

Sygn. akt XVII AmA 9/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta de Heij - Kaplińska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Dawejnis

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2014 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z odwołania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i nałożenie kary pieniężnej

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 09 grudnia 2011 roku Nr (...)

I. uchyla zaskarżoną decyzję w całości;

II. nie obciąża Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztami postępowania

SSO Jolanta de Heij – Kaplińska

Sygn. akt XVII AmA 9/12

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 9 grudnia 2011 r. nr (...), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej: uokik) uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik, stosowanie przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. we wzorcu o nazwie: „umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży” postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści:

„(...) W przypadku odstąpienia do umowy z wyżej wymienionych powodów (zalegania z zapłatą należności – przyp. Urzędu) sprzedająca spółka zwróci kupującym wpłacone dotychczas kwoty z prawem potrącenia 10% wartości umowy bez oprocentowania i to w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy” (§ 4 ust. 3)

i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 4 lipca 2011 r.

II. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik, stosowanie przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. we wzorcu o nazwie: „umowa

przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży” postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści:

1. „Cena za wybudowanie lokalu ulega podwyższeniu o różnicę podatku VAT przy usługach i materiałach budowlanych w przypadku zmiany stawek podatkowych oraz o inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, gdyby takowe wprowadzono” (§ 4 ust. 4)

2. „Zwrot wniesionych wpłat może nastąpić niezwłocznie w przypadku wyszukania przez kupujących nowego nabywcy, który przystąpi do umowy w ich miejsce i wpłaci równowartość środków zgromadzonych do tej chwili przez sprzedającą Spółkę” (§ 4 ust. 6)

i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 11 sierpnia 2011 r.

III. na podstawie art. 26 ust. 1 uokik uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik, stosowanie przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. we wzorcu o nazwie: „umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży” postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści:

„(...) Strony zgodnie ustalają, że różnica (w powierzchni lokalu – przyp. Urzędu) może wynosić do 2,5% od powierzchnia założonej w projekcie, co nie ma wpływu na ustaloną przez strony cenę i nie zmienia warunków zawartej umowy. Różnica powierzchni powyżej 2,5% będzie przez strony rozliczona w dniu wydania lokalu. Różnice przekraczające 2,5% powierzchni lokalu poza ostateczną ceną nie zmieniają pozostałych warunków zawartej umowy, na co strony wyrażają zgodę” (§ 5)

i nakazał zaniechanie jej stosowania.

IV. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik nałożył na (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik:

1. w zakresie opisanym w pkt I i II sentencji decyzji, karę pieniężną w wysokości 11.320 zł, płatną do budżetu państwa

2. w zakresie opisanym w pkt III sentencji decyzji, karę pieniężną w wysokości 2.695 zł, płatną do budżetu państwa.

(decyzja, k. 4-11).

Odwołanie od powyższej decyzji w dniu 23 grudnia 2011 r. wniosła (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., zaskarżając decyzję w całości i wnosząc o jej uchylenie w całości. Zaskarżonej decyzji zarzucono naruszenie przepisów prawa, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, który miał istotny wpływ na treść decyzji, który sprowadzał się do ustalenia, iż wszystkie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży, które Przedsiębiorca zawarł z konsumentami przed wszczęciem niniejszego postępowania miały tę samą treść, odpowiadającą treści załączonego przez Przedsiębiorcę projektu aktu notarialnego o nazwie „umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży” i różniły się tylko danymi konkretyzującymi np. strony, przedmiot umowy, warunki finansowe i koszty notarialne – co nie odpowiada prawdzie, albowiem umowy – niektóre z podobnymi zapisami – różniły się od siebie w znacznym stopniu, i z całą pewnością – poza zapisami poszczególnych klauzul nie można uznać tożsamości ich treści – jak to uczynił Prezes UOKiK;

2. art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik – poprzez ich niewłaściwie zastosowanie polegające na przyjęciu, iż:

(i) w odniesieniu do punktów I do III decyzji, iż ustalone przez UOKiK zapisy umów, zacytowane w tych punktach znalazły się w dokumencie, stanowiącym wzorec umowy o nazwie „umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży”, w sytuacji, gdy Spółka każdorazowo, po ustaleniu istotnych elementów umowy

zlecała kancelarii notarialnej przygotowanie projektu umowy przedwstępnej, a następnie umowy sprzedaży, nie stosując nigdy wzorca umowy;

(ii) ustalenie, iż doszło do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów,

3. art. 385¹ § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie;

4. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie wykładni zapisów umowy, zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK w pkt I-III decyzji w sposób oderwany od treści całej umowy, bez uwzględnienia funkcji poszczególnych zapisów, bez odniesienia ich do woli stron – co spowodowało błędne ustalenie, iż są one analogiczne do klauzul abuzywnych, znajdujących się w rejestrze prowadzonym przez Prezesa UOKiK, co nie miało miejsca.

Strona odwołująca pottrzymała powyższe stanowisko w piśmie procesowym z dnia 22 maja 2012 r.

(odwołanie, k. 12-18; pismo w sprawie, k. 44-48).

W odpowiedzi na odwołanie z dnia 20 kwietnia 2012 r., podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko wyrażone w zaskarżonej decyzji, Prezes UOKiK wniósł o oddalenie odwołania i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na odwołanie, k. 29-33).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. jest przedsiębiorcą, którego przedmiotem działalności jest m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

(dowód: odpis pełny z rejestru przedsiębiorców KRS, k. 24-25).

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółka (...) zawiera umowy z konsumentami i w tym zakresie posługiwała się projektem aktu notarialnego o nazwie „umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży”. W tymże projekcie zawarte były postanowienia:

(i) „(...) W przypadku odstąpienia do umowy z wyżej wymienionych powodów (zalegania z zapłatą należności – przyp. Urzędu) sprzedająca spółka zwróci kupującym wpłacone dotychczas kwoty z prawem potrącenia 10% wartości umowy bez oprocentowania i to w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy” (§ 4 ust. 3)

(ii) „Cena za wybudowanie lokalu ulega podwyższeniu o różnicę podatku VAT przy usługach i materiałach budowlanych w przypadku zmiany stawek podatkowych oraz o inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, gdyby takowe wprowadzono” (§ 4 ust. 4)

(iii) „Zwrot wniesionych wpłat może nastąpić niezwłocznie w przypadku wyszukania przez kupujących nowego nabywcy, który przystąpi do umowy w ich miejsce i wpłaci równowartość środków zgromadzonych do tej chwili przez sprzedającą Spółkę” (§ 4 ust. 6)

(iv) „(...) Strony zgodnie ustalają, że różnica (w powierzchni lokalu – przyp. Urzędu) może wynosić do 2,5% od powierzchni założonej w projekcie, co nie ma wpływu na ustaloną przez strony cenę i nie zmienia warunków zawartej umowy. Różnica powierzchni powyżej 2,5% będzie przez strony rozliczona w dniu wydania lokalu. Różnice przekraczające 2,5% powierzchni lokalu poza ostateczną ceną nie zmieniają pozostałych warunków zawartej umowy, na co strony wyrażają zgodę” (§ 5)

Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2004r. sygn. akt XVII Amc 9/04 SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy, Sprzedający dokona zwrotu nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków pieniężnych w terminie 14 dni od daty wprowadzenia przez

Sprzedającego nowego Kupującego z potrąceniem 5% wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy, bez powiadomienia na piśmie”. Postanowienie to zostało następnie wpisane w pozycji 389 rejestru niedozwolonych postanowień. SOKiK podkreślił, że postanowienie to spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej, o której mowa w art. 385³ pkt 16 i 17 Kodeksu cywilnego. Przewiduje bowiem rażąco wygórowaną karę umowną, którą w przypadku rozwiązania umowy obciążony zostaje wyłącznie konsument.

Za rażąco wygórowaną SOKiK uznał też karę umowną w wysokości 10% ceny lokalu orzekając, że niedozwolone jest postanowienie o treści: „Zwrot nastąpi po pomniejszeniu łącznej kwoty nominalnej uiszczonych rat o kwotę kary umownej w wysokości 10% ceny lokalu oraz inne kwoty należne inwestorowi w myśl postanowień niniejszej umowy w związku z wykonaniem przez niego prawa odstąpienia w trybie ust. 1” (wyrok z dnia 19 października 2006r. sygn. akt XVII Amc 114/05, klauzula wpisana w pozycji 1270 rejestru).

Z kolei wyrokiem z dnia 5 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 126/05 SOKiK uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „W przypadku odstąpienia od umowy w trybie § 8 ust. 4, nabywca (...)karę umowną w wysokości 5% wartości umowy oraz pokryje koszty opisane w § 8 ust. 5. Nabywca wyraża zgodę na potrącenie ww. kwot z środków podlegających zwrotowi” (pozycja 1394 rejestru).

Zdaniem Prezesa Urzędu, zakwestionowane postanowienie mieści się w hipotezach przytoczonych klauzul niedozwolonych. Postanowienie to nie posługuje się wprawdzie pojęciem kary umownej, niemniej jednak- w ocenie Prezesa Urzędu- przyznane Przedsiębiorcy „prawo potrącenia 10% wartości umowy z dotychczas wpłaconych przez konsumenta kwot” w istocie pełni funkcję kary umownej. Sama możliwość potrącenia (zatrzymania) przez Przedsiębiorcę części uiszczonych przez konsumenta kwot de facto rekompensuje Przedsiębiorcy szkodę, jaką może ponieść odstępując od umowy. Bez wątplenia postanowienie to obciąża konsumenta obowiązkiem zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej- w wysokości 10% wartości umowy.

Wyrokami z dnia: 18 maja 2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03 i 5 grudnia 2006r. sygn. akt XVII Amc 126/05 SOKiK uznał za niedozwolone postanowienia w brzmieniu: „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” (pozycja 885 rejestru) oraz „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” (pozycja 1386 rejestru).

SOKiK ocenił, że w zakresie w jakim postanowienie tej treści pozwala przedsiębiorcy na podwyższenie ceny w przypadku wzrostu stawki podatku VAT, stanowi klauzulę niedozwoloną określoną w art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego.

W ocenie Prezesa Urzędu, przedstawione argumenty są adekwatne również do postanowienia stosowanego przez Przedsiębiorcę, które w przypadku zmiany ceny wskutek zmiany stawki podatku VAT, innych podatków czy też świadczeń publicznych o charakterze cenotwórczym nie przyznaje konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Na podstawie tego postanowienia konsument może być zobowiązany wyłącznie do zapłaty wyższej ceny. Podobnie jak klauzula wpisana w pozycji 1386 rejestru, postanowienie to nie wskazuje także jakie zmiany innych podatków i świadczeń publicznych spowodować mogą wzrost ceny sprzedawanego lokalu. Zdaniem Prezesa Urzędu, przesądza to o uznaniu, że zakwestionowane postanowienie jest tożsame z powołanymi klauzulami wpisanymi do rejestru.

Kolejne postanowienie może zostać uznane za tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną w pozycji 343 rejestru o treści: „W przypadku rozwiązania przez Spółkę umowy z przyczyn leżących po stronie nabywcy, Spółka zwraca

nabywcy wpłacone dotychczas przez niego kwoty dopiero po zawarciu umowy na sfinalizowanie zakupu mieszkania z nowym nabywcą i po wpłaceniu przez niego na rachunek Spółki kwoty stanowiącej równowartość kwot wpłaconych Spółce przez dotychczasowego nabywcę” (wpis na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 stycznia 2005r. sygn. akt XVII Amc 102/03). SOKiK uznał, że jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami, gdyż podważa zasadę pewności obrotu i rażąco narusza interes konsumenta (art. 385³ § 1 Kodeksu cywilnego).

Zdaniem Prezesa Urzędu, kwestionowane postanowienie wywiera tożsame skutki prawne. Uzależnia zwrot wniesionych przez konsumenta środków (w przypadku odstąpienia Przedsiębiorcy od umowy z powodu zalegania przez konsumenta z płatnością którejkolwiek z rat) od znalezienia przez konsumenta nowego nabywcy, jego przystąpienia do umowy i wpłaty równowartości tych środków.

Ostatnie postanowienie mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do rejestru w pozycjach: 1478 i 1540 o treści odpowiednio: „Strony postanawiają, że zmiany powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego lokalu mieszkalnego nie mają wpływu na cenę lokalu mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównane w cenie ostatecznej (wpis na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008r. sygn. akt XVII Amc 107/07) oraz „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr ... po obmiarze dokonany zgodnie z § 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w § 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 § 3 pkt 1 lit. a nie ulegnie zmianie; - w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego po obmiarze dokonany zgodnie z § 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w § 2 pkt 1 niniejszej umowy będzie przekraczać 3%, to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem (tarasem), opisanego w § 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem (tarasem) po dokonany obmiarze” (wpis na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12 listopada 2007r. sygn. akt XVII Amc 108/07).

W uzasadnieniu drugiego z wyroków SOKiK wskazał m.in., że postanowienie to kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza jego interesy, spełniając przesłanki klauzuli niedozwolonej określonej w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. SOKiK zakwestionował także uprawnienie przedsiębiorcy do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy uznając, że w tym zakresie postanowienie to spełnia przesłanki klauzuli niedozwolonej z art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego.

Zdaniem Prezesa Urzędu, analiza porównawcza tych postanowień prowadzi do wniosku, że pomimo różnic w treści kwestionowane postanowienie mieści się w hipotezach ww. klauzul niedozwolonych. Niewątpliwie kwestionowane postanowienie przyznaje Przedsiębiorcy prawo do określenia ceny po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Jednocześnie zobowiązuje konsumenta do akceptacji innej niż umówiona powierzchni wybudowanego lokalu. Wywołuje to szczególne wątpliwości w sytuacji, gdy powierzchnia lokalu będzie mniejsza niż umówiona w granicach do 2,5%. Konsument otrzyma wówczas lokal, który będzie miał mniejszą powierzchnię od tej, za którą zgodnie z umową zapłacił. Jak słusznie zauważył SOKiK, Przedsiębiorca osiągnie wówczas nieuzasadniony zysk.

(dowód: okoliczność bezsporna, uzasadnienie decyzji).

W dniu 3 czerwca 2011 r. Prezes UOKiK wszczął z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik, polegającej na stosowaniu we wzorcu o nazwie „umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży” postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

1. „(...) W przypadku odstąpienia do umowy z wyżej wymienionych powodów (zalegania z zapłatą należności – przyp. Urzędu) sprzedająca spółka zwróci kupującemu wpłacone dotychczas kwoty z prawem potrącenia 10% wartości umowy bez oprocentowania i to w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy” (§ 4 ust. 3)

2. „Cena za wybudowanie lokalu ulega podwyższeniu o różnicę podatku VAT przy usługach i materiałach budowlanych w przypadku zmiany stawek podatkowych oraz o inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, gdyby takowe wprowadzono” (§ 4 ust. 4)

3. „Zwrot wniesionych wpłat może nastąpić niezwłocznie w przypadku wyszukania przez kupujących nowego nabywcy, który przystąpi do umowy w ich miejsce i wpłaci równowartość środków zgromadzonych do tej chwili przez sprzedającą Spółkę” (§ 4 ust. 6)

4. „(...) Strony zgodnie ustalają, że różnica (w powierzchni lokalu – przyp. Urzędu) może wynosić do 2,5% od powierzchni założonej w projekcie, co nie ma wpływu na ustaloną przez strony cenę i nie zmienia warunków zawartej umowy. Różnica powierzchni powyżej 2,5% będzie przez strony rozliczona w dniu wydania lokalu. Różnice przekraczające 2,5% powierzchni lokalu poza ostateczną ceną nie zmieniają pozostałych warunków zawartej umowy, na co strony wyrażają zgodę” (§ 5).

(dowód: postanowienie nr (...), k. 56-56 verte akt admin.).

Pismem z dnia 3 czerwca 2011 r. Prezes UOKiK zawiadomił przedsiębiorcę o wszczęciu ww. postępowania oraz pouczył o możliwości ustosunkowania się do podniesionych zarzutów, natomiast pismem z dnia 13 lipca 2011 r. organ wezwał Spółkę do złożenia stosownych wyjaśnień i informacji. W odpowiedzi na to wezwanie Spółka wniosła pismo z dnia 25 lipca 2011 r.

(dowód: zawiadomienie o wszczęciu postępowania ws. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów nr (...), k. 58-58 verte akt admin.; pismo nr (...), k. 59-59 verte akt admin.; pismo przedsiębiorcy z 25.07.2011 r., k. 60 akt admin.).

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa UOKiK z dnia 1 września 2011 r., (...) Sp. z o.o. wniosła pismo z dnia 19 września 2011 r., do którego załączyła 10 kopii umów zawartych z konsumentami w 2011 r. Natomiast wobec wezwania wystosowanego przez organ dnia 12 października 2011 r., wraz z pismem z dnia 25 października 2011 r., przedsiębiorca przedłożył kolejne żądane umowy. W dniu 4 lipca 2011r. Przedsiębiorca zawarł pierwszą umowę, w której nie zamieszczono postanowienia § 4 ust. 3, natomiast w dniu 11 sierpnia 2011r.- pierwszą umowę, w której nie zamieszczono także postanowień § 4 ust. 4 i 6.

(dowód: pismo nr (...), k. 68 akt admin.; pismo przedsiębiorcy z 10.09.2011 r. wraz z załącznikami, k. 69-189 akt admin.; pismo nr (...), k. 192-192 verte; pismo przedsiębiorcy z 25.10.2011 r. wraz z załącznikami, k. 193-303 akt admin.).

Pismem z dnia 29 listopada 2011 r. Prezes UOKiK zawiadomił Spółkę (...) o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z tym materiałem i złożenia dodatkowych wyjaśnień.

(dowód: zawiadomienie nr (...), k. 305 akt admin.).

W dniu 9 grudnia 2011 r. Prezes UOKiK wydał decyzję, która została zaskarżona w niniejszym postępowaniu.

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

Sąd oddalił wnioski dowodowe odwołującego poza dowodem z zeznań świadka B. G. albowiem zeznania pozostałych świadków nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie tyle proces negocjowania umów stanowił istotę zarzutu

Prezesa Urzędu, co opieranie się na wzorcu umowy. Zeznania B. G. jako prokurenta spółki, podmiotu któremu postawiono zarzut wyjaśniły proces zawierania umów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Odwołanie zasługuje na uwzględnienie.

Podnosząc zarzut błędu w ustaleniach faktycznych odwołująca się Spółka wskazała, że nigdy nie posługiwała się wzorcem umowy przy zawieraniu umów z klientami firmy, co potwierdza analiza treści umów, które zostały przedstawione do UOKiK. Spółka stwierdziła, że pomimo faktu, iż wielokrotnie podkreślała, że przedstawione Prezesowi UOKiK projekty aktów notarialnych nie są tożsame z ostatecznymi umowami podpisywanymi z klientami oraz że wszelkie sporne zapisy są zawsze przedmiotem negocjacji pomiędzy klientem a skarżącą Spółką, Prezes Urzędu wydał decyzję, w której uznał zapisy znajdujące się w projektach aktów notarialnych za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. (...) Sp. z o.o., żaden z ww. projektów umowy nie był sporządzany wcześniej, aniżeli po uprzednim ustaleniu z nabywcami warunków umowy, w tym warunków finansowych i Spółka nigdy nie posługiwała się wzorcem umowy.

Strona odwołująca podniosła, że z analizy przedłożonych Prezesowi UOKiK umów wynika, że organ uznał zastosowanie zacytowanej w pkt I-III decyzji klauzul za abuzywne i naruszające zbiorowe interesy konsumentów, zawarte we wzorcu umowy – w sytuacji, gdy analiza umów pokazuje jasno, że zapisy kwestionowane przez UOKiK znalazły się np. w stosunku do klauzuli opisanej w pkt I decyzji jedynie w umowie z dnia 19 kwietnia 2011 r. oraz w umowie z dnia 18 marca 2011 r., co biorąc pod uwagę dokonanie analizy 10 umów – winno prowadzić do wniosku, że brak jest jednego wzorca umowy, zaś odmienne zapisy w innych umowach powodują, że nie można zasadnie postawić przedsiębiorcy zarzutu naruszenia przepisów prawa, jak to miało miejsce w decyzji. W ten sposób, zdaniem Spółki, nie mogło zatem dojść do naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik.

Zdaniem Prezesa UOKiK, w sprawie nie poczyniono błędnych ustaleń faktycznych, a stwierdzenie, że powód posługuje się w obrocie prawnym wzorcem umowy, zgodnie z którym zawiera umowy z konsumentami, zostało oparte na materiale dowodowym. Organ powołał się w tym zakresie na wyjaśnienia Spółki, że „projekt umowy, załączników do niej oraz wszystkich innych dokumentów związanych ze sprzedażą przekazuje klientowi lub osobie przez niego wskazanej np. w postaci elektronicznej lub papierowej”, stwierdzając, że już na ich podstawie Prezes mógł wnioskować, że przedsiębiorca przygotował z góry określony zbiór postanowień do stosowania w nieograniczonej liczbie przypadków, skoro załączony projekt aktu notarialnego stanowił pewien „wzór czy szablon” doręczany konsumentowi przed zawarciem umowy. Według Prezesa Urzędu, umowy, które powód zawarł z konsumentami różnią się jedynie w miejscach, które we wzorcu zostały pozostawione wolne i są przeznaczone do wpisania zmiennych przy zawieraniu umowy danych, zaś pozostała treść tych umów odpowiada w pełni treści wzorca umowy. Organ stwierdził, że w tym wypadku treść umów zawieranych w formie aktu notarialnego jest w istocie konsekwencją powielania w nich postanowień zamieszczonych w przygotowanym wcześniej przez powoda wzorcu umowy. Według Prezesa, fakt zmiany niektórych postanowień wzorca w trakcie ewentualnych negocjacji z klientem nie zmienia charakteru prawnego wzorca umowy.

Nadto, organ wskazał, że wbrew twierdzeniom powoda, postanowienie zawarte w pkt I sentencji decyzji zamieszczone zostało nie tylko w umowach z dnia 18 marca i 19 kwietnia 2011 r., lecz także w umowach z dnia 23 marca, 14 marca, 4 kwietnia oraz 11 marca 2011 r. (k. 21-49, 195-209 akt admin.).

Nie może ująć uwadze, że mamy do czynienia z wzorcem. Stosowanie wzorców przez przedsiębiorców stanowi technikę zawierania umów z kontrahentami. Nie ma znaczenia, że analizowane postanowienia są w projekcie umowy sporządzonym przez notariusza, bowiem stanowi ona wzorec w rozumieniu umowy standardowej, w której wypełnia się jedynie „puste miejsca” przeznaczone na indywidualizację podmiotową, oznaczenie i uszczegółowienie przedmiotu świadczenia (por. M. Bednarek, Wzorce umów w prawie polskim, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2005, s. 2).

W przedmiotowej sprawie powód stwierdził w piśmie datowanym 8 kwietnia 2011 roku skierowanym do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, że nie stosuje wzorców umownych a postanowienia aktów notarialnych są uzgadnianie co do ich treści każdorazowo w odniesieniu do poszczególnej umowy. W drugim punkcie pisma umieścił jednak stwierdzenie „jako pewien wzór czy szablon zawieranych umów – przedstawiam projekt aktu notarialnego umowy przedwstępnej – stanowiącego podstawę do dokonywania indywidualnych ustaleń z klientami naszej spółki” (k. 5 akt admin.). Do tego pisma zostały dołączone akty notarialne z dnia 14 marca 2011 r. (A. (...)), 23 marca 2011 r. (A. (...)), 4 kwietnia 2011 (A. (...)) wszystkie zawierające postanowienia §4 ust. 3 ust. 4 i ust. 6 oraz §5 zakwestionowane przez Prezesa UOKiK. Do kolejnego pisma z dnia 19 września 2011 r. Spółka załączyła kolejnych 10 umów zawartych z konsumentami, w tym umowę z dnia 11 marca 2011 r. (A. (...)) i 18 marca 2011 r. (A. (...)) obie zawierające sporne postanowienia (k. 103-121 akt admin., k. 195-212 akt admin.).

Zgromadzone dowody z dokumentów przeczą tezie powoda, że tylko w dwóch umowach zawarte były sporne postanowienia. We wszystkich zawartych umowach przed datą otrzymania zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego spółka stosowała zakwestionowane zapisy.

Odwołujący nie udowodnił faktu, iż nie posługiwał się wzorcem umowy. Już z samego stwierdzenia w piśmie z dnia 8 kwietnia 2011 r. wynika, że taka praktyka miała miejsce. Udostępniany był bowiem klientom spółki projekt umowy przedwstępnej, na którego bazie dokonywano indywidualnych ustaleń. Najpierw był więc substrat w postaci projektu, a dopiero później możliwość jego modyfikacji. Korzystanie z wcześniej przygotowanego i posiadanego projektu jest właśnie stosowaniem wzorca i w ten sposób spółka narzucała treść zawieranych umów. Innego wniosku nie można wprowadzić z zeznań świadka J. G..

Zeznania te Sąd ocenia na wewnętrznie sprzeczne w zakresie procesu dochodzenia do zawarcia umowy z klientami i w tej części niewiarygodne. Ilekroć padało zagadnienie przygotowania projektu umowy zeznania świadka są odmienne: „gdy klient zwraca się do nas o przedstawienie projektu umowy to występujemy do kancelarii z prośbą o zredagowanie takiego projektu, my go nie redagujemy” (nagranie rozprawy z dnia 16 października 2014 r. 00:19:29), „projekt, który stanowi podstawę do ustalenia szczegółowych warunków zawarcia tej finalnej umowy przedwstępnej na bazie którego rozmawiamy z klientem” (nagranie rozprawy z dnia 16 października 2014 r. 00:20:27) „klient wyrażał aprobatę zakupu i mieliśmy warunki generalnie domówione zawarcia tej umowy i zgodzaliśmy się z nimi występowaliśmy do kancelarii notarialnej o przygotowanie projektu i występowaliśmy do banku o wydanie promesy” (nagranie rozprawy z dnia 16 października 2014 r. 00:42:00), „zwracaliśmy się do kancelarii o sporządzenie projektu, który uwzględnia te ustalenia, otrzymywaliśmy, przekazywaliśmy to klientowi, klient konsultował z prawnikiem, była akceptacja i był wyznaczony termin umowy przedwstępnej” (nagranie rozprawy z dnia 16 października 2014 r. 01:02:52), „to dopiero projekt, który jest przekazany klientowi i dalej negocjowany” (nagranie rozprawy z dnia 16 października 2014 r. 01:11:30). Geneza zapisów postanowień umowy z podkreśleniem racjonalności ich wprowadzenia z punktu widzenia przedsiębiorcy dowodzi, że inicjatywa ich ujęcia w umowach pochodziła od spółki. Z faktu umieszczenia kwestionowanych postanowień w każdej umowie (do momentu wszczęcia postępowania przez organ, a nie w dwóch, jak cały czas podkreślał świadek), z faktu iż negocjacjami objęte były warunki ceny, terminy płatności, standard wykonania, a niewyjaśnienia inicjatora wprowadzenia spornych postanowień, logiczny jest wniosek, że spółka posługiwała się wzorcem umowy i już przystępując do negocjowania indywidualnych warunków opierała się na przygotowanym projekcie. Rozmowy z klientem za punkt wyjścia miały koncepcję umowy określoną przez spółkę. Klient mógł negocjować jedynie to, co spółka mu przedstawiła jako wzór umowy. Zeznania świadka J. G. nie dowiodły faktu braku posługiwania się wzorcem. Świadek nie potrafił wyjaśnić dlaczego we wszystkich umowach znalazły się sporne zapisy. Trudno wyobrazić by o ich wprowadzenie zabiegali klienci (nagranie rozprawy z dnia 16 października 2014 r. 00:11:33).

Uzasadniając pozostałe zarzuty Spółka (...) wskazując na elementy, które muszą być zachowane, aby dana klauzula stanowiła klauzulę abuzywną, stwierdziła, że istotne jest odniesienie się do treści przepisów kodeksu cywilnego, w szczególności w zakresie obejmującym instytucję zadatku. Według strony, ponieważ po analizie przepisów odnoszących się do sprawy zadatku – Prezes UOKiK uznał, że zostały one w przedłożonych przez Spółkę umowach

ustalone prawidłowo – to należy wskazać, że analogiczne zapisy dotyczące zatrzymania kwoty odpowiadającej zaliczce – znalazły się w zakresie dotyczącym prawa zatrzymania kwoty wartości 10% umowy (w dwóch przypadkach) – po wprowadzeniu zapisów na życzenie konkretnych klientów. Zdaniem Spółki, kwestionowane zapisy w istocie pełnią funkcję zadatku, a nie – jak uznał Prezes – funkcję kary umownej, a wynika to z zestawienia pozostałych umów, gdzie w zakresie prawa zatrzymania w przypadku zaistnienia hipotezy normy umownej analogicznej jak analizowana (brak zapłaty ceny nabycia i odstąpienie od umowy przez Spółkę) – zastosowano wprost przepisy o zadatku. W takim przypadku, zdaniem strony, rozważania na temat kary umownej są niezgodne z istotą porozumienia i zostały dokonane wbrew literalnej treści umowy oraz wbrew woli stron.

Odnosnie powoływanej przez Prezesa Urzędu zbieżności przedmiotowego zapisu z pozycją 343 rejestru klauzul abuzywnych strona odwołująca stwierdziła, że Spółka nie zastrzegała na swoją rzecz (w toku negocjacji z klientami), że zwrot ceny nie nastąpi do czasu przedstawienia innego kontrahenta, a jedynie wskazała, że gdyby taka sytuacja nastąpiła (zmiana podmiotowa po stronie kupującej), to wypłata środków nastąpi na rzecz dotychczasowego kontrahenta niezwłocznie. Jak wskazała strona, powoduje to wcześniejszą wymagalność całej kwoty, aniżeli byłoby to w przypadku cesji i wezwania do zapłaty, natomiast absolutnie nie uwarunkowano wypłaty od zawarcia umowy z nowym kontrahentem, a jedynie wskazano, w jakim terminie możliwe jest dokonanie wypłaty na rzecz nabywcy.

Jak wskazała Spółka, analogicznie rzecz się ma w odniesieniu do zapisu o możliwości zmiany powierzchni do 2,5% powierzchni planowanej, gdyż w przypadku umowy przedwstępnej, przy uwzględnieniu, iż powierzchnia sprzedawanych przez Spółkę lokali plasuje je w kategorii lokali małych – zapis taki ma umożliwić jedynie precyzyjne wywiązanie się z umowy, zaś wskazana granica błędu wynika z doświadczeń w zakresie prac budowlanych, nadto zaś zapis kwestionowany przez UOKiK nie mieści się w dyspozycji przywołanych klauzul znajdujących się w rejestrze.

Zdaniem strony odwołującej, aby uznać naruszenie interesu konsumenta za rażące, winno się wykazać konkretne okoliczności naruszenia tego interesu i stopień dotkliwości dla sfery ekonomicznej lub osobistej. Takiej analizy zaś nie przeprowadził Prezes UOKiK jedynie abstrakcyjnie odnosząc się do umów, bez uwzględnienia położenia nieruchomości, ich właściwości technicznych, bez wysłuchania konsumentów na okoliczność negocjowania ze Spółką treści umów i możliwości dokonywania zmian w treści tych umów, bez jakichkolwiek zastrzeżeń, bez uwzględnienia tego, że każda umowa i wszelkie jej warunki są negocjowane indywidualnie, z uwzględnieniem sposobu finansowania, z uwzględnieniem potrzeb konsumentów.

Sąd rozpoznający sprawę uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 uokik.

Literalne brzmienie art. 24 ust.1 i 2 uokik wskazuje, że zbiorowe interesy konsumentów mogą być naruszone przez stosowanie praktyk przedsiębiorców (i) bezprawnych (ii) godzących w te interesy. Przykładem takiej praktyki jest „w szczególności” stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Użycie typowej techniki ustawodawczej „w szczególności” oznacza, że praktyka polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zawiera w sobie zarówno „godzenie” jak i „bezprawność” działania przedsiębiorcy. W takim kierunku szło dotychczasowe orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przyjmujące, że o bezprawności takiego działania przesądził sam ustawodawca. Dla wykazania naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik konieczne było dowiedzenie, w przypadku stosowania postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, tożsamości kwestionowanych klauzul z klauzulami wpisanymi do Rejestru w zakresie dwóch elementów: tożsamości stosunków prawnych oraz treści klauzuli kwestionowanej z treścią klauzuli uznanej za abuzywną.

Zakaz stosowania postanowień wzorców umów dotyczył „przedsiębiorcy”. Ustawa nie konkretyzowała, czy jest to „przedsiębiorca będący stroną” postępowania o uznanie postanowień wzorców umowy za niedozwolone, czy „inny przedsiębiorca” wobec którego nie toczyło się tego typu postępowanie. O tym, że postawienie zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów było możliwe przedsiębiorcy nie będącemu stroną postępowania, wynikało z art. 479⁴³ k.p.c., zgodnie z którym w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone prawomocny wyrok ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy

do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.. Wyrok uwzględniający powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone mimo, że wydany w określonym układzie procesowym stron oddziałuje na sferę osób trzecich nie biorących udziału w postępowaniu. Jednym ze skutków wyroków prawomocnych uznających za niedozwolone postanowienia wzorca umowy wpisane do rejestru Prezesa UOKiK jest właśnie postępowanie oparte na art. 24 uokik.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 2006r. (sygn. akt III SK 7/06) opowiedział się za poglądem, że „zakazane jest posługiwanie się w obrocie prawnym postanowieniami wzorów umów wpisanych do rejestru jako niedozwolone przez wszystkich i przeciwko wszystkim kontrahentom występującym w stosunkach prawnych określonego rodzaju”. W uzasadnieniu tego orzeczenia podkreślono, iż uznanie określonej klauzuli za niedozwoloną i wpisanie jej do rejestru działa erga omnes, a dalsze posługiwanie się nią jest zakazane w obrocie prawnym nie tylko względem podmiotu, wobec którego to orzeczono, ale również w identycznych lub podobnego rodzaju stosunkach prawnych nawiązanych przez osoby trzecie, bez ograniczenia w jakikolwiek sposób kategorii tych podmiotów. Stanowisko to poparł również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 13 lipca 2006r. (sygn. akt III SZP 3/06) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie w m. in. wyrokach z dnia 2 grudnia 2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05), z dnia 16 listopada 2005r. (sygn. akt VI ACa 473/05), czy z dnia 3 grudnia 2012r. (sygn. akt VI ACa 934/12).

Odmienny pogląd, co do rozumienia skutków rozszerzonej prawomocności materialnej przewidzianej w art. 479⁴³ k.p.c., wyraził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 października 2008r. (sygn. akt III CZP 80/08). Mianowicie Sąd Najwyższy przyjął, że prawomocność ta nie wyłącza możliwości wytoczenia powództwa przez tego samego lub innego powoda przeciwko innemu przedsiębiorcy, niebiorącemu udziału w postępowaniu, w którym zapadł wyrok, stosującemu takie same lub podobne postanowienia wzorca, jak wpisane do rejestru klauzul uznanych za niedozwolone. Tym samym, Sąd Najwyższy opowiedział się za przyjęciem na gruncie art. 479⁴³ k.p.c., jednostronnie rozszerzonej prawomocności materialnej orzeczenia, tj. tylko „na rzecz” wszelkich osób, a nie „przeciw” wszelkim osobom.

Taka interpretacja rozszerzonej prawomocności była również zaprezentowana przez Sąd Najwyższy w uchwale z 13 grudnia 2013 r., III CZP 73/13, Biul. SN 2013/12/15. W tym kierunku poszło kolejne orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia z dnia 30 maja 2014 r. III CSK 204/13 (LEX 1466608), gdzie Sąd wskazał „skutek związania wynikający z art. 479⁴³ k.p.c. dotyczy spraw odnoszących się do postanowienia wzorca umowy, co do którego uprzednio prawomocnym wyrokiem sądu został on uznany za niedozwolony i nie obejmuje postanowienia umowy o zbliżonym brzmieniu, którym posłużył się w relacjach z konsumentami inny przedsiębiorca”.

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

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

Wydany wyrok potwierdza trafność powołanej drugiej uchwały Sądu Najwyższego i przekreśla możliwość uznania za bezprawne działanie przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania o uznanie postanowienia wzorca umowy za

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

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

W uzasadnieniu wyroków z 14 kwietnia 2010 r., III SK 1/10 oraz z 1 czerwca 2010 r., III SK 5/10, Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że w sprawach z odwołania od decyzji nakładającej karę pieniężną na przedsiębiorcę zachodzi potrzeba weryfikacji takich decyzji z zachowaniem wymagań analogicznych do tych, jakie obowiązują sąd orzekający w sprawie karnej (por. też zawarte w tych wyrokach wyjaśnienia dotyczące orzecznictwa (...) wyrok z 24 września 1997 r. w sprawie 18996/91 G. A. przeciwko G., LEX nr 79585; decyzja (...) z 23 marca 2000 r. w sprawie 36706/97 I. H., Y. (...) Ltd. przeciwko G., LEX nr 520369). Wykorzystanie przez organ regulacyjny jego kompetencji do nałożenia kary pieniężnej musi poprzedzać wykazanie, że zachodzą przewidziane w ustawie przesłanki kary.

W postępowaniu opartym na naruszeniu art. 24 u.o.k.k. ciężar dowodu spoczywa na Prezesie Urzędu co do wykazania zaistnienia trzech poprzednio wymienionych przesłanek, tj. działania przedsiębiorcy, działania bezprawnego i działania naruszającego zbiorowe interesy konsumentów. Skoro jako bezprawne nie może być uznane działanie przedsiębiorcy stosującego postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, ale nie będącego stroną postępowania, w wyniku którego te postanowienia zostały wpisane do rejestru, to bezprawność musi być wykazana na zasadach ogólnych. Tylko wtedy, gdy stosowane postanowienie jest bezprawne i narusza zbiorowe interesy konsumentów może być uznane za niedozwoloną praktykę.

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

Prezes Urzędu odwoływał się do definicji bezprawności i uznał, że jest bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorca umowy wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych ze względu na takie zdefiniowanie w art. 24 u.o.k.k. i rozszerzoną skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych co wynika z art. 479⁴³ k.p.c. (strona 5 decyzji). W związku z tym, że nie zostały wskazane normy, czy to prawne czy moralne, którym działanie przedsiębiorcy uchybiło, Sąd rozpoznający sprawę uznał, że nie ma miejsca udowodnienie bezprawności działania przedsiębiorcy.

Samo odwołanie się do bezprawności jako jednego z przypadków wymienionych w art. 24 ust. 2 uokik – gdy ten przypadek nie polega na sprzeczności z ogólnie przyjętym porządkiem prawnym (jak pkt 2 i 3) tylko na sprzeczności z postanowieniami uznany za niedozwolone w konkretnym układzie procesowym stron i w konkretnym wzorcu – nie stanowi wykazania przesłanki bezprawności.

Niedozwolone postanowienia umowne to konstrukcja przewidziana w art. 385¹ – 385³ k.c., mająca na celu ochronę konsumenta przed niekorzystnymi postanowieniami umowy łączącej go z profesjonalistą. W myśl art. 385¹ § 1 k.c., za niedozwolone postanowienia umowne uznaje się postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W art. 385¹ § 1 k.c. nie została wymieniona jako przesłanka uznania postanowienia umowy za niedozwolone, jego sprzeczność z ustawą lub zasadami współżycia społecznego albo mająca na celu obejście ustawy. Są to okoliczności, które skutkują nieważnością odnośnego postanowienia umowy, co wynika z treści art. 58 k.c. (w całości lub części). Art. 385³ k.c. wymienia przykładowo niedozwolone postanowienia umowne, które w założeniu są zgodne z ustawą, mogą natomiast być uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami i za rażąco naruszające interesy konsumenta. I to właśnie tego typu postanowienia umowne, a więc zgodne z przepisami bezwzględnie obowiązującymi, mogą podlegać rozpoznaniu z punktu widzenia sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażącego naruszania interesu konsumenta (por. uchwała SN z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10, LEX nr 785689).

W tym kontekście można bowiem wyróżnić trzy zależności:

- a) postanowienie wzorca umowy jest zgodne z prawem, ale jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta;
- b) postanowienie wzorca umowy jest sprzeczne z prawem, a także jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta;
- c) postanowienie wzorca umowy jest sprzeczne z prawem, ale nie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i/lub nie narusza rażąco interesu konsumenta.

Jedynie w pierwszej sytuacji jest możliwe badanie abuzywności postanowień umownych (por. T. Szanciło, glosa do uchwały SN z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10, LEX nr 785689). Natomiast w dwóch pozostałych sytuacjach zachodzi w ocenie Sądu przypadek bezprawności.

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu dokonał analizy postanowienia poprzez odniesienie się do rejestru (i) poz. 389, poz. 1270 i poz. 1394 (ii) poz. 885 i poz. 1386, (iii) poz. 343, (iv) poz. 1478 i poz. 1540 i uzasadnień wyroków SOKiK, na podstawie których klauzule zostały do niego wpisane jako sprzeczne z art. 385⁽³⁾ pkt 16 i 17 k.c., art. 385⁽³⁾ pkt 20 k.c., art. 385⁽³⁾ §1 k.c. i art. 385⁽¹⁾ §1 k.c.

Rozstrzygnięcie zarzutów sprowadzałoby się do rozpoznania sprawy o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i oceny stosowanego postanowienia w kontekście całego wzorca. Przy prowadzonej ocenie tożsamości klauzuli stosowanej i wpisanej do rejestru wystarczyło ograniczyć się do porównania ich celu i skutków. Natomiast ocena zachowania jako bezprawnego wymaga przeanalizowania sytuacji, w których następuje naruszenie norm i wskazania jakich norm.

Sąd pomija rozważanie zarzutu dotyczącego wysokości nałożonej kary ze względu na argumentację prowadzącą do uchylenia decyzji w całości na podstawie art. 479^{31a} §3 k.p.c.

Uznając, że niniejsza sprawa kwalifikuje się do uznania za wypadek szczególnie uzasadniony, Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył Prezesa Urzędu kosztami postępowania, albowiem dotychczasowa praktyka orzecznicza dawała

organowi uzasadnione przekonanie o trafnym stosowaniu prawa i działaniu w interesie publicznym, a nowy kierunek orzekania nie jest jeszcze ugruntowany.

SSO Jolanta de Heij-Kaplińska