

Sygn. Akt XVII AmA 30/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Turliński

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Godlewska – Kur

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. w Warszawie na rozprawie
sprawy z odwołania (...)Sp. z o. o. w G.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

I. oddala odwołanie,

II. zasądza od (...)Sp. z o. o.

w G. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych z tytułu
zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Andrzej Turliński

XVII AmA 30/11

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 30 listopada 2010 r. Nr (...)Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Prezes UOKiK, pozwany) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy (...)Sp. z o.o. z siedzibą w G., uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcach umownych o nazwie „Umowa Nr” następujących postanowień, o treści:

1. „Lokal: należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny...(z tym jednak zastrzeżeniem, że łączna powierzchnia użytkowa tego lokalu po jego wybudowaniu [ostateczna] może się zwiększyć lub zmniejszyć, nie więcej jednak niż o 5 (pięć) procent)...”;

2. (...) zobowiązuje się do wybudowania lokalu w terminie do dnia pod warunkiem terminowego regulowania należności wynikających z umowy. (...) przysługuje wydłużenie terminu w następujących wypadkach:

- (...).

- zaistnienia czynników leżących po stronie osób trzecich takich jak (decyzje administracyjne, siła wyższa itd.)”

3. W okresie od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia zapłaty przez Klienta ostatniej należnej od niego zaliczki (...) cena sprzedaży będzie zwaloryzowana o wskaźnik waloryzacyjny, jeżeli wartość tego wskaźnika ulegnie zwiększeniu o 10%”,

4. W przypadku zmiany obowiązującej stopy podatkowej VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych cena lokalu ulegnie zmianie o wartość należnego podatku VAT. (na dzień podpisania niniejszej umowy stawka podatku VAT dla lokali mieszkalnych wynosi 7%)”,

5. (...) przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z winy Klienta w wypadku powstania 14 dniowego opóźnienia w płatnościach (...)”,

6. „W razie odstąpienia od umowy z winy Klienta, (...):

a) będzie uprawnione do zryczałtowanego odszkodowania w wysokości...% Ceny Sprzedaży (...) oraz uzyskania zwrotu ewentualnych kosztów (...)”,

7. „Strony zgodnie oświadczają, że przelew przez Klienta jakiegokolwiek jego wierzytelności, wynikającej lub mogącej powstać z niniejszej umowy, nie może nastąpić bez pisemnej zgody (...), zastrzeżonej pod rygorem nieważności”,

8. „Ewentualne spory powstałe na tle brzmienia lub stosowania postanowień umowy strony poddawać będą rozstrzygnięciu przez sąd rzeczowo właściwy dla miasta G.”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 w/w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i nakazał zaniechania stosowania tej praktyki – pkt I decyzji.

W pkt II decyzji Prezes UOKiK nałożył na (...)Sp. z o.o. w G. karę pieniężną w wysokości 151.784 zł.

W pkt III decyzji Prezes UOKiK, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: (...)Sp. z o.o. w G. umorzył postępowanie w sprawie stosowania przez przedsiębiorcę praktyki określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a polegającej na stosowaniu we wzorcu umownym o nazwie (...) postanowienia, o treści:

„Klient zobowiązuje się do odbioru od (...) lokalu przy zachowaniu należytej staranności, we wskazanym wcześniej przez (...) terminie oraz ponoszenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku, a w szczególności kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, administrowania budynkiem i utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej”.

Od w/w decyzji (...)Sp. z o.o. w G. (odwołująca się, powódka) złożyła odwołanie.

Zaskarżyła powyższą decyzję w pkt I ppkt 6 oraz w pkt II w całości.

Zaskarżonej decyzji w pkt I ppkt 6 zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez bezpodstawne przyjęcie, iż zapis projektu umowy będący podstawą negocjacji z klientami umowy sprzedaży lokalu jest tożsamy z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod poz. 357.

Zaskarżonej decyzji w pkt II zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez przyjęcie, iż naruszanie przez spółkę (...) zbiorowych interesów konsumentów było zawinione tj. nieumyślne, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż spółce (...) nie można postawić zarzutu, iż mogła przewidzieć, że jej działania mogą być naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów.

Zaskarżonej decyzji w pkt II zarzuciła ponadto naruszenie prawa materialnego tj. art. 106 ust. 1 i art. 111 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez niewłaściwe zastosowanie tj. nieodstąpienie od nałożenia na (...) kary pieniężnej pomimo uzasadnionej podstawy do odstąpienia od nałożenia kary.

Odwołująca się Spółka wniosła o zmianę zaskarżonej decyzji w pkt I pppkt 6 poprzez ustalenie, iż stosowany przez (...) zapis umowy nie jest postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone oraz o zmianę zaskarżonej decyzji w pkt II poprzez odstąpienie od nałożenia na (...) kary pieniężnej.

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

(...)Sp. z o.o. w G. została zarejestrowana w KRS pod nr (...) (K 10 akt adm.).

W zakresie działania przedsiębiorcy jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości.

Aktualnie (...) realizuje i oferuje klientom możliwość nabycia lokalu na terenie następujących inwestycji:

- (...) w R.,
- Osiedle (...) w R.,
- Osiedle (...) w G.,
- Osiedle (...) w R.,
- (...) ul. (...) w R..

W kontaktach z klientami Spółka posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z jej usług/oferty/ .

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowane przez przedsiębiorcę projekty wzorców umownych pod nazwą „Umowa Nr” zawierają między innymi wszystkie postanowienia wyszczególnione w zaskarżonej decyzji.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

Prezes UOKiK uznał za niedozwoloną klauzulę określoną w pkt I.6a decyzji przyjmując, że jest ona tożsama z postanowieniem umownym wpisanym do Rejestru urzędowego pod poz. 357 o treści: „odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy pociąga za sobą przepadek na rzecz (...) kwoty 1000 zł. Pozostałe do rozliczenia środki finansowe zostaną zwrócone nabywcy według ich nominalnej wartości w dniu zapłaty na wskazany przez nabywcę rachunek bankowy lub gotówką w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy.

Zdaniem Prezesa obie klauzule przewidują odszkodowanie w przypadku odstąpienia konsumenta od wykonania zawartej umowy, bez konieczności wykazania przez przedsiębiorcę szkody, jaką poniósł z tego tytułu. Tymczasem, z uwagi na treść art. 6 k.c., to odwołującą się Spółkę obciąża dowód co do wykazania przesłanek odpowiedzialności klienta z art. 415 k.c. bądź art. 471 k.c. i dlatego powinna mieć obowiązek wykazania, że poniosła szkodę z tytułu zwinionych działań klienta, podania wielkości tej szkody i wykazania związku przyczynowego między szkodą a zachowaniem klienta. Analizowane postanowienie umowne zwalnia jednak Spółkę z tego obowiązku, co stawia ją w sytuacji uprzywilejowanej w stosunku do konsumenta. Z tego powodu oba porównywane postanowienia wywołują identyczne skutki przyznając przedsiębiorcy prawo do ustalenia wielkości odszkodowania bez konieczności wykazania poniesionej szkody.

Z rozumowaniem Prezesa UOKiK nie sposób nie zgodzić się z dwóch powodów.

Po pierwsze, obie porównywane klauzule umowy mają inny sens co wyklucza ustalenie ich tożsamości.

Postanowienie umowne z pozycji (...)Rejestru nie dotyczy odszkodowania, tylko przypadku określonej kwoty 1000 zł już wpłaconej przez klienta na poczet wykonania umowy w przypadku odstąpienia przez niego od umowy z przyczyn leżących po jego stronie. Kwota podlegająca przypadkowi stanowi zatem swojego rodzaju opłatę manipulacyjną za odstąpienie od umowy, którą ma prawo zatrzymać przedsiębiorca i nie może być uznana za odszkodowanie.

Po drugie zastrzeżenie kary umownej umożliwia wierzycielowi realizację jego uprawnień wynikających z art. 415 k.c. bądź art. 471 k.c., ponieważ może on dochodzić jej zapłaty bez względu na wysokość poniesionej szkody. W razie zastrzeżenia kary umownej i wystąpienia okoliczności jej zapłaty, to obowiązek ten obciąża dłużnika niezależnie od wykazania szkody wywołanej przyczynami uzasadniającymi jej naliczenie (por. na ten temat W. Czachórski Zobowiązania 2009, s. 350, Z. Radwański A. Olejniczak Zobowiązania 2008 s. 345, J. Szwaja Kara umowna według kodeksu cywilnego Warszawa 1967 s. 86). Bez znaczenia dla przedmiotowej zasady jest natomiast ocena wpływu zaistniałej szkody na ograniczenie wysokości dochodzonej kary umownej (por. wyrok SN z dnia 9 kwietnia 2006 r. VCSK 34/06 Lex nr 195426).

Oba argumenty przemawiałyby na korzyść pozwanego, gdyby w sprawie nie wystąpiła okoliczność pominięta w rozważaniach przedstawionych w zaskarżonej decyzji. Jest nią brak symetrii w obowiązkach stron przy wystąpieniu okoliczności dających podstawę do naliczenia kary umownej.

Uważna lektura postanowienia § 5 pkt 2 pkt 1 wzorca umowy (K 16), w którym Spółka ma prawo naliczyć karę umowną od ceny sprzedaży lokalu i postanowienia § 6b wzorca (K 17), na mocy którego klient ma prawo do naliczenia kary umownej jedynie od kwoty wpłaconej na konto Spółki do dnia zerwania umowy, daje podstawę do przyjęcia, że za to samo zdarzenie – odstąpienie od umowy z powodu okoliczności obciążających odstępującego kara umowna nakładana na konsumenta jest wyższa od kary obciążającej przedsiębiorcę z powodu większej wartości podstawy do jej wyliczenia. We wzorcu dla konsumenta podstawą tą jest bowiem zawsze cena lokalu, podczas gdy dla Spółki jako taką podstawę wskazano kwotę wpłaconą przez klienta na jej konto do dnia zerwania umowy. W skrajnym, najmniej korzystnym dla konsumenta wypadku nałożona na niego kara umowna naliczana jest od ceny lokalu, a kara nałożona przez Spółkę obliczona będzie jedynie od wartości pierwszej zaliczki wpłaconej na poczet ceny lokalu przez konsumenta.

Takie rozwiązanie w sposób oczywisty narusza dobre obyczaje przez nierównomierny rozkład obowiązków stron kontraktu na niekorzyść konsumenta i stanowi rażący przejaw jego ekonomicznej eksploatacji ze strony przedsiębiorcy jako silniejszej strony umowy.

Wyczerpuje to treść klauzuli generalnej niedozwolonego postanowienia umownego określoną w art. 385¹ § 1 k.c., zgodnie z którą postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to jednoznacznie sformułowanych postanowień określających świadczenie główne stron.

Przedstawione bezprawne działanie Spółki naruszało interesy konsumentów jako grupy, kręgu odbiorców zainteresowanych jej ofertą przedstawioną we wzorcu umownym. Naruszało tym samym zbiorowe interesy konsumentów określone klauzuli generalnej tych interesów wskazane w art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U.50, poz. 331 e zm.) powoływanej dalej jako uokik. Działanie takie jest zakazane w art. 24 tej ustawy.

W świetle przeprowadzonych rozważań decyzja w pkt I 6a okazała się prawidłowa, aczkolwiek z innych przyczyn, niż podane w jej uzasadnieniu.

Niezasadne okazało się również odwołanie w zakresie zaskarżenia kary pieniężnej wymierzonej Spółce w pkt II decyzji.

Przede wszystkim, wbrew stanowisku odwołania, w sprawie ziściły się przesłanki do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej określone w art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, w świetle którego Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę karę pieniężną za stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24.

Sąd, podobnie jak Prezes w wydanej decyzji, nie znalazł podstaw do odstąpienia od wymierzenia takiej kary.

Nie sposób uznać, że Spółka nie ponosi winy za stwierdzone naruszenie zbiorowych interesów konsumentów w ośmiu przypadkach w jednym wzorcu umowy.

Powinna ona tak prowadzić swoją działalność statutową, aby nie można jej było w niniejszej sprawie postawić zarzutu braku należytej staranności i to przy uwzględnieniu podwyższonego dla przedsiębiorców w art. 355 § 2 k.c. progu tej staranności.

Spółka miała dostęp do jawnego Rejestru klauzul niedozwolonych prowadzonego na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. przez Prezesa UOKiK. W rejestrze tym znajdowała się przeważająca liczba postanowień niedozwolonych w obrocie z konsumentami odnalezionych przez Prezesa we wzorcu umowy badanym w niniejszej sprawie. Ponadto klauzula z pkt I 6a zaskarżonej decyzji mimo, że nie miała odpowiednika w Rejestrze naruszała obowiązuje prawo – to jest art. 385¹ § 1 k.c. Przedsiębiorca nie może skutecznie ekskulpować się nieznaną sobie prawem, tym bardziej, że postanowienia niedozwolone wpisane do urzędowego Rejestru mają poszerzać jego wiedzę i ułatwiać mu prawidłowe stosowanie prawa konsumenckiego w tworzonych wzorcach umownych.

Uprzednie przedłożenie przez przedsiębiorcę Prezesowi Urzędu stosowanych wzorców umownych na potrzeby badań rynkowych nie daje podstaw do przyjęcia, że brak stanowiska Prezesa odnośnie przekazanego wzorca uprawniał Spółkę do uznania, że wzorec ten nie zawiera klauzul abuzywnych. Spółka jest samodzielną przedsiębiorcą, podejmuje autonomiczne decyzje w ramach prowadzonej działalności i ponosi za nie pełną odpowiedzialność.

Wymierzona kara w granicach nie przekraczających wskaźników ustawowych z art. 106 ust. 1 i stanowiąca (...) kary maksymalnej jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy oikik. Przy jej określeniu prawidłowo wzięto pod uwagę przesłanki mające wpływ na jej wysokość z art. 111 uokik, w szczególności nieumyślność postępowania jako przesłankę łagodzącą i aż osiem klauzul zakwestionowanych we wzorcu jako okoliczność zaostrzającą odpowiedzialność Spółki.

Biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy Sąd działając na podstawie art. 479^{31a} § 1 k.p.c. oddalił odwołanie nie znajdując podstaw do jego uwzględnienia.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

SSO Andrzej Turliński