

Sygn. akt XVII AmA 26/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2021 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Jolanta Stasińska

Protokolant: stażysta Magdalena Ratajczyk

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2021 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z odwołania (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w P.

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone

na skutek odwołania (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w P. od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 czerwca 2019 roku, Nr (...)

1. oddala odwołanie,
2. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w P. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 720,00 zł (siedemset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia SO Jolanta Stasińska

Sygn. akt XVII AmA 26/19

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją z dnia 28 czerwca 2019 r., Nr (...) orzekł:

Stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 369), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone wszczętego z urzędu przeciwko (...) S.A. z siedzibą w P.,

I. na podstawie art. 23b ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznaje się postanowienia wzorca umowy deweloperskiej stosowane przez (...) S.A. z siedzibą w P., o treści:

1. „(...) wynikająca z obmiaru powykonawczego zmiana powierzchni użytkowej Lokalu (w stosunku do podanej w § 2 pkt 6 niniejszego aktu) w granicach do plus-minus 2% nie wpływa na stan rozliczeń między stronami (...)” (§ 4 ust. 1b)
2. „Strony zastrzegają, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych wynikających z niniejszej umowy nastąpi poprzez zapłatę kar umownych na zasadach poniższych:
 - 1) za zwłokę Dewelopera w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia na Nabywcę prawa własności tego Lokalu lub zwłokę w dotrzymaniu terminu wydania Lokalu w

posiadanie Nabywcy, która powstanie z przyczyn zależnych od Dewelopera, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,05% ceny brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszego aktu- za każdy dzień zwłoki,

3) łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 5% ceny brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszego aktu” (§ 8 pkt 1 i 3)

3. „Nabywca oświadcza ponadto, że udziela niniejszym Deweloperowi pełnomocnictwa do:

1) dokonywania w imieniu Nabywcy wszelkiego rodzaju czynności prawnych i faktycznych, a także składania oświadczeń woli i wiedzy w imieniu Nabywcy przed wszelkimi osobami fizycznymi oraz prawnymi (a także jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej), organami administracji rządowej i samorządowej, urzędami, sądami i instytucjami, z prawem do składania w imieniu mocodawcy pism, podań, wniosków i oświadczeń i z prawem do uzyskiwania wszelkich dokumentów (w szczególności odpisów, wypisów, pozwoleń, decyzji i zaświadczeń w zakresie (...)) zawierania umów o podziale nieruchomości wspólnej do używania

2) oddawania podczas głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej głosu w imieniu Nabywcy w zakresie dotyczącym łączenia lokali, podziału lokali, zmiany przeznaczenia lokali, zmiany pomieszczeń przynależnych do lokali (przy czym zmiany te nie mogą dotyczyć Lokalu, który jest przedmiotem niniejszej umowy) oraz w zakresie podziału nieruchomości wspólnej do używania” (§ 10 pkt 1d i pkt 2)

4. „Strony oświadczają, że postanowienia niniejszej umowy zostały uzgodnione indywidualnie z Nabywcą (przez co rozumie się przyjęcie ich bez uwag lub dokonanie jej zmian poprzez negocjacje obu stron umowy), a Nabywca potwierdza jednocześnie, iż postanowienia te są dla niego zrozumiałe, a także jednoznaczne” (§ 11 ust. 6 pkt 1),

za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1025 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, i zakazuje się ich wykorzystywania

II. na podstawie art. 23b ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nakłada się na (...)S.A. z siedzibą w P. środek usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu określonego w art. 23a ww. ustawy, w postaci skierowania do konsumentów, będących stronami umów deweloperskich zawartych na podstawie wzorca umowy deweloperskiej, o którym mowa powyżej w pkt I, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji, pisemnej informacji o wydaniu przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów niniejszej decyzji nr (...) z dnia 28 czerwca 2019r. o treści:

„(...) S.A. z siedzibą w P. informuje, że Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów decyzją nr (...) z dnia 28 czerwca 2019r. uznał za niedozwolone postanowienia wzorca umowy deweloperskiej, wykorzystywane przez Spółkę w obrocie z konsumentami o następującej treści: (...) - należy przytoczyć treść postanowień uznanych za niedozwolone.

W związku z powyższym, postanowienia te nie wiążą Pani/Pana, czyli są bezskuteczne. Bezskuteczność powstaje z mocy prawa i nie jest konieczne stwierdzenie jej na drodze sądowej. Klauzulę uznaną za abuzywną należy zatem traktować tak, jakby w ogóle nie została zamieszczona w zawartej umowie.

Decyzja Prezesa UOKiK została udostępniona na stronie internetowej (...).

Podpis osoby uprawnionej do reprezentacji (...) S.A.”

III. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 3a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nakłada się na (...) S.A. z siedzibą w P. w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 23a ww. ustawy:

1. karę pieniężną w wysokości 41.449 zł (słownie: czterdzieści jeden tysięcy czterysta czterdzieści dziewięć zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.1 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa

2. karę pieniężną w wysokości 66.319 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dziewiętnaście zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.2 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa

3. karę pieniężną w wysokości 24.869 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt dziewięć zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.3 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa

4. karę pieniężną w wysokości 24.869 zł (słownie: dwadzieścia cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt dziewięć zł) za stosowanie postanowienia wzorca umowy określonego w pkt I.4 niniejszej decyzji, płatną do budżetu państwa

IV. na podstawie art. 77 ust. 1 i art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 2096 ze zm.) w zw. z art. 83 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, postanawia się obciążyć (...) S.A. z siedzibą w P. kosztami postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone w wysokości 23,40 zł (słownie: dwadzieścia trzy zł 40/100) oraz zobowiązać do ich zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

Od powyższej decyzji odwołanie złożył powód: (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P..

Zaskarżonej decyzji zarzucił:

1. naruszenie art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (dalej jako u.o.k.i.k) w zw. z art. art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny poprzez uznanie, że Spółka naruszyła zakaz stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (dalej jako k.c.), w sytuacji gdy Spółka nie posługuje się wzorcem umowy i nie stosuje postanowień niedozwolonych,

2. naruszenie art. 385¹ § 1 k.c. poprzez uznanie, że postanowienia objęte Decyzją mają charakter postanowień niedozwolonych w sytuacji gdy charakter tych postanowień nie pozwala na stwierdzenie, że spełnione zostały przesłanki uznania ww. postanowień za niedozwolone, w szczególności Spółka nie posługuje się wzorcem umowy, zakwestionowane postanowienia były indywidualnie negocjowane z konsumentami, prawa i obowiązki konsumentów wynikające z ww. postanowień nie zostały ukształtowane w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ani rażąco naruszając ich interesy,

3. naruszenie art. 227 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (dalej jako k.p.c.) w zw. z art. 84 u.o.k.i.k. poprzez nieprzeprowadzenie wszystkich dowodów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. nieprzesłuchania zawnioskowanych przez Spółkę świadków oraz pana R. B. w charakterze strony,

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 84 u.o.k.i.k. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, która doprowadziła do nieprawidłowego orzeczenia.

Wobec powyższego wniósł o:

1. uchylenie decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 czerwca 2019 r., sygn. akt: (...) w całości,

2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów złożonych przez Spółkę w toku postępowania przed Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta na okoliczność braku podstaw do uznania, że postanowienia objęte Decyzją stanowią klauzule niedozwolone, w tym w szczególności na możliwości negocjacji wszystkich postanowień umowy deweloperskiej, niestosowania przez Spółkę wzorca umownego a jedynie projektu umowy, braku zagrożenia dla interesów konsumenta, braku naruszenia równowagi stron umowy deweloperskiej, gromadzenia przez Spółkę środków uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych na zamkniętym rachunku deweloperskim, braku możliwości wypłaty środków na nim się znajdujących przed przeniesieniem własności

lokali mieszkalnych na nabywców a w konsekwencji ryzyka ponoszonego przez Spółkę w przypadku nieodebrania mieszkania i nieprzystąpienia przez nabywców do umów przenoszących własność lokali mieszkalnych, modyfikowania postanowień umów deweloperskich w toku negocjacji z klientami,

3. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków:

- a) P. S.,
- b) M. K.,
- c) K. D.,
- d) R. D.,
- e) G. P.,
- f) pana M. F.,

na okoliczność możliwości negocjacji wszystkich postanowień umowy deweloperskiej, niestosowania przez Spółkę wzorca umownego a jedynie projektu umowy, pouczenia przez notariusza o znaczeniu poszczególnych postanowień umowy deweloperskiej, wyjaśnieniu i upewnieniu się przez notariusza, że wszystkie postanowienia umowy deweloperskiej zostały uzgodnione i odzwierciedlają zamiar i wo/ę wszystkich stron umowy deweloperskiej, zasadności wprowadzenia poszczególnych postanowień do treści umowy deweloperskiej (w odniesieniu do postanowień kwestionowanych przez UOKiK), braku zagrożenia dla interesów konsumenta, braku naruszenia równowagi stron umowy deweloperskiej.

4. Dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków:

- a) M. C., na okoliczność możliwości negocjacji postanowień umowy deweloperskiej i wyrażania przez Spółkę zgody na zmianę postanowień, w tym postanowienia o karze umownej,
- b) K. W., na okoliczność możliwości negocjacji postanowień umowy deweloperskiej i wyrażania przez Spółkę zgody na zmianę postanowień, w tym postanowienia o karze umownej.

5. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania R. B. - Prezesa Zarządu Spółki, w charakterze strony, na okoliczność możliwości negocjacji wszystkich postanowień umowy deweloperskiej, niestosowania przez Spółkę wzorca umownego a jedynie projektu umowy, pouczenia przez notariusza o znaczeniu poszczególnych postanowień umowy deweloperskiej, wyjaśnieniu i upewnieniu się przez notariusza, że wszystkie postanowienia umowy deweloperskiej zostały uzgodnione i odzwierciedlają zamiar i wolę wszystkich stron umowy deweloperskiej, zasadności wprowadzenia poszczególnych postanowień do treści umowy deweloperskiej (w odniesieniu do postanowień kwestionowanych przez UOKiK), braku zagrożenia dla interesów konsumenta, braku naruszenia równowagi stron umowy deweloperskiej.

6. przeprowadzenie rozprawy w niniejszym postępowaniu,

7. zasądzenie od Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz Spółki zwrotu kosztów postępowania odwoławczego przez Sądem Okręgowym w Warszawie - Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w odpowiedzi na odwołanie wniósł o jego oddalenie oraz oddalenie wniosków dowodowych powoda o przesłuchanie w charakterze świadków osób wskazanych w pkt 3 i 4 (str. 3 odwołania) oraz w charakterze strony Prezesa Zarządu powódki i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podtrzymał stanowisko wyrażone w zaskarżonej decyzji.

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

3 (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w P. została wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem (...). Przedmiot działalności gospodarczej Spółki obejmuje m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. / odpis z rejestru KRS- k. 737-738 akt adm./

W ramach prowadzonej działalności w sierpniu 2015r. Spółka rozpoczęła realizację przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. (...) w P. pod nazwą (...), polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi. Przy realizacji ww. przedsięwzięcia Spółka posługiwała się wzorcem umowy deweloperskiej o nazwie: „wzór umowy”, w oparciu o który zawierała umowy z konsumentami. Wzorzec ten stanowił załącznik do przekazywanego konsumentom prospektu informacyjnego dotyczącego wymienionego przedsięwzięcia. Zgodnie z jego postanowieniami Spółka zawarła 52 umowy deweloperskie. / pismo Spółki z dnia 28 marca 2018r. wraz z załączonym wzorem umowy- k. 5-32 akt adm, umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę z konsumentami wraz z załączonymi wzorcami umów- k. 36-60, 66-91, 97-122 akt adm., umowy deweloperskie zawarte przez Spółkę z konsumentami zgodnie z ww. wzorcem- k. 442-681 akt adm./

W wykorzystywanym przez Spółkę wzorcu umowy deweloperskiej zamieszczono postanowienia o treści:

1.,„(...) wynikająca z obmiaru powykonawczego zmiana powierzchni użytkowej Lokalu (w stosunku do podanej w § 2 pkt 6 niniejszego aktu) w granicach do plus-minus 2% nie wpływa na stan rozliczeń między stronami (...)” (§ 4 ust. 1b)

2.,„Strony zastrzegają, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych wynikających z niniejszej umowy nastąpi poprzez zapłatę kar umownych na zasadach poniższych:

1)za zwłokę Dewelopera w dotrzymaniu terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu oraz przeniesienia na Nabywcę prawa własności tego Lokalu lub zwłokę w dotrzymaniu terminu wydania Lokalu w posiadanie Nabywcy, która powstanie z przyczyn zależnych od Dewelopera, Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,05% ceny brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszego aktu- za każdy dzień zwłoki,

3) łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 5% ceny brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszego aktu” (§ 8 pkt 1 i 3)

3.,„Nabywca oświadcza ponadto, że udziela niniejszym Deweloperowi pełnomocnictwa do:

1)dokonywania w imieniu Nabywcy wszelkiego rodzaju czynności prawnych i faktycznych, a także składania oświadczeń woli i wiedzy w imieniu Nabywcy przed wszelkimi osobami fizycznymi oraz prawnymi (a także jednostkami organizacyjnymi nie posiadającymi osobowości prawnej), organami administracji rządowej i samorządowej, urzędami, sądami i instytucjami, z prawem do składania w imieniu mocodawcy pism, podań, wniosków i oświadczeń i z prawem do uzyskiwania wszelkich dokumentów (w szczególności odpisów, wypisów, pozwoleń, decyzji i zaświadczeń) w zakresie (...) zawierania umów o podziale nieruchomości wspólnej do użytkowania

2)oddawania podczas głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej głosu w imieniu Nabywcy w zakresie dotyczącym łączenia lokali, podziału lokali, zmiany przeznaczenia lokali, zmiany pomieszczeń przynależnych do lokali (przy czym zmiany te nie mogą dotyczyć Lokalu, który jest przedmiotem niniejszej umowy) oraz w zakresie podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania” (§ 10 pkt 1d i pkt 2)

4.,„Strony oświadczają, że postanowienia niniejszej umowy zostały uzgodnione indywidualnie z Nabywcą (przez co rozumie się przyjęcie ich bez uwag lub dokonanie jej zmian poprzez negocjacje obu stron umowy), a Nabywca potwierdza jednocześnie, iż postanowienia te są dla niego zrozumiałe, a także jednoznaczne” (§ 11 ust. 6 pkt 1)

/ wzorzec umowy deweloperskiej- k. 8-32 akt adm./

Realizując przedsięwzięcie deweloperskie (...), Spółka zapewniała nabywcom ochronę ich środków finansowych w postaci zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Spółka zakończyła procedurę wydawania lokali nabywcom, z którymi zawarła umowy deweloperskie w ramach ww. przedsięwzięcia w dniu 3 października 2018r., natomiast w dniu 25 stycznia 2019r. Spółka zakończyła procedurę zawierania umów przenoszących własność tych lokali. /pisma Spółki z dnia: 7 stycznia 2019r. wraz z umową zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego i 25 marca 2019r.- k. 693-711 i 718 akt adm./

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach administracyjnych, gdyż nie były kwestionowane przez strony, jak również w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości.

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Odwołanie nie jest zasadne.

Zgodnie z treścią art. 23a ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 369, dalej: „uokik”), zakazane jest stosowanie we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią art. 23 b ust. 1 uokik, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone i zakazującą jego wykorzystywania, jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 23a. W decyzji Prezes Urzędu przytacza treść postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone. W doktrynie wskazuje się, że: „Prezes UOKiK z urzędu wszczyna i prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone. W postępowaniu tym stroną jest przedsiębiorca, wobec którego zostało wydane postanowienie o wszczęciu postępowania - postanowienie to wyznacza zakres podmiotowy i przedmiotowy postępowania. Przedmiotem tego postępowania jest ustalenie, czy przedsiębiorca naruszył zakaz wyrażony w art. 23a Ustawy - tj. zakaz stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹ § 1 k.c. Naruszenie tego zakazu jest bowiem materialnoprawną przesłanką wydania decyzji, o której mowa w art. 23b ust. 1 Ustawy. Na podstawie zgromadzonego materiału, w tym w szczególności pełnej treści wzorca umowy i kontekstu gospodarczego jego stosowania, Prezes UOKiK dokonuje oceny analizowanego postanowienia wzorca umowy w świetle kryteriów określonych w art. 385¹ k.c.” (Stawicki Aleksander (red.), Stawicki Edward (red.), Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów. Komentarz, wyd. II, Opublikowano: WK 2016).

Bezsporna była w niniejszej sprawie okoliczność, że powód stosował w obrocie z konsumentami postanowienia wskazane w punkcie I zaskarżonej decyzji. Wskazać tu należy, że wskazywana przez powoda okoliczność, iż przedmiotowy dokument jest w jego ocenie jedynie „projektem umowy deweloperskiej” czy „wzorem umowy” (k. 5-32 akt adm.), nie zmienia faktu, że wskazany dokument stanowi wzorzec umowny, gdyż zawiera postanowienia umowne w oparciu, o które zawierane były umowy z konsumentami. Powód wskazał bowiem w treści odwołania, że przedmiotowy projekt umowy deweloperskiej stanowił punkt wyjścia do rozmów z potencjalnymi nabywcami. Wskazywana przez powoda okoliczność, że opracowanie prospektu informacyjnego jest skutkiem wymogów, które nakłada ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nie oznacza, że opracowany przez dewelopera „wzór umowy”, nie podlega kontroli Prezesa UOKiK w kontekście zakazu, o którym mowa w art. 23a uokik.

Z powyższych względów uzasadnione było dokonanie oceny wskazanych postanowień wzorca umownego pod kątem abuzywności. Materialnoprawną podstawą kontroli abstrakcyjnej postanowień wzorca umowy są zatem art. 385¹ i 385³ k.c. stosowane odpowiednio, a więc z uwzględnieniem faktu, że Prezes UOKiK zobowiązany był do dokonania kontroli w oderwaniu od konkretnego stosunku umownego, do którego odnoszą się powołane przepisy. Mając na względzie abstrakcyjny charakter kontroli wzorca dokonywanej przez Prezesa UOKiK, w oderwaniu od konkretnej umowy, Prezes Urzędu ocenia treść postanowień wzorca i treść hipotetycznych stosunków, jakie mogą powstać pomiędzy przedsiębiorcą a potencjalnym konsumentem na jego podstawie. Prezes Urzędu nie bada i nie ocenia natomiast sposobu wykorzystania wzorca w konkretnej sytuacji, wobec konkretnych konsumentów. Zasadnie zatem

przyjął pozwany, że istotne w tej kontroli jest ustalenie, iż powód wprowadził wzorec do obrotu i był gotów do jego wykorzystywania oraz, że stosowanie wzorca nie może być utożsamiane z zawieraniem umów przy jego wykorzystaniu. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 grudnia 2011 r., w sprawie o sygn. akt VI ACa 873/11 : „Kontrola abstrakcyjna polega na kontroli wzorca jako takiego, w trakcie kontroli abstrakcyjnej ocenie podlega więc treść danego zaskarżonego postanowienia wzorca, a nie sposób jego faktycznego, czy też potencjalnego wykorzystania przy uwzględnieniu intencji przedsiębiorcy.” (LEX nr 1642385).

Z powyższych względów, brak było podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych powoda wskazanych w odwołaniu – ukierunkowanych właśnie na badanie procesu kontraktowania z konsumentami, z użyciem przedmiotowego wzorca i ewentualnego negocjowania warunków umowy zawartej na podstawie przedmiotowego wzorca. Z wskazanych wyżej względów, postanowieniem z dnia 20 października 2021 roku pominięto zawnioskowane przez powoda dowody z zeznań świadków oraz strony powodowej na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c., jako nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Należało bowiem przyjąć, że wskazywane okoliczności wykraczają poza zakres okoliczności istotnych dla tej sprawy. Wbrew przekonaniu powoda podniesionemu w odwołaniu, dokonanie przedmiotowej oceny, nie wymaga zbadania okoliczności związanych z konkretnym procesem kontraktowania. Ponadto wnioskowane przez powoda dowody na okoliczność braku zagrożenia dla interesów konsumenta, czy braku naruszenia równowagi stron umowy deweloperskiej, czyli dowody powołane na okoliczność prawa a nie faktu, również podlegały pominięciu, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tym samym, z przedstawionych powyżej względów, zarzut naruszenia przez pozwanego art. 227 k.p.c. w związku z art. 84 uokik okazał się bezzasadny.

Powołane wyżej przepisy art. 385¹ i 385³ k.c. zawierają pakiet norm ukierunkowanych na ochronę konsumenta w umowach zawieranych z przedsiębiorcą. Konsument jest bowiem uznawany za „słabszą” stronę stosunku prawnego, tak ekonomicznie, jak również pod względem doświadczenia i posiadanej wiedzy.

Zgodnie z treścią art. 385¹ § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W treści powołanego przepisu ustawodawca wymienił zatem przesłanki uznania danego postanowienia za niedozwolone, jeżeli kształtuje ono prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Zastrzeżono przy tym, że postanowienia określające główne świadczenia stron, takie jak cena lub wynagrodzenie, mogą zostać uznane za niedozwolone postanowienia umowne tylko wówczas, gdy zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Mając powyższe na względzie, nie ulega wątpliwości Sądowi, że zakwestionowane postanowienia wzorca umownego spełniają wszystkie wymienione wyżej przesłanki. Z całą pewnością bowiem, wskazane postanowienia zostały zawarte w przedmiotowym wzorcu umownym, jednostronnie opracowanym przez powoda, na który konsument nie miał rzeczywistego wpływu. Wskazane postanowienia nie dotyczą głównych świadczeń stron, takich jak cena lub wynagrodzenie. Ponadto, kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Powyższe wynika przede wszystkim z tego, że według treści postanowienia wskazanego w punkcie I.1 zaskarżonej decyzji, wynikająca z obmiaru powykonawczego zmiana powierzchni użytkowej Lokalu (w stosunku do podanej w § 2 pkt 6 niniejszego aktu) w granicach do plus-minus 2% nie wpływałaby na stan rozliczeń między stronami. Wskutek takiego układu praw dochodzi niewątpliwie do rażącego naruszenia interesów potencjalnego konsumenta, poprzez ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego, niezgodnie z zasadą równorzędności stron. Wskazane postanowienie może wpłynąć ewidentnie niekorzystnie na sytuację konsumenta. Może bowiem doprowadzić do sytuacji, że konsument stanie się właścicielem lokalu o 2% mniejszego, niż rzeczywiście miało to mieć miejsce, a ponadto, cena lokalu w stosunku do rzeczywistych jego wymiarów będzie do 2% wyższa, niż cena, którą zapłaciłby w sytuacji uwzględnienia rzeczywistych wymiarów lokalu. Ponadto, wbrew przekonaniu powoda, takie ukształtowanie praw prowadziłoby do pozbawienia konsumenta prawa do domagania się rzetelnych rozliczeń, adekwatnych do

rzeczywistego przedmiotu świadczenia na jego rzecz ze strony powoda. Okoliczność wysokich cen na rynku mieszkaniowym jest natomiast okolicznością powszechnie znaną. Prawdłowa była również konstatacja pozwanego, że do czasu dokonania obmiaru konsument pozostaje w niepewności co do właściwości świadczenia. W kontekście powyższych okoliczności uzasadnione było przejście przez pozwanego, że postanowienie wskazane w punkcie I.1 zaskarżonej decyzji spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c. i 385³ pkt 2 k.c.

W odniesieniu do postanowienia umownego wskazanego w punkcie I.2 zaskarżonej decyzji wskazać przede wszystkim należy, że okoliczność prowadzenia dla zabezpieczenia interesów konsumentów zamkniętego rachunku deweloperskiego nie oznacza, że wskazane postanowienie nie podlega abstrakcyjnej kontroli wzorca. W jego treści zawarto bowiem ograniczenie wysokości kary umownej zastrzeżonej na rzecz konsumenta w sytuacji niewykonania przez powoda jego zobowiązań umownych, w przedmiocie tak istotnym jak wydanie konsumentowi jego lokalu w umówionym terminie oraz zawarcie umowy przenoszącej własność w umówionym terminie. Z pewnością, wskazywane przez powoda prowadzenie zamkniętego rachunku nie rozszerza odpowiedzialności dewelopera z powyższego tytułu. Ponadto, wskazywana przez powoda okoliczność podobnej praktyki przez innych deweloperów nie ma i nie może mieć żadnego wpływu na dokonywaną w niniejszej sprawie ocenę abstrakcyjną przedmiotowego postanowienia umownego. Istotne są bowiem potencjalne skutki takiego postanowienia, które z pewnością może negatywnie wpływać na sytuację konsumenta. Przedmiotowe postanowienie umowne może zaś skutkować zwolnieniem powoda z poniesienia odpowiedzialności w zakresie kary umownej przenoszącej 5% ceny brutto. Zasadnie przyjął pozwany w odpowiedzi na odwołanie, że jedynie w przypadku kary umownej nieograniczonej co do wysokości powód realnie odczułby konsekwencje finansowe swojego zaniechania w każdym dniu zwłoki, ponosząc faktycznie odpowiedzialność konsumenta, zwłaszcza, że taki sposób naliczenia kary umownej został przewidziany przez powoda. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2013 roku: „Wszelkie postanowienia zmierzające do ograniczenia czy wyłączenia odpowiedzialności dewelopera z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy deweloperskiej, są klauzulami abuzywnymi. Wynika to wprost z treści art. 385³ pkt 2 k.c.” (sygn. akt I ACa 125/13, Lex nr 1350444). Również w sprawie dotyczącej ukształtowania postanowienia umownego w przedmiocie kary umownej należnej od dewelopera Sąd ten wskazał, że: „Postanowienie zawarte w (...) umowy przedwstępnej zmierza do ograniczenia lub wyłączenia odpowiedzialności dewelopera w sytuacji niedotrzymania określonego w umowie terminu zakończenia inwestycji, a w konsekwencji jako klauzula niedozwolona jest postanowieniem niewiążącym konsumenta.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19.06.2013r., sygn. akt I ACa 1572/12, Lex nr 1345574). Nie ulega zatem wątpliwości Sądu, że postanowienie wskazane w punkcie I.2 zaskarżonej decyzji spełnia przesłanki niedozwolonego postanowienia umownego, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c. i 385³ pkt 2 k.c.

Zasadnie też ocenił pozwany postanowienie umowne wskazane w punkcie I.3 zaskarżonej decyzji - dotyczące udzielenia pełnomocnictwa, które zostało zawarte bezpośrednio we wzorcu umownym. W odniesieniu do powyższego również przypomnieć należy, że w niniejszej sprawie dokonywana jest abstrakcyjna kontrola wzorca. Z tego samego względu, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawały podnoszone przez powoda w odwołaniu okoliczności. Powód wskazywał w szczególności, że nabywcy lokali negocjując umowę deweloperską zwracali również uwagę na ten punkt, który przyjmowany był przez nich entuzjastycznie po uzyskaniu informacji o celu jego wprowadzenia, którym było wyłączenie działania na korzyść nabywców lokali. Dla przedmiotowej kontroli nie ma też znaczenia wskazywana przez powoda chęć oszczędzenia nabywcom lokali konieczności podejmowania uchwał w zakresie przydziału do wyłącznego korzystania poszczególnym nabywcom lokali miejsc parkingowych, przylegających do lokali mieszkalnych balkonów i tarasów. Istotne jest natomiast to, że zakres zawartego umocowania jest niejednoznaczny i nieprecyzyjny. Nie ulega też wątpliwości, że zawarcie tego rodzaju umocowania w treści umowy, a nie w odrębnym dokumencie, może nastręczać trudności co do należytej analizy, nawet w przypadku dostatecznie uważnego konsumenta, mając na względzie obszerność i znaczny stopień skomplikowania przedmiotowych umów. Tym bardziej trudne może być uzmysłowienie możliwych jego skutków. Wskazane postanowienie zostało bowiem skonstruowane na wysokim poziomie ogólności. Zasadnie przyjął pozwany, że w ten sposób powód może sprawnie podejmować decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej oraz bezpośrednio wpływać na funkcjonowanie wspólnoty

mieszkańcowej, nie biorąc pod uwagę interesów konsumentów, które mogą być przecież odmienne. Podział nieruchomości wspólnej do używania może np. skutkować zmniejszeniem powierzchni nieruchomości, z której będzie mógł korzystać konsument. Wskazywana przez powoda okoliczność o braku jakichkolwiek sygnałów, że powód mógłby wykorzystywać przedmiotowe pełnomocnictwo w sposób nieuprawniony, czy na szkodę konsumenta, również pozostaje bez wpływu na ocenę postanowienia pod kątem abuzywności. Chodzi tu bowiem o potencjalnie możliwe skutki, nie zaś o to, czy wystąpiły jakiegokolwiek symptomy zagrożenia interesu konsumenta. Na powyższą ocenę, wbrew przekonaniu powoda, nie wpływa również okoliczność uregulowania w kodeksie cywilnym obowiązków pełnomocnika względem mocodawcy, czy skutków przekroczenia zakresu umocowania i działania wbrew rzeczywistej lub nawet hipotetycznej woli mocodawcy. Nie zmienia powyższego również to, że mocodawca udzielający pełnomocnictwa nadal jest uprawniony do działania we własnym imieniu i nie przestaje być dysponentem należnych mu praw z uwagi na zasadę prymatu woli mocodawcy nad wolą pełnomocnika. Niewątpliwie, takie postanowienia regulują sytuację powoda w sposób znacznie korzystniejszy od sytuacji konsumenta. Przedmiotowe postanowienie może niewątpliwie ograniczać uprawnienia konsumenta jako właściciela nieruchomości. Konsekwencją powyższego było uznanie wskazanego postanowienia, jako niedozwolonego postanowienia umownego, o którym mowa w art. 385¹ § 1 k.c.

W przekonaniu Sądu zasadnie również Prezes UOKiK uznał za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., wskazane w punkcie I.4 zaskarżonej decyzji. Trudno przyjąć, aby postanowienie o treści: „Strony oświadczają, że postanowienia niniejszej umowy zostały uzgodnione indywidualnie z Nabywcą (przez co rozumie się przyjęcie ich bez uwag lub dokonanie jej zmian poprzez negocjacje obu stron umowy), a Nabywca potwierdza jednocześnie, iż postanowienia te są dla niego zrozumiałe, a także jednoznaczne” (§ 11 ust. 6 pkt 1), stanowiło jedynie naturalne działanie notariusza i potwierdzenie wykonania przez niego tego obowiązku, a w konsekwencji, że nie mogło naruszać interesów konsumenta. Nadal bowiem nie należy tracić z pola widzenia, że ocena niniejszego postanowienia dokonywana jest w ramach oceny wzorca umownego pod kątem jego abuzywności. Nie ulega również wątpliwości Sądu, że postanowienie umowne o tej treści, może w rzeczywistości wprowadzać konsumenta w błąd, co do braku możliwości powoływania się wobec powoda na brak indywidualnych uzgodnień. Zasadnie też przyjął pozwany, że oświadczenie potwierdzające, że konsument uznaje postanowienia „indywidualnie uzgodnionej” umowy, może wywoływać mylne przekonanie konsumenta, co do braku możliwości kwestionowania w przyszłości treści postanowień umowy, poprzez podważenie ich sformułowania w sposób jednoznaczny i zrozumiały (art. 385 § 2 k.c.). Na zagrożenie interesu konsumenta wskazuje również okoliczność, że przedmiotowe oświadczenie, z uwagi na użyte sformułowanie: „postanowienia niniejszej umowy” oznacza, że może ono w istocie zostać zastosowane przez powoda do każdego postanowienia umownego, wedle uznania powoda. W ocenie Sądu, postanowienie takie ma nieuczciwy względem konsumenta charakter, a tym samym abuzywny w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Z powyższych względów zasadnie pozwany uznał wskazane w punkcie I.1-4 zaskarżonej decyzji postanowienia wzorca umowy za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., co stanowi naruszenie art. 23a uokik, i zakazał ich wykorzystywania. Tym samym zarzut naruszenia przez pozwanego art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 84 uokik okazał się bezzasadny.

W konsekwencji, nie budzi wątpliwości Sądu zasadność zastosowania przez pozwanego środka usunięcia trwających skutków naruszenia zakazu określonego w art. 23a uokik, o którym mowa w punkcie II zaskarżonej decyzji. Brak było też podstaw do kwestionowania wysokości nałożonych kar pieniężnych, wskazanych w punkcie III.1-4 zaskarżonej decyzji. W ocenie Sądu ich wysokość została ustalona w sposób prawidłowy, z uwzględnieniem zasad, o których mowa w treści art. 111 ustawy uokik, relatywnie niskich, ale zarazem adekwatnych do okoliczności, a także okresu, stopnia i skutków rynkowych stwierdzonego naruszenia przepisów ustawy. W przekonaniu Sądu, kary te spełnią także swoje funkcje prewencyjne.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. i w oparciu o §14 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Na koszty procesu po stronie pozwanego złożył się koszt wynagrodzenia jego pełnomocnika w wysokości 720,00 zł.

Sędzia SO Jolanta Stasińska