

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jolanta de Heij- Kaplińska
Protokolant:	Sekretarz sądowy Patrycja Żuk

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. w Warszawie na rozprawie
sprawy z odwołania (...) Sp. z o.o. - (...) spółka komandytowa z siedzibą w W.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o stwierdzenie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów z dnia 20 grudnia 2012r. Nr RWA- (...)

1. uchyla zaskarżoną decyzję w punkcie I (pierwszym) i III (trzecim);
2. zasądza od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) Sp. z o.o. - (...) spółka komandytowa z siedzibą w W. kwotę (...) (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Jolanta de Heij- Kaplińska

XVII AmA 62/13

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów działając na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko (...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W. uznał, że działanie (...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W., polegające na stosowaniu we wzorcach umownych zatytułowanych: „ Umowa realizacyjna nr ... o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w P. ” postanowień o treści:

1. „W przypadku opóźnienia powstałego w trakcie realizacji inwestycji wynikłego z przyczyn, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności za działania siły wyższej, anormalnych warunków atmosferycznych, niekorzystnych warunków meteorologicznych polegających na każdorazowym wystąpieniu temperatury mniejszej lub równej -5 stopni C w czasie wykonywania prac budowlanych, awarii na budowie zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, wywołane decyzjami administracyjnymi niezależnymi od Dewelopera lub zmianą przepisów prawnych,

oraz wynikających z niedopełnienia przez Kupującego warunków Umowy, Strony aneksem ustalą nowy termin przeglądu i przekazania lokalu. (...);

2. „W przypadku opóźnienia w przekazaniu lokalu wynikłego z przyczyn, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności w rozumieniu art. 471 k.c., a w szczególności za działania siły wyższej, anormalnych warunków atmosferycznych, awarii na terenie Inwestycji zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć, wywołane decyzjami administracyjnymi niezależnymi od Dewelopera lub zmianą przepisów prawnych, oraz wynikających z niedopełnienia przez Kupującego warunków Umowy, Strony aneksem ustalą nowy termin przekazania lokalu. (...).”

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - i nakazał zaniechanie jej stosowania.

W pkt II decyzji na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy Prezes Urzędu uznał, że działanie (...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W., polegające na stosowaniu we wzorcach umownych zatytułowanych: „Umowa realizacyjna nr ... o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w P.” postanowień o treści:

1. „(...) Kupujący oświadcza, że nie będzie podejmował czynności zmierzających do opóźnienia wykonania kolejnych etapów inwestycji, w szczególności powstrzyma się od zaskarżania w trybie administracyjnym oraz sądowno-administracyjnym decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji. Za szkody spowodowane niedochowaniem przez Kupującego obowiązku zaniechania podejmowania czynności zmierzających do opóźnienia wykonania kolejnych etapów inwestycji odpowiadał będzie Kupujący na zasadach ogólnych przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego.”;

2. „W przypadku niestawienia się Kupującego lub jego należycie uprawnionego przedstawiciela po dwukrotnym wezwaniu listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub nie podpisania protokołu przeglądu lokalu przez Kupującego po przeglądzie technicznym w którym Kupujący brał udział, Deweloper dokona samodzielnego przeglądu lokalu. Odbiór w tym trybie ma taki sam skutek jak odbiór przez Kupującego i podpisanie protokołu przeglądu lokalu bez uwag.”;

3. „(...) w dniu podpisania niniejszej Umowy Kupujący przelewa 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł) jako I ratę dla Dewelopera, która stanowić będzie nie podlegającą zwrotowi na rzecz Kupującego opłatę na rzecz Dewelopera za przygotowanie niniejszej Umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do jej zawarcia w przypadku nie wpłacenia przez Kupującego II raty w terminie 7 dni od daty określonej harmonogramem płatności. W takim przypadku niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu z upływem terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.”;

4. „Kupujący wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie jego danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera, spółki (...) sp. z o.o. oraz spółek z nią powiązanych kapitałowo lub osobowo oraz do wykorzystywania ich we wszelkich celach niezbędnych do realizacji postanowień niniejszej umowy, w tym do celów związanych z uzyskaniem przez Dewelopera kredytu na budowę Budynku, jak również w działaniach marketingowych prowadzonych przez i na zlecenie Dewelopera, spółki (...) sp. z o.o. lub spółek z nimi powiązanych (...) oraz wyraża zgodę na otrzymywanie informacji handlowych za pomocą środków komunikacji elektronicznej od powyższych nadawców (...);

5. „Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na przetwarzanie przez Dewelopera jego danych osobowych, w tym ich przekazanie do banku kredytującego budowę Budynku, celem ich przetwarzania w zakresie niezbędnym dla

realizacji umowy kredytowej, w tym do przekazania bankowi kredytującemu, egzemplarza niniejszej Umowy wraz z późniejszymi zmianami, informacji na temat jej wykonania lub niewykonania przez Strony.”;

6. „W razie sporów w toku wykonywania tej umowy strony będą dążyły do ich polubownego załatwienia, a gdy te dążenia nie doprowadzą do zawarcia ugody, spory będą podlegały Sądowi, właściwemu dla siedziby Dewelopera.”

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 15 września 2011 r.

W pkt III decyzji Prezes Urzędu na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy nałożył na (...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W. karę pieniężną w wysokości:

1. 10.957 zł (dziesięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji decyzji,

2. 24.289 zł (dwadzieścia cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie II sentencji decyzji.

(decyzja nr (...), k. 4-17).

(...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W. wniosła odwołanie od decyzji w zakresie pkt I i III domagając się:

1. zmiany decyzji w zakresie pkt I poprzez stwierdzenie, że spółka (...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W. zaniechała stosowania praktyki z dniem 22 maja 2012 roku,

2. uchylecia zaskarżonej decyzji w zakresie pkt III,

3. zasądzenia od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz (...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W. kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Odwołujący zarzucał decyzji

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez jego niezastosowanie i zobowiązanie odwołującej do zaniechania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, podczas gdy praktyka ta nie jest już stosowana,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez jego zastosowanie i nałożenie na odwołującego kary pieniężnej mimo, iż nie było to konieczne do osiągnięcia celu postępowania.

(odwołanie, k. 18-21).

W odpowiedzi na odwołanie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wniosł o odrzucenie odwołania na podstawie art. 479^{31a} §2 k.p.c. w zw. z art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z uwagi na fakt, że zostało ono złożone po upływie terminu do jego wniesienia, ewentualnie w przypadku stwierdzenia braku podstaw do odrzucenia o oddalenie odwołania, w obu przypadkach dodatkowo o zasądzenie kosztów postępowania.

(odpowiedź na odwołanie, k. 34-39).

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów przywrócił termin do wniesienia odwołania.

(postanowienie SOKiK z dnia 16.07.2013, k. 51).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. jest spółka prawa handlowego wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy pod numerem: (...). Przedmiotem działalności Spółki jest świadczenie usług polegających na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów lub budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie).

(...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. posługuje się wzorcami umownymi w obrocie z konsumentami od dnia 1 stycznia 2011 r.:

1. „Umowa realizacyjna nr ... o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w P.” stosowany do dnia 23 marca 2011 roku (dalej: Wzorzec I),
2. „Umowa realizacyjna nr ... o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w P.” stosowany od dnia 24 marca 2011 r. do dnia 14 września 2011 roku (dalej: Wzorzec II),
3. „Umowa realizacyjna nr ... o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w P.” stosowany od dnia 15 września 2011 r. (dalej: Wzorzec III).

W treści wzorców umownych znajdują się postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru o treści:

1. „ (...) Kupujący oświadcza, że nie będzie podejmował czynności zmierzających do opóźnienia wykonania kolejnych etapów inwestycji, w szczególności powstrzyma się od zaskarżania w trybie administracyjnym oraz sądowno-administracyjnym decyzji dotyczących kolejnych etapów inwestycji. Za szkody spowodowane niedochowaniem przez Kupującego obowiązku zaniechania podejmowania czynności zmierzających do opóźnienia wykonania kolejnych etapów inwestycji odpowiadał będzie Kupujący na zasadach ogólnych przewidzianych przepisami kodeksu cywilnego.” (postanowienie zawarte w § 1 ust. 7 Wzorców I i II);
2. „W przypadku niestawienia się Kupującego lub jego należycie uprawnionego przedstawiciela po dwukrotnym wezwaniu listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub nie podpisania protokołu przeglądu lokalu przez Kupującego po przeglądzie technicznym w którym Kupujący brał udział, Deweloper dokona samodzielnego przeglądu lokalu. Odbiór w tym trybie ma taki sam skutek jak odbiór przez Kupującego i podpisanie protokołu przeglądu lokalu bez uwag.” (postanowienie zawarte w § 2 ust. 5 Wzorców I i II);
3. „W przypadku opóźnienia powstałego w trakcie realizacji inwestycji wynikłego z przyczyn, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności za działania siły wyższej, anormalnych warunków atmosferycznych, niekorzystnych warunków meteorologicznych polegających na każdorazowym wystąpieniu temperatury mniejszej lub równej -5 stopni C w czasie wykonywania prac budowlanych, awarii na budowie zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, wywołane decyzjami administracyjnymi niezależnymi od Dewelopera lub zmianą przepisów prawnych, oraz wynikających z niedopełnienia przez Kupującego warunków Umowy, Strony aneksem ustalą nowy termin przeglądu i przekazania lokalu. (...)” (postanowienie zawarte w § 2 ust. 13 Wzorca I);
4. „W przypadku opóźnienia w przekazaniu lokalu wynikłego z przyczyn, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności w rozumieniu art. 471 k.c., a w szczególności za działania siły wyższej, anormalnych warunków atmosferycznych, awarii na terenie Inwestycji zagrażającej życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć, wywołane decyzjami administracyjnymi niezależnymi od Dewelopera

lub zmianą przepisów prawnych, oraz wynikających z niedopełnienia przez Kupującego warunków Umowy, Strony aneksem ustalą nowy termin przekazania lokalu. (...)"(postanowienie zawarte w § 2 ust. 6 Wzorca III);

5. „(...) w dniu podpisania niniejszej Umowy Kupujący przelewa 5.000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł) jako I ratę dla Dewelopera, która stanowić będzie nie podlegającą zwrotowi na rzecz Kupującego opłatę na rzecz Dewelopera za przygotowanie niniejszej Umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do jej zawarcia w przypadku nie wpłacenia przez Kupującego II raty w terminie 7 dni od daty określonej harmonogramem płatności. W takim przypadku niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu z upływem terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim.” (postanowienie zawarte w § 3 ust. 5 Wzorców I i II);

6. „Kupujący wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie jego danych osobowych w bazach danych należących do Dewelopera, spółki (...) sp. z o.o. oraz spółek z nią powiązanych kapitałowo lub osobowo oraz do wykorzystywania ich we wszelkich celach niezbędnych do realizacji postanowień niniejszej umowy, w tym do celów związanych z uzyskaniem przez Dewelopera kredytu na budowę Budynku, jak również w działaniach marketingowych prowadzonych przez i na zlecenie Dewelopera, spółki (...) sp. z o.o. lub spółek z nimi powiązanych (...) oraz wyraża zgodę na otrzymywanie informacji handlowych za pomocą środków komunikacji elektronicznej od powyższych nadawców (...)"(postanowienie zawarte w § 8 ust. 1 Wzorca I oraz §6 ust. 1 Wzorca II);

7. „Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na przetwarzanie przez Dewelopera jego danych osobowych, w tym ich przekazanie do banku kredytującego budowę Budynku, celem ich przetwarzania w zakresie niezbędnym dla realizacji umowy kredytowej, w tym do przekazania bankowi kredytującemu, egzemplarza niniejszej Umowy wraz z późniejszymi zmianami, informacji na temat jej wykonania lub niewykonania przez Strony.” (postanowienie zawarte w § 8 ust. 2 Wzorca I i §6 ust. 2 Wzorca II);

8. „W razie sporów w toku wykonywania tej umowy strony będą dążyły do ich polubownego załatwienia, a gdy te dążenia nie doprowadzą do zawarcia ugody, spory będą podlegały Sądowi, właściwemu dla siedziby Dewelopera.” (postanowienie zawarte w § 9 ust. 4 Wzorca I oraz §7 ust. 4 Wzorca II).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone prowadzonym przez Prezesa Urzędu na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. zostały wpisane następujące klauzule:

1. "W przypadku zbycia przez Kupującego przedmiotowego lokalu jest on zobowiązany do poinformowania przyszłego nabywcy o treści udzielonego pełnomocnictwa oraz do uzyskania od niego odpowiedniego dokumentu na rzecz Sprzedającego, pod rygorem zapłaty na rzecz Sprzedającego, kary umownej w wysokości 100.000 zł. Ponadto kupujący oświadcza, iż znane mu są plany przeprowadzenia przez spółkę Sprzedającemu na działkach sąsiednich dalszych inwestycji budowlanych..... i wyraża na nie zgodę, zobowiązując się do powstrzymania się od wnoszenia wszelkich protestów mających na celu wstrzymanie procedury administracyjnej związanej z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz udzieleniem pozwolenia na budowę na sąsiednich działkach. W razie naruszenia tego zobowiązania, Sprzedającemu przysługuje prawo do zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 100.000 zł." - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sadu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 14/06) i wpisane do Rejestru pod nr. 1443;

2. „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie (...)" - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sadu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do Rejestru pod nr. 364;

3. „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sadu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do Rejestru pod nr. 365;

4. „Termin, o którym mowa w ust. 1 może ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które (...), pomimo zachowania należytej staranności nie ma wpływu, a w szczególności: siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz podmiotów, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności dostawców mediów i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z (...) stosownymi porozumieniami lub umowami, warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonanie robót budowlanych, wystąpienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych konieczności wykonania dodatkowych robót, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, których w chwili podpisywania niniejszej umowy nie można było przewidzieć” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sadu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do Rejestru pod nr. 1382;

5. „Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sadu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisane do Rejestru pod nr. 921;

6. „Opłata manipulacyjna w wysokości 2000 brutto wniesiona przez Nabywcę przed podpisaniem umowy, zostanie zaliczona do wartości umowy w rozliczeniu końcowym. Nie podlega ona zwrotowi w przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy przez Nabywcę.” - postanowienie uznane za niedozwolone postanowienie umowne wyrokiem Sadu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. w sprawie o sygn. XVII AmC 126/05, a następnie wpisane do Rejestru pod nr. 1388;

7. „Zainteresowany wyraża zgodę na udostępnienie swoich danych osobowych oraz wyraża zgodę na przechowywanie, przetwarzanie, przekazywanie i wykorzystanie jego danych osobowych w celu przewidzianym umową, marketingowym i reklamowym przez pośrednika, wierzyciela i osoby trzecie. Pośrednik będzie postępować z danymi osobowymi zainteresowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami a w szczególności zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych” – postanowienie uznane za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 5 września 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 341/07) i wpisane do Rejestru pod nr. 1752;

8. „Zainteresowany wyraża zgodę na to, by pośrednik oraz osoby trzecie przesłały mu komunikaty handlowe oraz oferty drogą elektroniczną” - postanowienie uznane za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 5 września 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 341/07) i wpisane do Rejestru pod nr. 1762;

9. „Zainteresowany wyraża zgodę na udostępnienie swoich danych osobowych przekazanych pośrednikowi w celu opracowania niniejszej umowy. Dalej wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie jego danych osobowych oraz wykorzystywanie ich przez pośrednika lub osobę trzecią w celu składania ofert handlowych lub oferowania usług na czas nieokreślony zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych.” - postanowienie uznane za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia 5 września 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 341/07) i wpisane do Rejestru pod nr. 1763;

10. „Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki.” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 23 listopada 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 156/05) i wpisane do Rejestru pod nr 1007;

11. „Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby F.” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisane do Rejestru pod nr. 922.

Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2012 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez (...) Sp. z o.o. – (...) sp. k. z siedzibą w W. postanowień zawartych we wzorcach umownych zatytułowanych: „Umowa realizacyjna nr ... o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w P.” stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁽⁴⁵⁾ k.p.c. co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Prezes Urzędu wydał zaskarżoną decyzję ustalając, że na dzień jej wydawania Spółka stosuje wyłącznie postanowienie określone w pkt. I sentencji decyzji, które zostało zamieszczone w treści aktualnie obowiązującego Wzorca III, natomiast kwestionowane w pkt. II sentencji decyzji postanowienia były stosowane we Wzorcu I oraz Wzorcu II, które obecnie nie obowiązują i uznał, że Spółka zaprzestała ich stosowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Odwołanie zasługuje na uwzględnienie w zakresie prowadzącym do uchylenia decyzji w zaskarżonej części.

Zarzut odwołującego dotyczy braku zastosowania art. 27 ust. 1 i 2 uokik. Zgodnie z ust. 1 powołanego przepisu „nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 26, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24”. Rozpoznając ten zarzut należy przede wszystkim mieć na uwadze, czy miała miejsce praktyka określona art. 24 uokik, która skutkowałą wydaniem przez Prezesa UOKiK decyzji na podstawie art. 26, a nie tak jak podnosi odwołujący na podstawie art. 27 uokik. Dopiero zaistnienie tej praktyki może przekładać się na wydanie decyzji albo z art. 26 albo z art. 27 uokik.

Prezes UOKiK wydał decyzję na podstawie art. 26 ust. 1 uokik, gdzie jako naruszenie zbiorowych interesów wskazano praktyki z art. 24 uokik ust. 2 pkt 1 „stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.”

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 związany 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 postępowaniu opartym na naruszeniu art. 24 uokik 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 uokik i rozszerzoną skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych co wynika z art. 479⁴³ k.p.c. (strona 12 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.

W świetle podanych rozważań czyn, który stanowił przesłankę do wydania decyzji opartej na przepisie art. 26 ust. 1 uokik nie miał miejsca, stąd ani decyzja na podstawie art. 26 ust. 1 uokik ani decyzja na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik nie znajduje oparcia w prawie materialnym co prowadzi do jej uchylenia w punkcie pierwszym.

Kolejny zarzut dotyczy wymiaru kary. Kara została nałożona za naruszenie opisane w pkt I decyzji oraz w punkcie II decyzji. Wobec zaistnienia podstaw do uchylenia pkt I decyzji odpowiednio uchyleniu podlega pkt III.1 decyzji. W ocenie Sądu nie może pozostać kara za praktyki opisane w pkt II decyzji, mimo że w zakresie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów decyzja jest prawomocna.

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 ETPC - wyrok z 24 września 1997 r. w

sprawie 18996/91 (...) przeciwko Grecji, LEX nr 79585; decyzja ETPC z 23 marca 2000 r. w sprawie 36706/97 I. H., (...) Ltd. przeciwko Grecji, LEX nr 520369). Wykorzystanie przez organ regulacyjny jego kompetencji do nałożenia kary pieniężnej musi poprzedzać wykazanie, że zachodzą przewidziane w ustawie przesłanki kary.

Odwołujący podniósł naruszenie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik, dla zastosowania którego należy ocenić, czy przedsiębiorca dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 uokik. Zgodnie z art. 111 uokik 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 ocenie Sądu prawomocne stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów nie wyłącza badania okoliczności naruszenia ustawy przy wymiarze kary. Z tych okoliczności wynika, iż odwołujący wskazywał na konieczność zbadania całości treści postanowienia, a nie wybranych zdań aby ocenić, czy postanowienie jest tożsame z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze. Dodatkowo z częścią postanowień odwołujący się natychmiastowo zgodził mimo, że były to postanowienia wzorców umów innych przedsiębiorców i zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w innych postępowaniach. Odwołujący nie brał w nich udziału i nie miał możliwości przedstawienia swojej argumentacji. Ponadto postępowanie zostało wszczęte 24 kwietnia 2012 r. a opisane praktyki zostały zaniechane z dniem 15 września 2011 r. Nie można byłoby uznać praktyk za bezprawne, co przemawia zdaniem Sądu za odstąpieniem od wymierzenia kary za praktykę opisaną w pkt II decyzji.

Sąd postanowieniem z dnia 16 lipca 2013 roku przywrócił termin do wniesienia odwołania. Ustawowa regulacja instytucji procesowej przywrócenia terminu (art. 168-172 k.p.c.) czyni pierwszoplanową przesłankę braku winy. Z dołączonego do odpowiedzi na odwołanie pisma urzędu pocztowego z dnia 28 marca 2013 roku wynika, że przesyłka polecona (przedmiotowa decyzja) została awizowana powtórnie dnia 7 stycznia 2013 roku (k. 41). Odwołujący odebrał przesyłkę 14 stycznia 2013 roku (k. 121 akt admin.) i wniósł odwołanie 28 stycznia 2013 roku (k. 32). Mimo, że doręczyciel naruszył zasady doręczania określone art. 44 §1 §, §2 i §3 k.p.a. i powtórne zawiadomienie o możliwości odbioru przesyłki wystosował 7 stycznia 2013 r. zamiast 4 stycznia 2013 roku, to jest to uchybienie za którego winę nie ponosi odwołujący.

Sąd na podstawie art. 479^{31a} § 3 k.p.c. uchylił decyzję w zaskarżonym zakresie tj. pkt I i III. Uznając Prezesa UOKiK za przegrywającego sprawę stosownie do przepisu art. 98 k.p.c. Sąd zaliczył do niezbędnych kosztów procesu odwołującego poniesione przez niego koszty sądowe w postaci opłaty stałej w wysokości 1000,00 zł i wynagrodzenie adwokata należne stosownie do § 18 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2013, poz. 461) w wysokości 377,00 zł.

SSO Jolanta de Heij-Kaplińska