowany zapis nie wyłączał odpowiedzialności odszkodowawczej Spółki, a jedynie przewidywał bardzo krótki (14-dniowy) termin na wykazanie przez Spółkę okoliczności mogących stanowić podstawę do uznania, że nie było po stronie Spółki winy w niewykonaniu umowy. Zapis ten nie zawiera żadnych terminów, o których mowa w klauzuli numer (...).

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego klauzuli wpisanej pod poz. 1390 powód wskazał, że uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy o którym mowa w par. 7 ust. 2 oraz uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy o którym mowa w par. 7 ust. 2 oraz uprawnienie sprzedającego na zasadzie par. 7 ust. 3 nie powinny być rozpatrywane w tym samym zakresie, a zatem nie może być mowy o ekwiwalentności terminów oraz o nierównym uprawnieniu w kształtowaniu praw i obowiązków.

Nie są również spełnione w ocenie powoda przesłanki do uznania za tożsame zapisów klauzuli abuzywnej wpisanej pod poz. 1542 z zastosowanymi zapisami par. 7 ust. 2, gdyż zapis ten nie tylko nie wyłączał, ale wręcz nakazywał spełnienie obowiązku wezwania klienta do dokonania wpłaty.

Podobnie w znacząco różny sposób sformułowane są uznane przez pozwanego za sprzeczne z klauzulami abuzywnymi (klauzule pod poz. 1731) zapisy par. 10 oraz 11 ust. 4, a nie powinny być zastosowane porównanie w sposób jaki został dokonany w skarżonej decyzji. Żaden przepis prawa nie nakłada na developera obowiązku udostępnienia lokalu kupującemu przed podpisaniem przez niego aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności i nabycia tego prawa.

Powód odniósł się również do zarzutu wprowadzenia zapisów sprzecznych z włączeniami wpisanymi pod poz. 1501 rejestru klauzul niedozwolonych. Wskazał, że umowa o wybudowanie lokalu ma charakter umowy dwustronnie obowiązującej, a zatem po stronie kupującego jak i sprzedającego mamy do czynienia z prawami i obowiązkami. Powód dodał przy tym, że z racji charakteru przedmiotowych umów (umowy wzajemne) nie jest możliwa zmiana dłużnika na osoby trzecie bez zgody wierzyciela, co pozostaje w pełnej zgodzie z przepisami art. 509-534 k.c.

Powód nie zgodził się też z zarzutami dotyczącymi „długotrwałego” stosowania klauzul niedozwolonych, gdyż skarżący w miarę wpisywania kolejnych klauzul dokonywał ich analizy i modyfikował zapisy umów. Żaden ze stosowanych zapisów nie może być uznany za „tożsamy” z zapisami umów stosowanych przez Spółkę, zatem nie jest zasadne nałożenie kary w wysokości określonej zaskarżoną decyzją.

Pozwany Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w odpowiedzi na odwołanie wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podtrzymał stanowisko wyrażone w decyzji.

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uchylił zaskarżoną decyzję w całości i zasądził od Prezesa UOKiK na rzecz powoda kwotę 1.360 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2019 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustanowił dla powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. - kuratora procesowego w trybie art. 69 § 1 i § 3 k.p.c. w osobie adwokata.

Na skutek wniesionej przez pozwanego apelacji od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 9 czerwca 2020 roku w sprawie o sygn. akt VII AGa 321/19 uchylił zaskarżony wyrok w całości, zniósł postępowanie w sprawie począwszy od 18 sierpnia 2011 roku i przekazał w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2020 roku kurator procesowy powoda podtrzymał odwołanie oraz wniósł o przyznanie mu kosztów, gdyż nie zostały one uiszczone w całości ani w części, natomiast pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko przedstawione w odpowiedzi na odwołanie.

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

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem (...), w szczególności w zakresie budowania lub nabywania budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów. /k. 22-29, t. 1 akt adm.; k. 2-5, t. 2 akt adm./

Spółka posługuje się w obrocie konsumenckim wzorcami umownymi o nazwie „Umowa przedwstępna”. Wzorce umowne będące podstawą wszczęcia niniejszego postępowania obowiązywały kolejno:

- od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 26 lutego 2009 r. (Wzorzec I)
- od dnia 27 lutego 2009 r. do dnia 19 kwietnia 2009 r. (Wzorzec II)
- od dnia 20 kwietnia 2009 r. do dnia 21 lipca 2009 r. (Wzorzec III)
- od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 4 marca 2010 r. (Wzorzec IV)
- od dnia 5 marca 2010 r. do dnia 14 kwietnia 2010 r. (Wzorzec V)
- od dnia 15 kwietnia 2010 r. (Wzorzec VI)

W treści wzorców znajdują się postanowienia o następującej treści:

1. „1. Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni lokalu, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy w granicach +/- 2,5 % (dwa i pół procenta) z przyczyn architektoniczno - konstrukcyjnych lub odchyłek wykonawczych.

2. (...) Zmiana wielkości powierzchni lokalu i loggi/balkonu/tarasu z przyczyn określonych w ust. 1 zostanie uwzględniona w końcowym rozliczeniu między Stronami." - postanowienia zawarte we Wzorcach I, II i III w § 3 ust. 1 i 2;

2. „Cena podana w ust. 1 niniejszego paragrafu zawiera podatek od towarów i usług (VAT), którego stawka na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego z balkonem/loggią/tarasem 7%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT podatek ten będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami.(...)” -postanowienie zawarte we Wzorcach I w § 4 ust. 4;

3. „Kupujący może odstąpić od niniejszej umowy na podstawie pisemnego oświadczenia. Sprzedający zwróci wpłaconą przez Kupującego kwotę pomniejszoną o 1,5 % wartości dokonanych wpłat, tytułem zryczałtowanych kosztów obsługi administracyjnej umowy (...)”- postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V, VI w § 7 ust. 1;

4, 5, 6. „W przypadku odstąpienia Kupującego od umowy z powodu jej nie wykonania przez Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone kwoty (...). Jeżeli (...) Sprzedający nie przedstawi dowodów na wykazanie braku winy w niewykonaniu umowy, Kupującemu będzie przysługiwała należna kara umowna w wysokości 3 % całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Przez nie wykonanie umowy przez Sprzedającego należy rozumieć w szczególności ponad 3 miesięczną zwłokę w przedstawieniu lokalu Kupującemu do odbioru.” - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V i VI w § 7 ust. 2;

7. „W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty po potrąceniu 3% całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego.(...) Przez nienależyte wykonanie umowy przez Kupującego należy rozumieć w szczególności ponad 1 miesięczne opóźnienie wpłat w stosunku do terminów określonych w § 4 ust. 3 - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V i VI w § 7 ust. 3;

8. „W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty po potrąceniu 3% całkowitej kwoty wpłat dokonanych przez Kupującego. Zwrot nastąpi w terminie do jednego miesiąca od wysłania Kupującemu listu poleconego zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od Umowy. Przez nienależyte wykonanie umowy przez Kupującego należy rozumieć w szczególności ponad 1 miesięczne opóźnienie wpłat w stosunku do terminów określonych w § 4 ust. 3 - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV, V i VI w § 7 ust. 3;

9. „Wszelkie prace wykończeniowe w lokalu Kupujący może prowadzić dopiero po protokolarnym przekazaniu przez Sprzedającego lokalu i uregulowaniu wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedającego.” - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV w § 10 ust. 1 oraz we Wzorcach V i VI w § 8 ust. 1;

10. „Sprzedający wyda Kupującemu klucze do wszystkich pomieszczeń po dokonaniu ostatecznego odbioru technicznego i po uregulowaniu przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawartej umowy." - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV w § 11 ust. 4 oraz we Wzorcach V i VI w § 9 ust. 4;

11. „Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Sprzedającego, który może jej odmówić tylko z uzasadnionej przyczyny." - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II, III, IV w § 12 ust. 1 oraz we Wzorcach V i VI w § 10 ust. 1;

12. „Nie odebranie przez Stronę listu poleconego wysłanego na adres wskazany w umowie powoduje, że list będzie uznany za doręczony." - postanowienie zawarte we Wzorcach I, II oraz III w § 15 ust. 3.

/k. 34- 35, k. 36 – 38, k. 53 – 61, k. 62 – 70, k. 71 – 79, k. 80 - 83 – t. 1 akt adm.; k. 6-10, k. 11-15, k. 16 - 20, k. 21-25, k. 26-30, k. 31-35 – t. 2 akt adm./

Do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., postanowienia o następującej treści:

- poz. 1540 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „Strony zgodnie oświadczają że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonanym obmiarze." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 27 listopada 2008 r.;

- poz. 1386 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt AmC XVII 126/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 22 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1533 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W przypadku braku oferty opłata zostaje zwrócona po potrąceniu opłaty administracyjnej w wysokości max. 30% opłaty." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 marca 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 42/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 27 listopada 2008 r.;

- poz. 1392 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W przypadku powstałego z wyłącznej winy (...)u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ceny lokalu, określonej w par. 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2%." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 22 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1390 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Nabywca ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy wyższego niż 120 dni. (...) zwróci Nabywcy wniesione przez nich kwoty w wysokości nominalnej, z zastrzeżeniem potrąceń opisanych w ust. 5 w terminie 60 dni od rozwiązania umowy." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 22 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1542 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „1.

Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku. 2. Kupujący ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku, gdy zwłoka w realizacji umowy wynosi więcej niż 90 dni, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy. -(...)" - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 27 listopada 2008 r.;

- poz. 1375 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„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." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 109/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 15 kwietnia 2008 r.;

- poz. 1731 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym w Harmonogramie Budowy ((...)) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)" - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 30 października 2009 r.;

- poz. 1501 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki." - wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 października 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 122/07). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 23 września 2008 r.;

- poz. 918 w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie" (awizo) wywołuje skutki doręczenia(...)" wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05). Postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych w dniu 9 listopada 2006 r.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura w W. wszczął przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów,

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. /k. 1-12 t. 1 akt adm./

Odpowiadając na zawiadomienie Prezesa Urzędu o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Spółka pismem doręczonym Prezesowi Urzędu w dniu 9 sierpnia 2010 r. (pismo z dnia 3 sierpnia 2010r.) ustosunkowała się do postawionych jej zarzutów. /k. 17-20 t. 1 akt adm./

Pismem z dnia 20 kwietnia 2011 roku Spółka została zawiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie UOKiK w W./k. 85, 86 akt adm./

W 2010 r. Spółka osiągnęła przychód w wysokości (...) zł oraz stratę, jednak nie określiła wysokości straty. / k. 52 t. 1 akt adm./

W dniu 8 lipca 2011 roku Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję Nr (...). /k. 87-103 t. 1 akt adm./

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach administracyjnych, gdyż nie były kwestionowane przez strony, jak również w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości.

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

Odwołanie jest zasadne.

Zgodnie z treścią art. 24 ust. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r. (Dz. U. nr 50, poz. 331, z późn. zm., w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania zaskarżonej decyzji) zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W dalszej części art. 24 ust. 2 (pkt. 1-3) ustawodawca wymienił najbardziej powszechne praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W treści ust. 2 pkt 1 przepisu art. 24, ustawodawca wskazał, że 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. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.). Mając to na względzie, zasadniczo nie ulega kwestii, że Prezes UOKiK powinien wszcząć postępowanie o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów w związku z praktyką, która narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Należy tu zauważyć, że pozwany w zaskarżonej decyzji uznał za naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki stosowane przez powoda, polegające na bezprawnym działaniu poprzez stosowanie wskazanych w decyzji postanowień umownych we wzorcach umownych powoda, przy czym Prezes Urzędu wskazał, że postanowienia są postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Z zaskarżonej decyzji wynika, że powód nie uczestniczył w żadnym z postępowań, wskutek których określone postanowienia zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

W odniesieniu do powyższego należy zwrócić uwagę na skutki dokonania wpisu do rejestru klauzuli abuzywnej. Zgodnie z treścią art. 479⁴³ k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania zaskarżonej decyzji) wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2. W przedmiocie tym należało uwzględnić stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 17/15 (Lex nr 1916698), zgodnie z którym „odmienność interesów reprezentowanych po stronie czynnej i biernej postępowania w sprawach o uznanie postanowień

wzorca umowy za niedozwolone daje podstawę do zajęcia stanowiska, że - jakkolwiek brzmienie art. 479⁴³ k.p.c. nie przewiduje odpowiedniego zróżnicowania trzeba w ramach wykładni dokonać jego teleologicznej redukcji. Powinna ona skutkować przyjęciem, że przewidziana w tym przepisie rozszerzona podmiotowo prawomocność materialna wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone działa jednokierunkowo, tj. na rzecz wszystkich osób trzecich, ale wyłącznie przeciwko pozwanemu przedsiębiorcy, przeciwko któremu ten wyrok został wydany. W efekcie omawiany wyrok działa na rzecz wszystkich, tj. strony powodowej i wszystkich osób trzecich, ale tylko przeciwko konkretnemu pozwanemu przedsiębiorcy.”

Pozwany wskazał w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, że do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., postanowienia, które są tożsame ze wskazanymi klauzulami stosowanymi przez powoda, a zakwestionowanymi przez Prezesa Urzędu. Powyższe w przekonaniu pozwanego uzasadniało nałożenie na powoda kar pieniężnych w punkcie III zaskarżonej decyzji, tj. z tytułu naruszenia zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Stanowisko pozwanego w powyższej mierze jest niezasadne. Należy podzielić pogląd Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 22 października 2019 roku I NSK 3/19 (Lex nr 2771340) w przedmiocie skutków wpisania do rejestru klauzuli abuzywnej, również w przypadku stosowania przez innego przedsiębiorcę postanowień tożsamych z postanowieniami wpisanymi do rejestru. Sąd Najwyższy wskazał, że: „Wpis postanowienia do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone działa na niekorzyść tylko i wyłącznie przedsiębiorcy pozwanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolony. Wpis taki nie działa na niekorzyść innych przedsiębiorców, nawet gdy stosują identycznie sformułowane postanowienia we wzorcach umów dotyczących tych samych stosunków prawnych. To z kolei oznacza, że stosowanie przez innego przedsiębiorcę postanowienia identycznego (tożsamego) z postanowieniem wpisanym do rejestru w sprawie przeciwko innemu przedsiębiorcy nie jest zachowaniem bezprawnym w tym sensie, że nie narusza art. 479⁴³ k.p.c. Zakres zastosowania zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 u.o.k.k. w zw. z art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., zależy zatem od podmiotowego i przedmiotowego zakresu zakazu wykorzystywania postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone w ramach abstrakcyjnej kontroli postanowień wzorców.”.

Z tego względu, nawet w przypadku wpisania postanowień o tożsamej treści z postanowieniami stosowanymi przez powoda, oczywistym jest, że powołane wyroki w poszczególnych sprawach nie działają względem powoda, gdyż nie był on stroną pozwaną w powyższych sprawach. W konsekwencji brak było podstaw do przyjęcia, że powód jest przedsiębiorcą, który nie stosuje się do orzeczonego względem niego zakazu wykorzystywania niedozwolonych postanowień umownych, a zatem art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania względem powoda. W przekonaniu Sądu pozwany niezasadnie wszczął i przeprowadził przedmiotowe postępowanie administracyjne. Z treści postanowienia z dnia 13 lipca 2010 roku wynika bowiem wprost, że Prezes UOKiK wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, że stosowanie przez powoda postanowień zawartych w jego wzorcach umownych stanowi praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W uzasadnieniu postanowienia pozwany wskazał, że wskazane w sentencji klauzule mogą być tożsame z niedozwolonymi klauzulami umownymi wpisanymi do rejestru o którym mowa w art. 24. Ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Jak zasadnie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 lipca 2018 roku, sygn. akt VII Aga 1154/18 (Lex nr 2545252): „Gdy wpis klauzuli do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., nastąpi na podstawie wyroku zapadłego w sprawie prowadzonej przeciwko innemu przedsiębiorcy, niż powód, Prezes Urzędu nie jest uprawniony do wszczęcia w stosunku do niego postępowania o zaniechanie stosowania postanowienia uznanego za tożsame, jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumenta określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 u.o.k.k.”. Konsekwencją powyższego był

także brak podstaw do nałożenia kar pieniężnych na powoda w punkcie III zaskarżonej decyzji na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Z powyższych względów na podstawie art. 479^{31a} § 3 k.p.c. Sąd uchylił zaskarżoną decyzję w całości oraz jednocześnie stwierdził, że zaskarżona decyzja nie została wydana bez podstawy prawnej albo z rażącym naruszeniem prawa. Dokonana bowiem przez pozwanego interpretacja wskazanych w decyzji przepisów, nie stanowi o tym, że decyzja została wydana bez podstawy prawnej. Ponadto, Sąd podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyrok z dnia 20 grudnia 2016 roku, sygn. akt VI ACa 1539/15, Lex nr 2658456), że: „Z rażącym naruszeniem prawa nie można utożsamiać każdego naruszenia prawa.”, jak również, że: „(...) O rażącym naruszeniu prawa można mówić wyłącznie w sytuacji, gdy proste zestawienie treści decyzji z treścią przepisu prowadzi do wniosku, że pozostają ze sobą w jawnej sprzeczności.”, a taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. i 108 k.p.c., na które po stronie powoda złożyły się: opłata od odwołania w kwocie 1000,00 zł, koszt zastępstwa procesowego po stronie powodowej za I instancję w oparciu o §14 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł, czyli łącznie 1.737,00 zł.

Z uwagi na to, że kurator procesowy powoda został ustanowiony postanowieniem z dnia 22 lutego 2019 roku oraz z uwagi na treść § 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U.2018.536), znalazły zastosowanie przepisy dotychczasowe, tj. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U.2013.1476), w związku z § 14 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. (Dz.U.2015.1800). Zgodnie z § 3 powyższego rozporządzenia z dnia 13 listopada 2013 roku, wynagrodzenie kuratora będącego podatnikiem obowiązany do rozliczenia podatku od towarów i usług podwyższa się o kwotę podatku od towarów i usług, określoną zgodnie ze stawką tego podatku obowiązującą w dniu orzekania o wynagrodzeniu. Z uwagi na powyższe, wynagrodzenie kuratora procesowego powoda w niniejszej sprawie wyniosło za I i II instancję po 720,00 zł, powiększone o podatek vat (23%), łącznie w kwocie 1.771,20 zł.

Sędzia (del.) Jolanta Stasińska