

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Bogdan Gierzyński

Protokolant: Andrzej Tracz

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2014 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z odwołania (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i nałożenie pieniężnej

na skutek odwołania (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. od Decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 19 lipca 2010 roku nr (...)

1. zmienia punkt III zaskarżonej decyzji w ten sposób, że zastępuje słowa „nakazuje się zaniechanie ich stosowania” sformułowaniem: „stwierdza się zaniechanie praktyki określonej w punktach 1), 2), 3), 4), 6), 7) z dniem 16 czerwca 2010 r. i nakazuje się zaniechania praktyki określonej w punkcie 5)”;

2. w pozostałej części oddala odwołanie;

3. zasądza od (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 990 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Bogdan Gierzyński

XVII AmA 162/13

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 19 lipca 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej Prezes UOKiK) działając na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 oraz art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) (dalej jako: „ustawa” lub „ustawa o ochronie (...)” oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887):

I. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu” dla inwestycji (...) we W. postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1) „Spółka zastrzega sobie prawo nanoszenia zmian w projekcie technicznym, jednakże bez istotnych zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu ” (pkt 2.9 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852, 1381.

2) „Do ceny określonej w pkt 3.1. umowy doliczony zostanie podatek VAT. Stawka podatku VAT w dniu zawarcia umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego 7%, zaś dla garażu 22% (dla lokalu użytkowego 22%). Strony ustalają, że w przypadku zmiany tych stawek Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty ceny określonej w pkt.3.1. powiększonej o nową stawkę podatku VAT, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z momentem wejścia w życie nowych przepisów ” (pkt 4.2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885, 1386.

3) „Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od określonej w Umowie o nie więcej niż +/- 2%, okoliczność ta nie wpłynie na wysokość ceny. W przypadku różnicy w rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w Umowie większej niż +/- 2%, jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnię (ponad określoną w umowie), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza, to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny." (pkt 4.3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1379, 1478.

4) „Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie 30 miesięcy od daty otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przewidywany termin zakończenia robót budowlanych w terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie wykończeń i instalacji. W razie sprzyjających warunków atmosferycznych zakończenie inwestycji może nastąpić przed nadejściem wymienionego terminu i wówczas odpowiednio wcześniej wykonywane będą obowiązki Stron. Strony ustalają, że roboty zostaną uznane za zakończone, nawet jeśli prace zewnętrzne oraz prace w zakresie części wspólnych nie zostaną zamknięte. ” (pkt 5.1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 921, 1252.

5) „Przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 180 dni od daty wydania Lokalu. Niezachowanie tego terminu przez Spółkę, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej nie może powodować żadnych roszczeń ze strony Kupującego. O możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej Spółka powiadomi Kupującego na piśmie, wskazując jednocześnie termin i miejsce zawarcia tej umowy" (pkt 5.4 lit k wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 1203.

6) „Kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania mu Lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone Spółce za potwierdzeniem odbioru. Jeżeli Kupujący skorzysta z tego prawa po dokonaniu zapłaty pierwszej raty, to zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. Zapłata kary umownej winna nastąpić w terminie 7 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Spółka uprawniona jest do potrącenia kary umownej z wierzytelnością Kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części lub całości ceny. Zwrot pozostałej części uiszczony ceny nastąpi w terminie 25 (dwudziestu pięciu) dni od dokonania wpłaty przez inną osobę, która zawarze ze Spółką przedwstępną lub właściwą umowę sprzedaży Lokalu, lecz nie później niż w ciągu 90 dni od daty otrzymania przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy. ” (pkt 8.1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 369, 510, 887, 1204, 1417, 1472.

7) „Wstąpienie do umowy na miejsce Kupującego innych osób jest dopuszczalne po uprzedniej zapłacie przez Kupującego na rzecz Spółki kary umownej w wysokości 3% ceny netto określonej w pkt. 3.1.” (pkt 8.2. in fine wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1205.

8) „Jeżeli Kupujący popadnie w zwłokę z zapłatą drugiej lub dalszej raty ceny, przekraczającą 45 dni w stosunku do terminów wynikających z harmonogramu płatności, o którym mowa w pkt. 4. 5, to Spółka uprawniona będzie do odstąpienia od niniejszej umowy z winy Kupującego oraz do równoczesnego żądania zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. niniejszej umowy. W takim przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia 2 punktu 8.1., dotyczące potrącenia oraz terminów zwrotu uiszczonej przez Kupującego ceny.” (pkt 8.3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350.

9) „W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.” (pkt 8.4 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478.

10) „Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy (pkt 9.2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1482, 1207.

oraz stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 25 maja 2010r.

II. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa rezerwacyjna” dla inwestycji (...) w P. postanowienia umownego wpisanego na podstawie art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowienia o treści

1) „W związku z powyższymi zobowiązaniami Stron, w razie nie zawarcia przez Kupującego umowy, o której mowa w pkt 2.1. li. A, kwota określona w pkt 2.2. zostanie zatrzymana przez Spółkę tytułem kary umownej. Kara nie będzie należna Spółce, jeżeli: a. do zawarcia nie dojdzie z powodu wystąpienia istotnych różnic w zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę projekcie budowlanym w stosunku do planów (...) takich jak: zmiana powierzchni Lokalu powyżej 10%, zmian ilości pomieszczeń w Lokalu, w tym przypadku Spółka zobowiązana będzie do zwrotu zaliczki Kupującemu w wysokości nominalnej bez odsetek w terminie 14 dni od daty złożenia przez Kupującego uzasadnionego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.” (pkt 2.4.a. wzorca umowy- wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 357, 1478 oraz stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 29 października 2009r.

III. uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania przedsiębiorcy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., polegające na stosowaniu we wzorcach umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu” dla inwestycji (...) w P. oraz (...) w K. postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁽⁽⁴⁵⁾⁾ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

1) „ W razie uzasadnionej konieczności dokonania zmian w projekcie technicznym, zostaną one dokonane w sposób nie prowadzący do zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu, chyba że Kupujący wyrazi na to zgodę.” (pkt 2.8 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 234, 852.

2) „Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie do (...) roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią niezawinione przez Spółkę opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie indywidualnej aranżacji wykończeń i instalacji. (...)” (pkt 5.1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 921, 1252.

3) „Przyrzeczona umowa ustanowienia sprzedaży zostanie zawarta w terminie określonym w pkt (...). Nie stanowi zawinione nie wykonania Umowy przez Spółkę niezachowanie tego terminu, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej. (...)” (pkt 5.4 lit h wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 882, 920, 1036, 1203, 1349.

4) „Stronom przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania Lokalu Kupującemu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone drugiej Stronie za potwierdzeniem odbioru. Skorzystanie z tego uprawnienia jest dopuszczalne wyłącznie za równoczesną zapłatą odstępnego w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. (...)” (pkt 8.1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 369, 1417, 1472.

5) „Jeżeli (...) Kupujący (...) Którakolwiek ze stron popadnie w zwłokę (...), to odpowiednio druga strona wezwie stronę będącą w zwłoce do wykonania zobowiązania wyznaczając w tym celu dodatkowy 14 dniowy termin, a po jego bezskutecznym upływie uprawniona będzie do odstąpienia od Umowy oraz do równoczesnego żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. (...)” (pkt 8.3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1350.

6) „W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku. ” (pkt 8.4 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478.

7) „Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w Umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy. ” (pkt 9.2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1482, 982.

i nakazał zaniechania ich stosowania.

IV. nałożył na przedsiębiorcę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., kary pieniężne płatne do budżetu państwa:

1) w wysokości 111.108 zł (sto jednaście tysięcy sto osiem), z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt I.2), I.3), I.7) sentencji decyzji,

2) w wysokości 370.360 zł (trzysta siedemdziesiąt tysięcy trzysta sześćdziesiąt) z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt III decyzji.

Odwołanie od powyższej decyzji wniosła spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. (dalej zamiennie Spółka). Domagała się uchylecia zaskarżonej decyzji w całości, z powodu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2, art. 26 ust. 1, art. 27 ust. 1 i 2 oraz art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej również: „ustawy”) oraz

zasądzenia od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego,

alternatywnie

II. zmiany zaskarżonej decyzji:

(1) w pkt. I w ten sposób, że nie uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez Spółkę postanowień umownych, stosowanych we wzorcach umów, tamże wymienionych;

(2) w pkt. III poprzez stwierdzenie zaniechania przez Spółkę stosowania wymienionych w tym punkcie wzorców umów, w odniesieniu do umowy dla inwestycji pod nazwą (...) z dniem 16 czerwca 2010 roku oraz dla inwestycji pod nazwą (...) z dniem 29 października 2009 roku, a nadto, że nie uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowania przez Spółkę postanowień umownych, stosowanych w tych wzorcach umów;

(3) uchylene zaskarżonej decyzji w punkcie IV, dotyczącym nałożenia kar pieniężnych w wysokości 111.108 złotych oraz w wysokości 370.360,00 zł, z powodu braku podstaw do nałożenia kary, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 24 w związku z art. 26, jak również kary, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 24 w związku z art. 27;

(4) zasądzenie od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wniósł o oddalenie odwołania i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania

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

(...) Sp. z o.o. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nr (...) i w ramach działalności gospodarczej prowadzi działalność deweloperską. (dowód: odpis z KRS nr (...), k. 34 akt adm.).

Spółka realizowała inwestycje na terenie miasta W. (inwestycja pod nazwą (...)) oraz w K. (inwestycja pod nazwą (...)) i w P. (inwestycja pod nazwą (...)).

W kontaktach z konsumentami (...) Sp. z o.o. posługiwała się wzorcami umów:

(i) „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu” dla inwestycji (...) we W. (k. 40 – 49 akt adm),

(ii) „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu” dla inwestycji (...) w K. (k. 63 – 71 akt adm),

((...)) „Umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu” dla inwestycji (...) w P. (k. 87 – 95 akt adm.),

(iv) „Umowa rezerwacyjna” dla inwestycji (...) w P. (k. 116 – 120 akt adm).

Powyższe wzorce zawierały klauzule wymienione w treści zaskarżonej decyzji.

Zaprzestanie stosowania zakwestionowanych postanowień umownych dla inwestycji (...) realizowanej we W. nastąpiło w dniu 25 maja 2010 r. (dowód: umowa przedwstępna sprzedaży lokalu z dnia 25 maja 2010 r., k. 246 – 249 akt adm.).

Inwestycja (...) w P. została wstrzymana i w konsekwencji uległy rozwiązaniu bądź wygaśnięciu „umowy rezerwacyjne” oraz zawarte umowy przedwstępne przy użyciu wzorca „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności

lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży lokalu”. Jedynie jedna umowa przedwstępna nadal łączy strony z uwagi na wolę konsumenta. (pismo datowane 21.04.2010 r., k. 163 akt adm).

W odniesieniu do inwestycji (...) w K. zakwestionowane przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów postanowienia (z wyłączeniem postanowienia określonego w punkcie III.5 decyzji) zostały wycofane z obrotu prawnego w dniu 16 czerwca 2010 r. (dowód: pismo (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. z dnia 23 czerwca 2010 r. wraz z załącznikami, k. 271 – 285 akt adm).

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

Odwołanie w części zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Natomiast ust. 2. ww. artykułu stanowi, że 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.).

W przedmiotowej sprawie bezsporne jest, że powód w obrocie z konsumentami w stosowanych wzorcach wykorzystywał klauzule zakwestionowane przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu powoda, że postanowienia, których dotyczy zaskarżona decyzja w swej treści nie są tożsame z klauzulami znajdującymi się w rejestrze klauzul niedozwolonych prowadzonym przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Zaznaczyć przy tym należy, że zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę w pełni podziela, 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 zakończonego 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.

Zaznaczyć ponadto należy, iż dla możliwości stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów przewidzianej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustaw o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma znaczenia fakt, że w niektórych przypadkach postanowienia wzorców umownych były przedmiotem indywidualnych uzgodnień z konsumentem. Sam fakt zmiany któregoś z punktów wzorca nie dowodzi bowiem, jak to próbował wykazać powód, że przedsiębiorca nie stosuje wzorca w kontaktach z konsumentami w sposób adhezyjny. Fakt zmiany czy negocjacji któregoś z zapisów wzorca między konsumentem a przedsiębiorcą nie zmienia charakteru prawnego przedstawionego kontrahentowi formularza jako wzorca umowy.

Podkreślić należy, że zakwestionowane klauzule miały charakter klauzul niedozwolonych w rozumieniu art. 385¹ Kodeksu cywilnego i kształtowały, tak jak postanowienia zawarte w rejestrze postanowień uznanych za niedozwolone

prowadzonym przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając ich interesy.

Klauzula „Spółka zastrzega sobie prawo nanoszenia zmian w projekcie technicznym, jednakże bez istotnych zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu” (pkt 2.9 wzorca) – tożsama jest z postanowieniami zamieszczonymi pod numerami 234, 852, 1381 rejestru klauzul niedozwolonych. Podobnie jak ww. klauzule przedmiotowe postanowienie przewidywało uprawnienie dla powoda do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie. Postanowienie to było ogólne, nie zawierało sprecyzowania jaki może być zakres zmian oraz jakich elementów te zmiany mogą dotyczyć. Sąd nie podzielił poglądu powoda, iż wprowadzenie ograniczeń zakresu możliwych zmian przesądza o braku abuzywności tej klauzuli. Wyłączenie bowiem możliwości wprowadzenia „istotnych zmian rozkładu pomieszczeń i powierzchni Lokalu” nie pozbawia przedmiotowej klauzuli abuzywności mającej swe źródło przede wszystkim w możliwości jednostronnej zmiany przedmiotu umowy z wyłączeniem zgody konsumenta i bez ważnych przyczyn uzasadniających wprowadzenie zmian. Podkreślić przy tym należy, że istotą abuzywności przedmiotowej klauzuli był również fakt pozbawienia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy bez ponoszenia konsekwencji w przypadku wprowadzenia przez powoda zmian projektu, co w sposób oczywisty narusza w sposób rażący interes konsumenta i sprzeczne jest z dobrymi obyczajami. Stosowanie przedmiotowej klauzuli mogło doprowadzić do poszkodowania konsumenta i naruszenia zasady ekwiwalentności świadczeń stron.

Klauzula „Do ceny określonej w pkt 3.1. umowy doliczony zostanie podatek VAT. Stawka podatku VAT w dniu zawarcia umowy wynosi dla lokalu mieszkalnego 7%, zaś dla garażu 22% (dla lokalu użytkowego 22%). Strony ustalają, że w przypadku zmiany tych stawek Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty ceny określonej w pkt. 3.1. powiększonej o nową stawkę podatku VAT, przy czym rozliczenie z tego tytułu nastąpi stosownie do obowiązujących przepisów podatkowych, a zapłata nastąpi wraz z momentem wejścia w życie nowych przepisów ” – tożsama jest z postanowieniami zamieszczonymi pod numerami 885, 1386 rejestru klauzul niedozwolonych. Postanowienie to w sposób niedozwolony przyznawało powodowi możliwość zmiany ceny po zawarciu umowy, pozbawiając kontrahenta możliwości odstąpienia od umowy. Zaznaczyć przy tym należy, że klauzula ta jest tożsama z postanowieniem zamieszczonym w art. 385³ pkt 20 Kodeksu cywilnego.

Klauzula „Jeżeli rzeczywista powierzchnia użytkowa Lokalu różnić się będzie od określonej w Umowie o nie więcej niż +/- 2%, okoliczność ta nie wpłynie na wysokość ceny. W przypadku różnicy w rzeczywistej powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej w Umowie większej niż +/- 2%, jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie większa, to Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty proporcjonalnie wyższej ceny za całą dodatkową powierzchnię (ponad określoną w umowie), zaś jeżeli powierzchnia rzeczywista będzie mniejsza, to Sprzedający zobowiązany będzie do proporcjonalnego obniżenia ceny.” – tożsama jest z postanowieniami zamieszczonymi pod numerami 1379, 1478 rejestru klauzul niedozwolonych. Podobnie jak ww. klauzule zastrzegała ona nieuzasadnione względami technicznymi zmiany inwestycji. Stosowanie tej klauzuli mogło w praktyce wyłączać odpowiedzialność powoda za błąd w sztuce budowlanej czy niestaranność.

Klauzula „Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie 30 miesięcy od daty otrzymania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przewidywany termin zakończenia robót budowlanych w terminie do dnia 31 grudnia 2009 roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie wykończeń i instalacji. W razie sprzyjających warunków atmosferycznych zakończenie inwestycji może nastąpić przed nadejściem wymienionego terminu i wówczas odpowiednio wcześniej wykonywane będą obowiązki Stron. Strony ustalają, że roboty zostaną uznane za zakończone, nawet jeśli prace zewnętrzne oraz prace w zakresie części wspólnych nie zostaną zamknięte.” – tożsama jest z postanowieniami zamieszczonymi pod numerami 882, 921, 1252 rejestru klauzul niedozwolonych. Postanowienie to legalizowało sytuację, gdy przedłużanie procedur administracyjnych było spowodowane nieprawidłowym działaniem powoda, co z kolei mogłoby prowadzić do wyłączenia odpowiedzialności powoda za zawinione przez niego przekroczenie terminu wykonania inwestycji.

Analizowana klauzula włącza więc odpowiedzialność powoda za nieprawidłowe wykonanie zobowiązania (art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego).

Podobnie klauzule: „Przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 180 dni od daty wydania Lokalu. Niezachowanie tego terminu przez Spółkę, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej nie może powodować żadnych roszczeń ze strony Kupującego. O możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej Spółka powiadomi Kupującego na piśmie, wskazując jednocześnie termin i miejsce zawarcia tej umowy”, „Przyrzeczona umowa ustanowienia sprzedaży zostanie zawarta w terminie określonym w pkt (...). Nie stanowi zawinionego nie wykonania Umowy przez Spółkę niezachowanie tego terminu, będące skutkiem opieszałości działań administracyjnych (wydanie niezbędnych zaświadczeń) przy spełnieniu wszystkich warunków przez Spółkę lub będące skutkiem działania siły wyższej.” oraz klauzula „ Spółka przewiduje zakończenie robót budowlanych w terminie do (...) roku, o ile nie nastąpi przerwanie prac na skutek działania siły wyższej lub nie nastąpią niezawinione przez Spółkę opóźnienia w uzyskaniu zezwoleń ze strony odpowiednich urzędów, a także nie nastąpi konieczność wprowadzenia zmian na żądanie Kupującego w zakresie indywidualnej aranżacji wykończeń i instalacji – tożsame są z postanowieniami zamieszczonymi pod numerami 882, 1203 rejestru klauzul niedozwolonych. Podobnie jak powyżej analizowane postanowienie przedmiotowe klauzule dopuszczały sytuacje, gdy przedłużanie procedur administracyjnych było spowodowane nieprawidłowym działaniem powoda, co z kolei mogłoby prowadzić do wyłączenia odpowiedzialności powoda za zawinione przez niego przekroczenie terminu wykonania inwestycji. Postanowienia te włączały więc odpowiedzialność powoda za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 385³ pkt 2 Kodeksu cywilnego). Odnosząc się do zarzutów powoda zaznaczyć należy, iż określenie „przy spełnieniu wszystkich warunków przez spółkę” nie jest równoznaczne ze złożeniem wniosku o zaświadczenie we właściwym terminie umożliwiającym uzyskanie zaświadczenia pozwalającego na zawarcie umowy przyrzeczonej w określonym umownie terminie. W związku z tym na tle przedmiotowych klauzul możliwe jest wyłączenie odpowiedzialności powoda za zawinione nieuzyskanie przez niego właściwego zaświadczenia w terminie. Mając powyższe na względzie uznać należy, że ww. klauzule tożsame są z klauzulami zamieszczonymi w rejestrze postanowień niedozwolonych i kształtowały prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając interesy konsumentów.

Klauzula: „Kupującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania mu Lokalu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone Spółce za potwierdzeniem odbioru. Jeżeli Kupujący skorzysta z tego prawa po dokonaniu zapłaty pierwszej raty, to zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. Zapłata kary umownej winna nastąpić w terminie 7 dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy. Spółka uprawniona jest do potrącenia kary umownej z wierzytelnością Kupującego z tytułu zwrotu zapłaconej części lub całości ceny. Zwrot pozostałej części uiszczony ceny nastąpi w terminie 25 (dwudziestu pięciu) dni od dokonania wpłaty przez inną osobę, która zawarze ze Spółką przedwstępną lub właściwą umowę sprzedaży Lokalu, lecz nie później niż w ciągu 90 dni od daty otrzymania przez Spółkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy.” – tożsama jest z postanowieniami zamieszczonymi pod numerami 368, 510, 887, 1204, 1417, 1472 rejestru klauzul niedozwolonych. Zaznaczyć bowiem należy, iż podobnie jak w przypadku klauzul zamieszczonych w rejestrze postanowień niedozwolonych przedmiotowe postanowienia zobowiązują jedynie konsumenta do zapłaty kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy. Obowiązek taki nie został natomiast zastrzeżony w stosunku do powoda (pkt 8.5 wzorca). Podkreślić przy tym należy, iż kara umowna w wysokości 10% ceny nieruchomości jest karą rażąco wygórowaną nie mającą oparcia w łączącym strony stosunku prawnym. Przedmiotem świadczenia powoda jest typowy budynek mieszkalny zawierający mieszkania o typowym standardzie wykończenia, które nie wymagają dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. Z tego powodu w przypadku rezygnacji konsumenta z zawarcia umowy przyrzeczonej wybudowane lokale mogą być przedmiotem obrotu skutkującym uzyskaniem przez powoda świadczenia pieniężnego według cen rynkowych. Podkreślić przy tym należy, że w punkcie 8.5 wzorca umowy powód zastrzegł wykonanie na koszt konsumenta prac mających na celu przywrócenie lokalu do stanu standardowego, co jest świadczeniem dodatkowym w stosunku do ww. kary umownej. W związku z tym kara umowna w tej wysokości nie jest uzasadniona racjonalnymi przesłankami w postaci poniesionych

przez powoda kosztów. Mając powyższe na względzie stwierdzić ponadto należy, iż analizowana klauzula wypełnia warunki określone w punkcie 16 i 17 art. 385⁽³⁾ Kodeksu cywilnego.

Powyższe uwagi, w zakresie wysokości zastrzeżonej kary umownej, należą odnieść do postanowień: „Wstąpienie do umowy na miejsce Kupującego innych osób jest dopuszczalne po uprzedniej zapłacie przez Kupującego na rzecz Spółki kary umownej w wysokości 3% ceny netto określonej w pkt. 3.1.”, postanowienia: „Jeżeli Kupujący popadnie w zwłokę z zapłatą drugiej lub dalszej raty ceny, przekraczającą 45 dni w stosunku do terminów wynikających z harmonogramu płatności, o którym mowa w pkt. 4. 5, to Spółka uprawniona będzie do odstąpienia od niniejszej umowy z winy Kupującego oraz do równoczesnego żądania zapłaty przez Kupującego kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. niniejszej umowy. W takim przypadku stosuje się odpowiednio postanowienia 2 punktu 8.1., dotyczące potrącenia oraz terminów zwrotu uiszczonych przez Kupującego ceny.”, postanowienia: „Jeżeli (...) Kupujący (...) Którakolwiek ze stron popadnie w zwłokę (...), to odpowiednio druga strona wezwie stronę będącą w zwłoce do wykonania zobowiązania wyznaczając w tym celu dodatkowy 14 dniowy termin, a po jego bezskutecznym upływie uprawniona będzie do odstąpienia od Umowy oraz do równoczesnego żądania zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny określonej w pkt. 3.1. (...).” oraz postanowienia: „Stronom przysługuje uprawnienie do odstąpienia od niniejszej umowy bez konieczności podawania przyczyny w okresie do dnia wydania Lokalu Kupującemu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i winno być doręczone drugiej Stronie za potwierdzeniem odbioru. Skorzystanie z tego uprawnienia jest dopuszczalne wyłącznie za równoczesną zapłatą odstępnego w wysokości 10% ceny określonej w pkt 3.1. (...)”

W przedmiotowych klauzulach wysokość kary umownej do zapłaty której zobowiązany był konsument uznać należy za rażąco wygórowaną. Podkreślić należy, iż procentowa wysokość kar umownych w ww. klauzulach została odniesiona do ceny lokalu będącego przedmiotem stosunku umownego. Kary umowne we wskazanych wysokościach oderwane są od ponoszonych przez powoda kosztów związanych z niezawarciem przyrzeczonych umów. Podkreślić przy tym należy, iż w pierwszym przypadku powód już w chwili rezygnacji przez konsumenta z zawarcia umowy ma wskazanego kontrahenta na zakup mieszkania. W związku z tym, w tego typu przypadkach ryzyko gospodarcze i możliwość poniesienia przez powoda straty ograniczone są do minimum. Sąd nie podzielił poglądu powoda, iż wprowadzenie tej klauzuli, z uwagi na zagwarantowanie konsumentowi możliwości zmian podmiotowych umowy jest korzystne dla konsumenta, a w związku z tym klauzula ta nie może zostać uznana za niedozwoloną. Zaznaczyć należy, iż czynnikiem decydującym o abuzywności przedmiotowej klauzuli, jak i klauzul z nią tożsamy, jest zastrzeżenie rażąco wygórowanej kary umownej w drodze jednostronnego postanowienia umownego. W odniesieniu do trzech kolejnych klauzul, wskazać należy, iż kara umowna w wysokości 10 % ceny musi być uznana za rażąco wygórowaną w rozumieniu punktu 17 art. 385³ Kodeksu cywilnego, jeżeli wziąć pod uwagę fakt, że powód w żaden sposób nie wykazał, że kara w tej wysokości jest uzasadniona ponoszonymi przez niego kosztami odstąpienia przez konsumenta od umowy. Na podstawie tych klauzul powód przerzucił na konsumenta ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej oraz zmierzał do osiągnięcia kosztem konsumenta dodatkowych korzyści. Powtórzyć należy, iż charakter prowadzonej przez powoda działalności pozwala na znalezienie nabywcy lokalu w przypadku niedościa do skutku umowy przyrzeczonej, co rekompensuje powodowi poniesione koszty związane z budową inwestycji, zaś koszty związane z usunięciem niestandardowych rozwiązań wprowadzonych na życzenie konsumenta są rekompensowane na podstawie dodatkowej kary umownej.

Analizując powyższe kwestie Sąd ocenił, że ww. cztery klauzule były tożsame ze wskazanymi przez pozwanego klauzulami z rejestru klauzul niedozwolonych, gdyż były one treściowo zbliżone do tychże klauzul, a ponadto kształtowały prawa i obowiązki konsumentów w taki sam sposób – w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając interes konsumentów.

Klauzula o treści: „W razie konieczności dokonania istotnych zmian w projekcie budowlanym, Spółka zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia o tym Kupującego. W tym przypadku Strony uprawnione będą w terminie 14 dni od daty powiadomienia Kupującego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy bez konieczności zapłaty jakichkolwiek kar umownych, natomiast ze zwrotem wszelkich uiszczonych dotychczas wpłat na rzecz Spółki. Za

istotne zmiany w projekcie budowlanym uważa się zmiany ilości pomieszczeń w Lokalu, zmiany w powierzchni Lokalu o ponad 10% jego powierzchni projektowej, likwidację balkonu lub tarasu, istotne zmiany w usytuowaniu budynku.” tożsama jest z klauzulą zamieszczoną pod nr 1478 rejestru klauzul niedozwolonych. Przedmiotowe postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów, poprzez wyłączenie możliwości odstąpienia od umowy w sytuacji gdy zmiany powierzchni lokalu będą mniejsze niż 10 %. W zakresie zmiany powierzchni lokalu do 10 % konsument nie miał zagwarantowanej możliwości odstąpienia od umowy pomimo niewykonania przez powoda umowy w sposób zgodny z jej treścią. Zaznaczyć przy tym należy, iż we wskazanym zakresie postanowienie to przewiduje obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta (zapłaty ceny) mimo nienależytego wykonania zobowiązania przez powoda (pkt 22 art. 385³ Kodeksu cywilnego). Uwagi te odnoszą się również do klauzuli zamieszczonej w pkt III.6 decyzji.

W zakresie klauzuli: „Każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o zmianie adresu wskazanego w umowie, w tym adresów dla doręczeń, pod rygorem uznania za prawidłowo doręczoną korespondencję kierowaną na adres dotychczasowy” tożsama jest z postanowieniem zamieszczonym pod pozycją 1482 w rejestrze klauzul niedozwolonych. Postanowienie to, identyczne pod względem treściowym z postanowieniami znajdującymi się w rejestrze klauzul niedozwolonych, pozwalało powodowi na wiążącą interpretację postanowień umownych. Kształtowało ono przy tym sytuację konsumenta w sposób niekorzystny w porównaniu z ogólnymi zasadami prawa cywilnego dotyczącymi sposobu składania oświadczeń woli. Postanowienie to ponadto przyznawało powodowi uprawnienie rozstrzygania powstałych na tym gruncie sporów, co należy do kompetencji sądu powszechnego. Zaznaczyć przy tym należy, że postanowienie to spełnia we wskazanym zakresie kryteria punktu 9 art. 385³ Kodeksu cywilnego. Uwagi te odnoszą się również do klauzuli zamieszczonej w pkt III.7 decyzji.

Klauzula: „W związku z powyższymi zobowiązaniami Stron, w razie nie zawarcia przez Kupującego umowy, o której mowa w pkt 2.1. li. A, kwota określona w pkt 2.2. zostanie zatrzymana przez Spółkę tytułem kary umownej. Kara nie będzie należna Spółce, jeżeli: a. do zawarcia nie dojdzie z powodu wystąpienia istotnych różnic w zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę projekcie budowlanym w stosunku do planów (...) takich jak: zmiana powierzchni Lokalu powyżej 10%, zmian ilości pomieszczeń w Lokalu, w tym przypadku Spółka zobowiązana będzie do zwrotu zaliczki Kupującemu w wysokości nominalnej bez odsetek w terminie 14 dni od daty złożenia przez Kupującego uzasadnionego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy.” tożsama jest z klauzulami znajdującymi się w rejestrze klauzul niedozwolonych pod nr 357 i 1478. Podobnie jak te klauzule badane postanowienie wyłączało konsumentowi możliwość rezygnacji ze stosunku umownego bez zapłaty kary umownej w przypadku zmiany świadczenia powoda. Powód nie udowodnił przy tym, że ponosi skutki finansowe odstąpienia przez konsumenta od umowy w rozmiarze odpowiadającym zastrzeżonej karze umownej.

Analizując zarzuty odwołania odnoszące się do zaprzestania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów Sąd częściowo podzielił zapatrywanie powoda, w zakresie w jakim nastąpiła zmiana zaskarżonej decyzji.

Sąd ustalił, iż powód zaprzestał stosowania praktyki określonej w punkcie III decyzji w zakresie postanowień 1), 2), 3), 4), 6), 7) z dniem 16 czerwca 2010 r.

Pismem z dnia 23 czerwca 2010 r. (k. 271 akt adm.) powód stwierdził, że w zakresie inwestycji (...) w K. wprowadził nowy wzorzec umowy, który jest stosowany przy sprzedaży lokali z tej inwestycji. Na dowód powyższego przedłożył odpisy umów z dnia 16 czerwca 2010 r. i 23 czerwca 2010 r. zawartych z konsumentami. Przedłożone umowy nie zawierały zakwestionowanych w punkcie III decyzji postanowień (z wyłączeniem klauzuli z punktu III.5. decyzji). Fakt wprowadzenia nowego wzorca w zakresie ww. inwestycji nie został zaprzeczony przez pozwanego. Mając na względzie powyższe oraz zasady związane z rozkładem ciężaru dowodowego Sąd przyjął datę najwcześniejszej z przedłożonych przez powoda umów, jako datę zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w punkcie III decyzji (z wyłączeniem jednej klauzuli).

Sąd nie podzielił twierdzenia pozwanego, iż powód nie zaprzestał praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w ww. zakresie ponieważ nie aneksował zawartych wcześniej umów, co doprowadziłoby do wyeliminowania zakwestionowanych postanowień umownych z obrotu prawnego. Pogląd ten nie jest uzasadniony.

Zgodnie z ust. 2. Art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i 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 Kodeksu postępowania cywilnego. Jak z powyższego przepisu wynika praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień uznanych za niedozwolone. Na gruncie ww. regulacji przez stosowanie należy rozumieć oferowanie i wprowadzanie do obrotu prawnego umów zawierających niedozwolone postanowienia umowne. Podkreślić przy tym należy, iż dalszy byt stosunku umownego (po zawarciu umowy) w obrębie którego stosowane były niedozwolone postanowienia nie ma znaczenia dla oceny naruszenia określonego w ust.2 art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Odnosi się to w szczególności do wykonywania zawartej umowy. Z punktu widzenia wyżej wskazanego przepisu zawarcie umowy skutkuje tym, iż w konkretnym przypadku nie mamy już do czynienia ze stosowaniem niedozwolonych klauzul tylko ze stosunkiem umownym, którego częścią stały się postanowienia ustalone we wzorcu, które kształtują indywidualne prawa i obowiązki stron konkretnego stosunku umownego. Z chwilą inkorporowania wzorca do umowy traci on (w zakresie konkretnej umowy) charakter adhezyjnego postanowienia mogącego naruszyć zbiorowy interes konsumentów.

Mając powyższe na względzie brak jest podstaw do twierdzenia, że nieusunięcie przez powoda niedozwolonych postanowień umownych zastrzeżonych w zawartych wcześniej umowach przesądza o niemożności stwierdzenia zaprzestania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Na marginesie należy jedynie zaznaczyć, iż przyjęcie odmiennego poglądu mogłoby prowadzić do nałożenia na powoda obowiązku w praktyce niewykonalnego, np. z uwagi na sprzeciw konsumentów na zmianę umowy, czy też zawarcie umów przyrzeczonych.

Pomimo wskazania w punkcie III decyzji dwóch inwestycji, których dotyczy praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów to w istocie praktyka ta stanowiła jeden czyn określony brzmieniem niedozwolonych postanowień umownych oraz jednakową formą stosowanych wzorców umownych. Mając powyższe na względzie Sąd w sposób jednolity ustalił datę zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów określonej w punkcie III decyzji. Zaniechanie tej praktyki Sąd ustalił przy uwzględnieniu daty najwcześniejszej z przedłożonych przez powoda umów.

Wprowadzenie do obrotu nowych wzorców, które nie zawierały (poza jednym wyjątkiem) wskazanych w punkcie III decyzji postanowień Sąd uznał za udowodnione na podstawie przedłożonych przez powoda umów. Fakt wprowadzenia do obrotu ww. wzorców nie został przez pozwanego zaprzeczony. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwestionował jedynie charakter prawny nowych wzorców umownych i skutki ich wprowadzenia dla oceny zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Jak już wyżej zaznaczono zastrzeżenia Prezesa w tym względzie nie zostały uwzględnione przez Sąd. W związku z powyższym, na podstawie art. 230 k.p.c. Sąd ustalił moment zaprzestania praktyki określonej w punkcie III zaskarżonej decyzji (z wyjątkiem klauzuli określonej w punkcie III.5 decyzji) na podstawie przedłożonych przez powoda umów.

Analiza przedłożonych przez powoda umów wskazuje, że nie wycofał on z obrotu prawnego klauzuli określonej w punkcie III.5. decyzji. W związku z powyższym konieczne okazało się zobowiązanie powoda do zaniechania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w tym zakresie.

Dokonana przez Sąd zmiana zaskarżonej decyzji nie dała podstaw do obniżenia nałożonej na powoda kary pieniężnej, gdyż nie wpłynęła ona w sposób istotny na ocenę prawną praktyki, której dopuścił się powód. Powód zaniechał stosowania praktyki określonej w punkcie III decyzji (z wyłączeniem jednej klauzuli) na niespełna dwa miesiące przed wydaniem zaskarżonej decyzji. Ponadto wskazać należy, że wprowadzenie nowego wzorca nie miało istotnego znaczenia z punktu widzenia inwestycji (...) w K., gdyż jak wynika z pisma powoda z dnia 23 czerwca 2010 r., w momencie wprowadzania tego wzorca inwestycja ta z punktu widzenia budowlanego była ukończona i pozostało

niewiele lokali nieobjętych umowami przedwstępnymi lub sprzedaży (dowód: pismo powoda z dnia 23 czerwca 2010 r., k. 271 akt adm.).

Mając powyższe na względzie stwierdzić należy, iż zaprzestanie przez powoda praktyki, której dotyczy punkt III zaskarżonej decyzji, w przeważającej części związane było z czynnikami od powoda niezależnymi (zaprzestanie inwestycji w P., sprzedaż większości lokali z inwestycji w K.), zaś tylko w odniesieniu do marginalnej części inwestycji (...) w K. zaniechanie praktyki nastąpiło z inicjatywy powoda. W ocenie Sądu uwzględnienie tych okoliczności wyklucza możliwość miarkowania nałożonej na powoda kary pieniężnej przy uwzględnieniu zmiany ustaleń dotyczących momentu zaprzestania praktyki. Podkreślić ponadto należy, iż nowe wzorce umowne stosowane dla powyższej inwestycji nie wyeliminowały wszystkich niedozwolonych postanowień umownych – w dalszym ciągu powód stosował postanowienie z punktu III.5. decyzji.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu nałożona na powoda kara pieniężna uwzględnia charakter naruszenia którego dopuścił się powód i odpowiada ona przesłankom określonym w art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. W szczególności odpowiada ona okresowi stosowania niedozwolonej praktyki (2 lata), jak również ponadlokalnemu charakterowi naruszenia. Należy podkreślić, iż wymierzona za czyn określony w punkcie III decyzji kara pieniężna została ustalona na poziomie 2,4% maksymalnego wymiaru. Tak więc została ona ustalona w dolnej granicy ustawowego zagrożenia. W związku z tym brak jest podstaw do stwierdzenia, że jest ona nadmiernie dolegliwa.

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

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

/-/ SSO Bogdan Gierzyński