

Sygn. akt XVII AmA 110/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2013r.

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Gierzyński

Protokolant: sekretarz sądowy Ewa Naróg

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2013r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z odwołania Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i nałożenie kary pieniężnej

na skutek odwołania Spółdzielni Mieszkaniowej w W. od Decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 maja 2011 roku Nr (...)

1. ***Oddala odwołanie.***

2. ***Zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.***

Sygn. akt XVII AmA 110/11

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 10 maja 2011 roku Nr (...) pozwany - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów po przeprowadzeniu wszczętego z urzędu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów:

I. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów, działania Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „Całkowita powierzchnia użytkowa lokalu oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego do lokalu, o którym mowa w ust 1 może w toku realizacji inwestycji ulec zmianie w stosunku do powierzchni wg projektu, przy czym ostatecznie powierzchnia określona zostanie na podstawie obmiaru wykonawczego budynku i lokalu mieszkalnego.” (§ 1 ust. 2 umowy);

2. „Sprzedaż lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi w terminie trzech miesięcy od dnia odbioru budynku, przy czym termin ten może ulec przesunięciu w przypadku zaistnienia okoliczności

uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie, nie więcej jednak niż o sześć miesięcy. Przesunięcie terminu nastąpi w formie pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Spółdzielnię.” (§ 2 ust. 3 umowy);

3. „W przypadku zmiany stawki VAT, o którym mowa w ust. 1 doliczony będzie podatek VAT w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa podatkowego obowiązującymi w dniu rozliczenia kosztów budowy lokalu.” (§ 3 ust. 2 umowy);

4. „Uchybienie terminom płatności, określonym w harmonogramie, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, przekraczające sześćdziesiąt dni spowoduje powstanie po stronie Spółdzielni uprawnienia do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu.” (§ 6 ust. 1 umowy);

5. „Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet kosztów budowy lokalu w nominalnej wysokości wpłaconych środków w terminie 7 dni od daty wpłaty gotówki przez nowego Nabywcę, jednakże nie później niż w terminie 90 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” (§ 6 ust. 3 umowy);

6. „Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Spółdzielni.” (§ 11 umowy);

oraz stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 9 grudnia 2010r.

II. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów, działania Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Regulamin finansowania i rozliczania kosztów budowy” postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1. „Niewywiązanie się przez członka z obowiązków wynikających z umowy, a to: a) niedotrzymanie terminu wpłaty rat, b) brak wpłat rat w określonej przez Spółdzielnię wysokości, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy członka.” (§ 6 ust. 1 Regulaminu);

2. „W razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca członkowi w nominalnej wartości środki wpłacone przez niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie 7 dni od daty podpisania nowej umowy z osobą, która wstąpi na miejsce członka i dokonania przez nowego uczestnika budowy wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi, jednak nie później niż do 3-ech miesięcy od daty rozwiązania umowy.” (§ 6 ust. 2 Regulaminu).

oraz stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 27 stycznia 2011 r.

III. nałożył na Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w W., karę pieniężną w wysokości 18.961 zł (słownie: osiemnaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt I i II sentencji niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa.

IV. obciążył Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w W. kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązał tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 28 zł (słownie: dwadzieścia osiem) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

W uzasadnieniu swej Decyzji Prezes UOKIK podniósł, że przedsiębiorca stosując we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKIK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, czy też postanowienia tożsame, dopuszcza się zakazanej praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1

ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przy czym pozwany wymienił konkretne postanowienia wpisane do przedmiotowego rejestru, wskazując, że są tożsame z tymi, które stosował Przedsiębiorca. W konsekwencji Prezes UOKIK stwierdził, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. stosowała praktykę, o której mowa w powołanym przepisie, stąd nałożył na nią karę na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Od niniejszej Decyzji powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła odwołanie, domagając się jej uchylenia w całości, ewentualnie jej zmiany, wskazując na naruszenie prawa poprzez:

1. uznanie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. umieściła w stosowanych wzorcach umowy o budowę lokalu mieszkalnego sześć postanowień umownych oraz dwa postanowienia w Regulaminie finansowania i rozliczania kosztów budowy, wpisane na podstawie przepisu art. 479⁴⁵ kpc do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone;
2. wymierzenie przez organ kary według własnej oceny, w żadnym stopniu nieuzasadnionej w związku ze stwierdzeniem podjęcia przez Spółdzielnię wszelkich działań mających na celu wyeliminowanie ewentualnych, sugerowanych przez organ nieprawidłowości;
3. przekroczenie dwumiesięcznego terminu do przeprowadzenia wszczętego postępowania w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów (tj. art. 104 ustawy z dn. 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów).

W uzasadnieniu odwołania Spółdzielnia podkreśliła, że w trakcie postępowania administracyjnego współpracowała z Prezesem UOKIK i podjęła inicjatywę wyeliminowania z umów i regulaminu wszystkich kwestionowanych przez Prezesa UOKIK zapisów pomimo nie podzielania stanowiska organu co do tego, iż są to klauzule abuzywne.

Odnośnie pierwszego postanowienia zawartego we wzorcu „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” powódka zaznaczyła, że obmiary „powykonawcze”, o których mowa w postanowieniu miały charakter porządkujący, doprowadzający do zgodności powierzchni oddawanej inwestycji z powierzchniami, które ujawniane są w umowach przekazania prawa odrębnej własności, zawieranych w formie aktów notarialnych. Proponowany przez Spółdzielnię zapis nie dawał za to możliwości zmian projektowych. Wobec tego, jak podała powódka, przedmiotowe postanowienie nie jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych wskazanymi przez pozwanego, a więc Spółdzielnia nie stosowała praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Odnośnie drugiego postanowienia zawartego we wzorcu „Umowa o budowę lokalu mieszkalnego” powódka wskazała, że daje on możliwość przesunięcia terminu podpisania aktu notarialnego, ale dotyczy to okresu po zakończeniu procesu budowlanego, po odbiorze budynku. Natomiast klauzule wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych miały na celu przesunięcie terminu zakończenia budowy z uwagi na różne okoliczności, przez co nie można ich w ocenie powódki uznać za tożsame.

Jeśli chodzi o trzecie postanowienie powódka podniosła, iż co prawda jest ono tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych, aczkolwiek skoro prowadzone przez powódkę inwestycje były wielomiesięczne, a dokonane zmiany w ustawie o podatku od towarów i usług nie miały wystarczająco długiego *vacatio legis*, spowodowało to konieczność zagwarantowania urealnienia kosztów/ceny inwestycji.

Jeśli chodzi o czwarte postanowienie powódka wskazała, że proponowany zapis miał charakter prewencyjny, dlatego wyznaczono długi 60-dniowy termin do zapłaty gwarantujący kontynuację umowy pomimo braku wpłat zgodnie z harmonogramem. Tymczasem według powódki podane przez pozwanego klauzule jako tożsame mają charakter wyraźnie represyjny, sankcyjny.

Co do piątego postanowienia powódka zaznaczyła, że intencją Spółdzielni i niekwestionowaną wolą akceptujących umowę osób było stworzenie gwarancji dla wszystkich nabywających sprawnego prowadzenia procesu inwestycyjnego. Wskazała, że budowa prowadzona jest/była ze środków wpłaconych przez zainteresowanych budową.

W przypadku rezygnacji z budowy mieszkania, nowy nabywca, który miał zastąpić dotychczasowego, potrzebował zgromadzić kapitał (jak podała najczęściej są to środki pochodzące z kredytów), w związku z czym niezbędny był czas, aby zainteresowany te środki mógł zgromadzić (otrzymać kredyt). Powódka wywiodła, że Spółdzielnia w tym czasie nie może „zakładać” ze środków swoich członków pieniędzy, które - z jednej strony wypłaca poprzedniemu nabywcy, a z drugiej strony -przeznacza na przyszłą wpłatę nowego nabywcy. A jeśli te środki, przeznaczone na inwestycje okresowo byłyby uszczuplane, budowana nie mogłaby być sukcesywnie, terminowo prowadzona. Dlatego pomimo tożsamości stosowanego postanowienia umownego z klauzulami podanymi przez pozwanego, powódka stwierdziła, iż nie sposób zgodzić się z zakazem stosowania w w/w okolicznościach tego typu zapisów umownych i zarzutem stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Co do szóstego postanowienia powódka podniosła, iż biorąc pod uwagę, że siedziba Spółdzielni oraz prowadzone inwestycje (W., K.) znajdują się na terenie właściwości miejscowej tego samego Sądu, dodatkowo - nabywcami budowanych mieszkań są członkowie Spółdzielni, a więc osoby, które i tak wszelkiego rodzaju formalności zmuszone są załatwiać w siedzibie Spółdzielni w W., zapis sądu właściwego do rozpatrywania ewentualnych sporów nie stanowi żadnej uciążliwości i nie może być dowodem na stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Powódka zaznaczyła, że uwagi odnośnie postanowień 5 i 6 dotyczą odpowiednio klauzul oznaczonych w Decyzji pkt II.1 i 2.

Wywiodła, iż nałożona kara jest nieuzasadniona gdyż większość zakwestionowanych przez UOKiK postanowień umownych nie jest tożsamyh z wymienionymi klauzulami abuzywnymi, a pozwany nie wyjaśnił jakie i dlaczego zastosował wskaźniki wymiaru kary, nie wyjaśnił też zasad jej „złagodzenia”. Zauważyła, że nałożona na Spółdzielnię kara w wysokości 18.961 zł, pomimo obniżenia kwoty bazowej z uwagi na zaniechanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz w związku z aktywnym współdziałaniem w trakcie postępowania, a także w związku z brakiem okoliczności obciążających jest bardzo dotkliwa i krzywdząca dla członków Spółdzielni, których środkami dysponuje powód. Powódka stwierdziła, że tak wysoka kara ma jedynie charakter sankcyjny, a biorąc pod uwagę bezdyskusyjne podporządkowanie się wszystkim sugestiom prowadzącego postępowanie, bez jakiegokolwiek zwłoki, powyższe uznała za całkowicie nieuzasadnione.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS (...). Zakres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie W. i K.. W obrocie z konsumentami Spółdzielnia posługiwała się wzorcami umowy:

„Umową o budowę lokalu mieszkalnego”, która zawiera postanowienia o treści:

1. „Całkowita powierzchnia użytkowa lokalu oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego do lokalu, o którym mowa w ust 1 może w toku realizacji inwestycji ulec zmianie w stosunku do powierzchni wg projektu, przy czym ostatecznie powierzchnia określona zostanie na podstawie obmiaru wykonawczego budynku i lokalu mieszkalnego.” (§ 1 ust. 2 umowy);
2. „Sprzedaż lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi w terminie trzech miesięcy od dnia odbioru budynku, przy czym termin ten może ulec przesunięciu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie, nie więcej jednak niż o sześć miesięcy. Przesunięcie terminu nastąpi w formie pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Spółdzielnię.” (§ 2 ust. 3 umowy);

3. „W przypadku zmiany stawki VAT, o którym mowa w ust. 1 doliczony będzie podatek VAT w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa podatkowego obowiązującymi w dniu rozliczenia kosztów budowy lokalu.” (§ 3 ust. 2 umowy);

4. „Uchybienie terminom płatności, określonym w harmonogramie, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, przekraczające sześćdziesiąt dni spowoduje powstanie po stronie Spółdzielni uprawnienia do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu.” (§ 6 ust. 1 umowy);

5. „Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet kosztów budowy lokalu w nominalnej wysokości wpłaconych środków w terminie 7 dni od daty wpłaty gotówki przez nowego Nabywcę, jednakże nie później niż w terminie 90 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” (§ 6 ust. 3 umowy);

6. „Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Spółdzielni.” (§ 11 umowy);

Oraz „Regulaminem finansowania i rozliczania kosztów budowy”, który zawiera postanowienia o treści:

1. „Niewywiązanie się przez członka z obowiązków wynikających z umowy, a to: a) niedotrzymanie terminu wpłaty rat, b) brak wpłat rat w określonej przez Spółdzielnię wysokości, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy członka.” (§ 6 ust. 1 Regulaminu);

2. „W razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca członkowi w nominalnej wartości środki wpłacone przez niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie 7 dni od daty podpisania nowej umowy z osobą, która wstąpi na miejsce członka i dokonania przez nowego uczestnika budowy wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi, jednak nie później niż do 3-ech miesięcy od daty rozwiązania umowy.” (§ 6 ust. 2 Regulaminu).

Umowy z konsumentami były zawierane w formie pisemnej oraz w formie aktu notarialnego. We wszystkich przypadkach klienci Spółdzielni otrzymywali wzorce umów, będące następnie podstawą zawieranych umów. Doręczane konsumentom wzorce umów były sporządzane przez Spółdzielnię przed zawarciem umowy i zawierały gotowe jednolite postanowienia.

Ostatnia umowa oparta na kwestionowanym wzorcu „Umowy o budowę lokalu mieszkalnego” została zawarta w dniu 09 grudnia 2010r. (k. 193 akt adm.), albowiem następnie Spółdzielnia dokonała zmiany tego wzorca poprzez wykreślenie zakwestionowanych postanowień (k. 118 akt adm.).

W przypadku „Regulaminu finansowania i rozliczania kosztów budowy” zmiana nastąpiła 27 stycznia 2011r. poprzez wprowadzenie stosownego aneksu (k. 120 akt adm.).

Okolicznościami nie mającymi znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest brak zastrzeżeń PINB co do sposobu realizacji inwestycji w K., a także czy powódka stwarzała przeszkody dla dokonania cesji i zawarcia umowy z osobą wpisaną na listę rezerwową, a zatem wnioski dowodowe na te okoliczności należało oddalić.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wskazała, iż w 2010r. osiągnęła przychód stanowiący podstawę naliczenia podatku dochodowego w wysokości 12.474.413,34 zł (k. 136 akt adm.).

W tym stanie faktycznym Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Odwołanie nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do treści Stosownie do art.24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. 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.5).

Sąd Najwyższy uznaje również, iż praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumenta w rozumieniu art.24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów jest stosowanie identycznej klauzuli, jak klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonym wpisaniem danej klauzuli do rejestru. Przemawia za tym wykładnia gramatyczna art.24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten nie rozróżnia między stosowaniem klauzuli przez przedsiębiorcę, który brał udział w postępowaniu zakończonym wpisem klauzuli do rejestru, a innymi przedsiębiorcami. Art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów posługuje się bowiem sformułowaniem "stosowanie klauzuli wpisanej do rejestru", a nie "dalsze stosowanie klauzuli wpisanej do rejestru" (por. uchwała SN z dnia 13 lipca 2006 r. III SZP 3/06). Pojęcie "stosowanie klauzuli wpisanej do rejestru" oznacza nie tylko zamieszczenie przez innego przedsiębiorcę w stosowanym przez siebie wzorcu identycznego sformułowania ale także klauzul o treści zmienionej w stosunku do wpisanej do rejestru, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

W świetle powyższego zważyć należało, że stosowana przez powódkę klauzula o treści: „całkowita powierzchnia użytkowa lokalu oraz powierzchnia pomieszczenia przynależnego do lokalu, o którym mowa w ust. 1 może w toku realizacji inwestycji ulec zmianie w stosunku do powierzchni według projektu, przy czym ostatecznie powierzchnia określona zostanie na podstawie obmiaru wykonawczego budynku i lokalu mieszkalnego” jest identyczna w zakresie swej istoty z klauzulami wpisanymi do rejestru pod pozycjami 233 i 852. Klauzula ta przyznaje tylko kontrahentowi konsumenta uprawnienie do stwierdzania zgodności świadczenia z umową. Brzmienie stosowanej przez powódkę klauzuli pozwala na faktycznie nieograniczone zmiany w zakresie powierzchni użytkowej lokalu oraz powierzchni pomieszczenia przynależnego do lokalu. Wskazywana zaś w odwołaniu intencja by zapis ten dotyczył „drobnych odstępstw o charakterze nieistotnym” nie znajduje odzwierciedlenia w jego treści.

Klauzula o treści : „Sprzedaż lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nastąpi w terminie trzech miesięcy od dnia odbioru budynku, przy czym termin ten może ulec przesunięciu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie, nie więcej jednak niż o sześć miesięcy. Przesunięcie terminu nastąpi w formie pisemnego zawiadomienia Nabywcy przez Spółdzielnię”, wbrew zarzutom powódki odpowiada klauzulom pisanim do rejestru pod poz. 1200 i 1203, gdyż daje kontrahentowi konsumenta prawo do jednostronnej zmiany terminu wykonania umowy w oparciu o niesprecyzowaną przesłankę „okoliczności uniemożliwiających zawarcie umowy w tym terminie” i to niezależnie od przyczyn wystąpienia tych okoliczności.

Także klauzula o treści: „W przypadku zmiany stawki VAT, o którym mowa w ust. 1 doliczony będzie podatek VAT w wysokości zgodnej z odpowiednimi przepisami prawa podatkowego obowiązującymi w dniu rozliczenia kosztów budowy lokalu.” odpowiada wpisanym do Rejestru pod pozycjami 885, 1386 i 1497. Klauzula ta analogicznie do wpisanych już do Rejestru pozwala na jednostronne podwyższenie wynagrodzenia i przenosi ryzyko związane ze zmianami podatku na konsumenta. Podkreślić przy tym należy, że obowiązek zapłaty VAT spoczywa na powódce, a konsument nie ma żadnego wpływu na czad, kiedy powódka zakupuje towary i usługi objęte tym podatkiem.

Zawarta we wzorcu stosowanym przez powódkę klauzule o treści; „Uchybienie terminom płatności, określonym w harmonogramie, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, przekraczające sześćdziesiąt dni spowoduje powstanie po stronie Spółdzielni uprawnienia do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu” i „Niewywiązanie się przez członka z obowiązków wynikających w umowy, a to: a) niedotrzymanie terminu wpłaty rat, b) brak wpłat rat w określonej przez Spółdzielnię wysokości, stanowi dla Spółdzielni podstawę do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy członka”. , w ocenie Sądu odpowiadają postanowieniom wpisanym do Rejestru pod pozycjami 1350, 1375 i 1471, gdyż w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami prowadzi do odstąpienia od umowy bez

wyznaczania dodatkowego terminu z zagrożeniem odstąpienia. Godzi to w interesy konsumentów, którzy mogą być nieświadomi uchybieniem w terminach płatności np. na skutek zaniedbań banku.

Również klauzule o treści : „Spółdzielnia zobowiązuje się do zwrotu wpłaconych rat na poczet kosztów budowy lokalu w nominalnej wysokości wpłaconych środków w terminie 7 dni od daty wypłaty gotówki przez nowego Nabywcę, jednakże nie później niż w terminie 90 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” i „W razie rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie członka, Spółdzielnia zwraca członkowi w nominalnej wartości środki wpłacone przez niego do dnia rozwiązania umowy, w terminie 7 dni od daty podpisania nowej umowy z osobą, która wstąpi na miejsce członka i dokonania przez nowego uczestnika budowy wpłaty równowartości sumy podlegającej zwrotowi, jednak nie później niż do 3-ech miesięcy od daty rozwiązania umowy. ”odpowiadają klauzulom wpisanym do Rejestru pod pozycjami 982, 1005, 356 i 1390, gdyż uzależnia termin wypłaty kwot należnych konsumentowi od okoliczności, na które konsument nie ma wpływu. Okoliczność, czy powodowa Spółdzielnia znajdzie innego nabywcę i na jakich warunkach należy do ryzyka gospodarczego prowadzonej działalności i jako takie nie może być przenoszone na konsumenta, tym bardziej, że są to okoliczności w znacznym stopniu zależne od powódki, a zwłaszcza od tego czy i kiedy podejmie działania w celu sprzedaży mieszkania oraz na jakich warunkach.

Także klauzula o treści : „Ewentualne Spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Spółdzielni.” jest identyczny jak wpisane do Rejestru pod pozycjami 1007, 1438 i 1481, gdyż narzuca rozpoznanie sprawy przez sąd, który nie jest właściwy z mocy ustawy w sytuacjach gdy pozew kierowany jest przeciwko konsumentowi zamieszkałemu w okręgu innego sądu niż siedziba powódki.

Mając na względzie treść art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów istniały co do zasady podstawy do nałożenia kary pieniężnej.

Odnosząc się do zarzutów odnośnie wysokości nałożonej kary, zważyć należało, że stosownie do treści art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa w art. 106-108, należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W rozpoznawanej sprawie powód stosował wzorce zawierające przedmiotowe klauzule od grudnia 2009 r. do 9 grudnia 2010 r. (6 klauzul) i 27 stycznia 2011 r. (2 klauzule) , a zatem przez okres ok. roku. Ponadto praktyka ta dotyczyła aż 8 klauzul co prowadziło do tego, że zawarte z użyciem przedmiotowego wzorca umowy w sposób rażący naruszały dobre obyczaje i istotnie godziły w interesy konsumentów.

Należy zatem uznać, że okres i stopień naruszenia ustawy był znaczny.

W ocenie Sądu, nie budzi wątpliwości, że działanie powódki było celowe i zmierzało do ograniczenia praw konsumentów i bezzasadnego przeniesienia na nich ciężarów wynikających z realizacji zawartej umowy.

Uwzględniając zatem przytoczone wyżej okoliczności, a także fakt , że kara stanowi zaledwie 1,5 % jej maksymalnego ustawowego wymiaru, brak jest podstaw do przyjęcia, że wymierzona przez pozwanego kara jest zbyt wysoka.

Odnosząc się do zarzutu przekroczenia dwumiesięcznego terminu do przeprowadzenia postępowania, zważyć należało, że jest on bezprzedmiotowy w postępowaniu odwoławczym. Zgodnie, bowiem z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1991 roku sygn. akt III CRN 120/91 OSNC 1992 Nr 5, poz. 87; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1998 roku sygn. akt I CKN 265/98 OSP 2000 Nr 5 poz. 68; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 1999 roku sygn. akt 351/99 OSNC 2000 Nr 3 poz. 47; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2001 roku sygn. akt I CKN 1036/98 LEX Nr 52708; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2005 roku, sygn. akt III SZP 2/05 OSNP 2006/19-20/312) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów nie może ograniczyć sprawy wynikającej z odwołania od decyzji Prezesa Urzędu tylko do funkcji sprawdzającej prawidłowość postępowania administracyjnego, które poprzedza postępowania sądowe. Celem postępowania nie jest przeprowadzenie kontroli postępowania administracyjnego, ale merytoryczne rozstrzygnięcie

sprawy, której przedmiotem jest spór między stronami powstający dopiero po wydaniu decyzji przez Prezesa Urzędu. Dla merytorycznego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma zaś znaczenia czas w jakim prowadzono postępowanie administracyjne.

Z tych względów odwołanie należało oddalić wobec braku podstaw do jego uwzględnienia (art.479^{31a} § 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sporu, zasądzając na rzecz pozwanego koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych (art.98 k.p.c.)

SSO Bogdan Gierzyński