

**Sygn. akt XVII AmA 92/11**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2011 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSO Małgorzata Perdion-Kalicka**

Protokolant asystent sędziego Arkadiusz Radecki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 grudnia 2011 r. w Warszawie,

sprawy z odwołania **Spółki Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.**

od decyzji **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów**

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

I. oddała odwołanie;

II. zasądza od Spółki Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

sygn. akt XVII AmA 92/11

## UZASADNIENIE

W dniu 25 marca 2011 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję nr (...), w której:

I. na podstawie art. 27 ust. 1 ust. 2 w związku z art. 26 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm., zwana dalej u.o.k.k.) uznał za naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki Spółki Mieszkaniowej (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., określone w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., a polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

- „Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o każdej zmianie adresu podanego w komparycji. W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane" (§ 7 ust. 2 zd. 1 i 2 Umowy rezerwacyjnej) - wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 oraz 1482;
- „Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy wedle siedziby Realizatora" (§ 8 ust. 4 Umowy rezerwacyjnej) wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy

uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1007 oraz 1481;

2. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

- „Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adres Kupującego podany w niniejszej umowie są skutecznie doręczone” (§ 14 ust. 2 zd. 1 Przedwstępnej umowy sprzedaży) - wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1482;

i stwierdził zaniechanie stosowania tych praktyk z dniem 11 lutego 2011 r.;

II. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 u.o.k.k. nałożył na Spółkę Mieszkaniową (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. karę pieniężną w wysokości 20.330 zł z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., w zakresie opisanym w pkt I decyzji;

III. na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 u.o.k.k. oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., nr 98, poz. 1071 ze zm.) w zw. z art. 83 u.o.k.k. obciążył Spółkę Mieszkaniową (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. kosztami postępowania w kwocie 25 zł na rzecz Prezesa UOKiK.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK) oparł swoją decyzję na następujących ustaleniach i zapatrywaniach prawnych.

Spółka Mieszkaniowa (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (zwana dalej Spółką) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie m.in. usług deweloperskich. W ramach tej działalności Spółka posługiwała się wzorcami umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” (k. 5-8 akt administracyjnych) oraz „Przedwstępna umowa sprzedaży” (k. 9-12 akt administracyjnych). Wzorce te, na dzień wszczęcia postępowania administracyjnego, zawierały następujące postanowienia:

- „Strony zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o każdej zmianie adresu podanego w komparycji. W przypadku braku zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, za doręczone uznaje się pisma wysłane na ostatnio znany adres drugiej Strony, nawet jeśli pismo nie zostało odebrane” (§ 7 ust. 2 zd. 1 i 2 „Umowy rezerwacyjnej”),
- „Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy wedle siedziby Realizatora” (§ 8 ust. 4 „Umowy rezerwacyjnej”),
- „Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adres Kupującego podany w niniejszej umowie są skutecznie doręczone” (§ 14 ust. 2 zd. 1 „Przedwstępnej umowy sprzedaży”).

Prezes UOKiK ustalił, że do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. postanowienia o treści:

- poz. 1207: „W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”;
- poz. 1482: „Oświadczenia i zawiadomienia A. (...) przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia A. (...) o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień A. (...) przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie”;
- poz. 1007: „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki”;

- poz. 1481: „Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby (...)”.

Prezes UOKiK ustalił, że Spółka nie stosuje już w obrocie z konsumentami wzorców umów zawierających wskazane wyżej postanowienia (k. 103-104 akt administracyjnych).

Przewidywany przychód osiągnięty przez Spółkę w roku rozliczeniowym 2010 wyniósł (...) zł 9k. 144 akt administracyjnych).

Prezes UOKiK uznał charakter publicznoprawny sprawy, bowiem wiąże się ona z ochroną interesu wszystkich obecnych i potencjalnych konsumentów - klientów Spółki.

Dla możliwości stwierdzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest, aby działania przedsiębiorcy były bezprawne oraz aby naruszały zbiorowe interesy konsumentów. Prezes UOKiK ocenił, że postanowienia wzorca umowy, o których mowa w pkt I.1. decyzji są tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru pod poz. 1207 oraz 1482, natomiast postanowienie wzorca umowy, o którym mowa w pkt I.2. decyzji jest tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi do rejestru pod poz. 1007 oraz 1481. Tym samym została spełniona przesłanka bezprawności działania Spółki, polegającego na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Prezes UOKiK ocenił, że stronami umów zawieranych przez Spółkę mogli być zarówno dotychczasowi jak również potencjalni jej klienci, których krąg nie był określony. Konsumenti nie mieli wpływu na zapisy zawieranych z nimi umów, gdyż nie są one indywidualnie negocjowane. W konsekwencji, zapisy te godzą w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

W ocenie prezesa UOKiK zachowanie powoda wyczerpuje znamiona praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określone w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 u.o.k.k.

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz stwierdzenia zaniechania jej stosowania na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 u.o.k.k. Prezes UOKiK orzekł jak w pkt I sentencji decyzji.

Zdaniem Prezesa UOKiK charakter i uciążliwość stwierdzonego naruszenia uzasadniają nałożenie na Przedsiębiorcę kary pieniężnej na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 u.o.k.k.

Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że naruszenie było dokonane nieumyślnie. Zebrane w trakcie postępowania materiały nie dowiodły wyraźnej intencji Spółki w naruszeniu.

Prezes UOKiK ustalił, że maksymalny wymiar kary dla Spółki może osiągnąć wartość (...)zł, co stanowi(...) % jego przychodów z działalności gospodarczej w 2010 r.

Pierwsze z postanowień powołanych w pkt 1.1. oraz postanowienie w pkt 1.2. sentencji decyzji regulują kwestię skuteczności doręczeń. Zagadnienie to mogło odnosić się jedynie do nielicznych klientów Spółki i Prezes UOKiK zakwalifikował je jako uciążliwe dla konsumentów, choć mające ograniczone zastosowanie faktyczne.

Drugie z postanowień powołanych w pkt 1.1. sentencji decyzji reguluje kwestię właściwości sądu dla rozpoznania sporów wynikłych z zawartej umowy. Postanowienie to odnoszące się jedynie do niektórych konsumentów Prezes UOKiK zaklasyfikował jako zapis o stosunkowo niewielkiej szkodliwości.

Prezes UOKiK wziął pod uwagę możliwość wyboru przez konsumentów oferty innego przedsiębiorcy i ocenił stopień zagrożenia rozważanymi praktykami jako względnie umiarkowany.

W rezultacie Prezes UOKiK ocenił, że łączna waga naruszeń, których dopuściła się Spółka, kształtuje się na poziomie (...) % przychodów osiągniętych przez nią w 2010 r., co równa się kwocie 50.826 zł.

Za okoliczność łagodzącą Prezes UOKiK uznał zaniechanie przez Spółkę stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów niezwłocznie po wszczęciu postępowania. Postępowanie w sprawie zostało wszczęte w dniu 31 stycznia 2011 r., natomiast Spółka podjęła właściwe działania w dniu 11 lutego 2011 r. Spółka dobrowolnie i z własnej inicjatywy podjęła działania zmierzające do usunięcia skutków praktyki, o której mowa w pkt I. sentencji decyzji, poprzez aneksowanie wszystkich stosownych umów. Ponadto, Spółka aktywnie współdziałała w trakcie postępowania, przyczyniając się do jego szybkiego i sprawnego przeprowadzenia.

W konsekwencji Prezes UOKiK ocenił, że uzasadnione jest obniżenie kary pieniężnej o 60 % kwoty bazowej. Obliczona w ten sposób kara pieniężna wynosi 20.330 zł, co stanowi (...) % przychodu Spółki oraz(...) % maksymalnego wymiaru kary.

Prezes Urzędu uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla strony niniejszego postępowania, dzięki czemu spełniona zostaje jej funkcja prewencyjna i wychowawcza. Wymierzona kara jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki, wobec czego Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji decyzji.

Od decyzji Prezesa UOKiK odwołanie złożyła Spółka Mieszkaniowa (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (zwana dalej również powódką) zaskarżając ją w części oraz wnosząc o jej uchylenie w zakresie pkt II i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka zarzuciła naruszenie art. 106 ust. 1 w zw. z art. 111 u.o.k.k. poprzez naruszenie na Spółkę kary pieniężnej z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.o.k.k. W uzasadnieniu Spółka podniosła, że w sprawie nie zaszyły okoliczności uzasadniające nałożenie na Spółkę kary pieniężnej. Spółka nie odniosła kosztem konsumentów żadnych korzyści finansowych, a sami konsumenci nie ponieśli szkody. Od momentu wprowadzenia wskazanych klauzul do momentu ich wycofania z obrotu, Spółka nigdy z nich nie skorzystała. Również stopień zagrożenia konsumentów tymi klauzulami, m.in. ze względu na krótki czas ich stosowania, był ograniczony, bowiem zostały one przez Spółkę zastosowane jedynie w 14 umowach z konsumentami. Naruszenie miało charakter nieumyślny oraz niezwłocznie po wszczęciu postępowania Spółka dobrowolnie i z własnej inicjatywy podjęła działania w celu wycofania z obrotu wskazanych klauzul.

W odpowiedzi na odwołanie pozwany Prezes UOKiK wniósł o jego oddalenie w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.**

Odwołanie powódki nie jest zasadne.

Sąd podzielił i uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione w toku postępowania administracyjnego przed Prezesem UOKiK, przyjmując je za własne. Okoliczności faktyczne, w tym także te, które legły u podstaw nałożenia kary, były bezsporne między stronami, w szczególności nie było sporne naruszenie przez powoda zbiorowych interesów konsumentów, jego postawa po wszczęciu postępowania administracyjnego i wysokość przychodów spółki.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 u.o.k.k. Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy.

Z brzmienia powołanego przepisu wynika fakultatywność nakładanej kary pieniężnej. W ocenie Sądu jednak, odstąpienie od nakładania kary może mieć miejsce w sytuacjach wyjątkowych, w których cele postępowania zostają spełnione mimo niekarania, a przemawiają za tym dodatkowe okoliczności. Kara w założeniu spełnia bowiem kilka funkcji, pośród których największe znaczenie mają funkcje prewencyjna i represyjna. O ile w przypadku powódki

można mówić o intencji zmiany postępowania i zarzucenia stosowania bezprawnych praktyk, to w razie odstąpienia od nałożenia kary nie dojdzie do skutku jej walor represyjny. Należy przy tym podkreślić, że naruszenie zbiorowych interesów konsumentów miało miejsce i sam ten fakt uzasadnia nałożenie na powódkę kary pieniężnej. Celem postępowania jest ochrona interesów konsumentów, a jego skuteczność jest uzależniona m.in. od ukształtowania u przedsiębiorców świadomości wagi przestrzegania przepisów w tym zakresie, co w pewnej mierze zależy od polityki karania. Z powyższy względów Sąd nie znalazł podstaw, by w niniejszej sprawie odstąpić od nakładania kary na podstawie art. 106 u.o.k.k.

Maksymalna możliwa do nałożenia na Spółkę kara pieniężna w niniejszej sprawie wynosiła (...) zł. Przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy (art. 111 u.o.k.k.). W ocenie Sądu Prezes UOKiK prawidłowo ustalił i wziął pod uwagę te okoliczności.

Zakwestionowane klauzule dotyczą szerokiego kręgu konsumentów, bo wszystkich korzystających z usług powódki. Na korzyść powódki Sąd poczytał jednak ograniczony zakres przedmiotowy zastosowania wskazanych klauzul oraz nieumyślność w stosowaniu bezprawnej praktyki.

Za okoliczność łagodzącą Sąd poczytał postawę kooperacyjną Spółki w trakcie postępowania oraz jej dobrowolne odstąpienie od stosowania bezprawnych praktyk.

Ostatecznie, kara w wysokości 20.330 zł, stanowiąca (...) % przychodu Spółki oraz (...) % maksymalnego wymiaru kary, jest zdaniem Sądu odpowiednia do stwierdzonych naruszeń oraz daje podstawy, by sądzić, że Spółka nie będzie w przyszłości dopuszczać się naruszeń interesów konsumentów, należycie spełni zatem swoje funkcje prewencyjną i represyjną. Jest to przy tym kara znajdująca się w dolnych granicach ustawowego zagrożenia, bowiem uwzględnia szereg okoliczności świadczących na korzyść powódki. Okoliczności te nie uzasadniały jednak dostatecznie odstąpienia od nakładania kary, w związku z czym odwołanie powódki podlegało oddaleniu na podstawie art. 479<sup>((31a))</sup> § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości powódkę stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c. do kosztów tych zaliczono koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł określonej w § 14 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

SSO Małgorzata Perdion-Kalicka