

Sygn. akt XVII AmA 12/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta de Heij - Kaplińska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Dawejnis

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 roku w Warszawie na rozprawie

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

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

o stwierdzenie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

na skutek odwołania od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 13 listopada 2012 roku Nr (...)

I. oddala odwołanie,

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360,00 zł (trzysta sześćdziesiąt) tytułem kosztów postępowania.

SSO Jolanta de Heij – Kaplińska

Sygn. akt XVII AmA 12/13

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 13 listopada 2012 r., o nr (...), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania ws. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu wobec (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.,

I. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy, stosowanie przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. we wzorcach umów deweloperskich postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści:

1. Jeżeli w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa zmieniona zostanie wysokość stawki podatku od towarów i usług VAT, cena ulegnie zmianie stosownie do wzrostu stawki tego podatku. Zmieniona stawka podatku VAT stosowana będzie wyłącznie do kwot, których płatność zgodnie z umową nastąpić ma po wejściu w życie przepisów zmieniających wysokość podatku VAT. W przypadku, gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa stawka podatku VAT wzrośnie o więcej niż o 2 punkty procentowe, nabywca może w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Spółki (...) Sp. z o.o. o zwiększeniu ceny od niniejszej umowy odstąpić (...) (§ 4 ust. 6 wzorców umów deweloperskich dotyczących inwestycji w P. i C.)

2. Strony zgodnie postanawiają, że prawa i roszczenia wynikające z niniejszej umowy mogą być przelane przez ... na rzecz osób trzecich za pisemną zgodą Spółki (...) Sp. z o.o. (§ 15 ust. 3 wzorców umów deweloperskich dotyczących inwestycji w P. i C.)

i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 9 sierpnia 2012 r.

II. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy, stosowanie przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. we wzorcach umów rezerwacji postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści:

Zainteresowany oświadcza, że wszystkie postanowienia zawarte w umowie rezerwacji zostały przez niego indywidualnie uzgodnione z (...) Sp. z o.o. (§ 5 ust. 3 wzorca umowy rezerwacji dotyczącego inwestycji w P., § 6 ust. 3 wzorca umowy rezerwacji dotyczący inwestycji w C.)

i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 19 sierpnia 2012r.

III. na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznał za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy, stosowanie przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. w umowach deweloperskich, zawieranych z konsumentami w oparciu o wzorce umów deweloperskich dotyczące inwestycji w P. i C., postanowień, które nie wskazują wysokości kary umownej zastrzeżonej na rzecz (...) Sp. z o.o. w przypadku odstąpienia od umowy, co narusza art. 22 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego

i stwierdził zaniechanie jej stosowania z dniem 9 sierpnia 2012r.

IV. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nałożył na (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

1. w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy, w zakresie opisanym w pkt I i II sentencji decyzji, karę pieniężną w wysokości 63.356 zł

2. w związku z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 ww. ustawy, w zakresie opisanym w pkt III sentencji decyzji, karę pieniężną w wysokości 40.333 zł.

(decyzja, k. 4-11).

Odwołanie od powyższej decyzji w dniu 29 listopada 2012 r. (data stempla pocztowego) wniosła (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., zaskarżając decyzję w części, tj. w zakresie drugiego postanowienia umownego uznanego w pkt I decyzji za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, w zakresie pkt II, III i IV w całości oraz wnosząc o:

1. zmianę zaskarżonej decyzji w zaskarżonej części w ten sposób, że Sąd nie stwierdzi stosowania przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez stosowanie we wzorcach umów deweloperskich postanowień o treści:

i. „Strony zgodnie postanawiają, że prawa i roszczenia wynikające z niniejszej umowy mogą być przelane przez ... na rzecz osób trzecich za pisemną zgodą Spółki (...) Spółka z o.o.”.

ii. „... w razie odstąpienia przez Spółkę (...) Sp. z o.o. od umowy z wyżej wymienionych przyczyn, Spółka jest uprawniona do potrącenia odszkodowania w kwocie maksymalnie do 8% kwot netto wpłaconych przez Nabywców z tytułu należnych na podstawie umowy zaliczek składających się na cenę, jednak nie mniej niż 5.400,- zł (pięć tysięcy czterysta złotych).”

oraz we wzorcach umów rezerwacji oświadczenia o treści:

iii. „Zainteresowany oświadcza, że wszystkie postanowienia w umowie rezerwacji zostały przez niego indywidualnie uzgodnione z (...) Sp. z o.o.”

Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania wyżej wymienionych postanowień umownych za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów z jednoczesnym stwierdzeniem zaniechania ich stosowania, strona odwołująca się wniosła o:

2. uchylenie zaskarżonej decyzji w zakresie pkt IV decyzji.

Ewentualnie wniosła o:

3. zmianę zaskarżonej decyzji w zakresie pkt IV decyzji poprzez nałożenie na (...) Sp. z o.o. w P. kary pieniężnej w łącznej kwocie 10.000,00 PLN.

Jednocześnie Spółka wniosła o:

4. przeprowadzenie dowodu z wszystkich dokumentów znajdujących się w aktach Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Delegatura Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w P., w szczególności ze wzorców umów oraz z pism powódki adresowanych do Prezesa Urzędu na okoliczności podane w uzasadnieniu odwołania,

5. zasądzenie od pozwanego Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na rzecz powodowej spółki zwrotu kosztów postępowania wywołanego niniejszym odwołaniem, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrotu kosztów opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 PLN.

Zaskarżonej decyzji zarzucono:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na niesłusznym uznaniu, że we wzorcach umów deweloperskich stosowanych uprzednio przez powódkę nie określono wysokości kary umownej należnej powódce w przypadku nienależytego wykonania lub niewykonania umowy przez konsumenta, podczas gdy we wzorcach tych mowa jest wyłącznie o roszczeniu odszkodowawczym za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez konsumenta, przy czym w granicach swobody umów, z korzyścią dla konsumenta, ograniczono jego odpowiedzialność do wysokości 8 % kwot przez niego wpłaconych w wykonaniu umowy, nie mniej jednak niż 5.400,00 PLN,

- w konsekwencji powyższego zarzucono naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez ich zastosowanie w sytuacji, gdy opisane powyżej postanowienie wzorca umownego nie stanowiło praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na niesłusznym uznaniu, że zapis umowy deweloperskiej o treści „Strony zgodnie postanawiają, że prawa i roszczenia wynikające z niniejszej umowy mogą być przelane przez ... na rzecz osób trzecich za pisemną zgodą Spółki (...) Spółka z o.o.” dotyczy przelewu wierzytelności, podczas gdy omawiany zapis stanowi o sukcesji praw i obowiązków przysługujących konsumentowi w razie chęci dokonania przez niego zmiany po stronie nabywcy lokalu,

- w konsekwencji powyższego zarzucono błędne uznanie przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, iż cytowane postanowienie jest tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, a tym samym zarzucono naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez ich zastosowanie w sytuacji, gdy opisane powyżej postanowienie wzorca umownego nie stanowiło praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na niesłusznym uznaniu, iż oświadczenie konsumenta we wzorcu umowy rezerwacyjnej o tym, „że wszystkie postanowienia w umowie rezerwacji zostały przez niego indywidualnie uzgodnione z (...) Sp. z o.o.” stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, podczas gdy oświadczenie to stanowi potwierdzenie rzeczywistych negocjacji z klientem, przez co nie może naruszać jego interesów,

- w konsekwencji powyższego zarzucono naruszenie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez ich zastosowanie w sytuacji, gdy opisane powyżej postanowienie wzorca umownego nie stanowiło praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

4) na wypadek uznania spornych postanowień umownych za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów z jednoczesnym stwierdzeniem zaniechania ich stosowania zarzucono naruszenie art. 106 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 111 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez ich zastosowanie i nałożenie na powódkę kar pieniężnych w łącznej wysokości 103.689,00 PLN w sytuacji, gdy okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają obciążenia powodowej spółki jakąkolwiek karą pieniężną,

- ewentualnie zarzucono naruszenie art. 111 ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez nieuwzględnienie dostatecznie wszystkich przesłanek łagodzących wymiar kary i obciążanie powódki karami rażąco niewspółmiernymi.

Spółka (...) podtrzymała powyższe stanowisko w piśmie procesowym datowanym na dzień 2 maja 2013 r.

(odwołanie, k. 12-19; pismo pełnomocnika odwołującej, k. 45-47).

W odpowiedzi na odwołanie z dnia 18 marca 2013 r. (data stempla pocztowego) – uznając odwołanie za niezasadne i podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko wyrażone w zaskarżonej decyzji - Prezes UOKiK wniósł o oddalenie odwołania i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na odwołanie, k. 33-39).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą m.in. w zakresie robót budowlanych związanych z wznoszeniem budynków mieszkalnych.

(dowód: odpis z Rejestru przedsiębiorców KRS, k. 21-25).

Decyzją z dnia 17 kwietnia 2008 r., o nr (...), Prezes UOKiK nałożył - w trybie art. 28 ust. 1 uokik - na Spółkę (...) zobowiązanie do zmiany lub usunięcia ze stosowanego wzorca umowy i umów pozostających w obrocie prawnym niedozwolonych postanowień umownych. Jedno ze zobowiązań Spółki dotyczyło usunięcia ze wzorca postanowienia przewidującego zmianę ceny wskutek zmiany podatku VAT bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

(dowód: okoliczność bezsporna).

Od dnia 29 kwietnia 2012 r. Spółka (...) posługiwała się w obrocie z udziałem konsumentów następującymi wzorcami umów deweloperskich i rezerwacji:

- wzorcem umowy deweloperskiej dla inwestycji w P., w którego

- § 4 ust. 6 zawarto postanowienie o treści: „Jeżeli w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa zmieniona zostanie wysokość stawki podatku od towarów i usług VAT, cena ulegnie zmianie stosownie do wzrostu stawki tego podatku. Zmieniona stawka podatku VAT stosowana będzie wyłącznie do kwot, których płatność zgodnie z umową nastąpić ma po wejściu w życie przepisów zmieniających wysokość podatku VAT. W przypadku, gdy w wyniku zmiany

powszechnie obowiązującego prawa stawka podatku VAT wzrosła o więcej niż o 2 punkty procentowe, nabywca może w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Spółki (...) Sp. z o.o. o zwiększeniu ceny od niniejszej umowy odstąpić (...);

- § 15 ust. 3 zawarto postanowienie o treści: „Strony zgodnie postanawiają, że prawa i roszczenia wynikające z niniejszej umowy mogą być przelane przez ... na rzecz osób trzecich za pisemną zgodą Spółki (...) Sp. z o.o.”;

- § 12 ust. 3 zawarto postanowienie, które nie precyzowało wysokości kary umownej zastrzeżonej na rzecz Spółki w przypadku odstąpienia przez nią od umowy, wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta, a miało następującą treść: „Zgodnie z § 11 ust. 2 tego aktu Spółce (...) Sp. z o.o. przysługuje prawo odstąpienia od umowy; w razie odstąpienia przez Spółkę (...) Sp. z o.o. od umowy z wyżej wymienionych przyczyn, Spółka jest uprawniona do potrącenia odszkodowania w kwocie maksymalnie do 8% kwot netto wpłaconych przez Nabywcę z tytułu należnych na podstawie umowy zaliczek składających się na cenę, jednak nie mniej niż 5.400 zł ...”

W oparciu o przedmiotowy wzorzec zawarto 1 umowę z konsumentem.

(dowód: wzorzec umowy, k. 172-193 akt admin.; umowa zawarta w oparciu o wzorzec, k. 457-475 akt admin.; pismo pełnomocnika Spółki (...), k. 277 akt admin.).

- wzorcem umowy deweloperskiej dla inwestycji w C., w którego

- § 4 ust. 6 zawarto postanowienie o treści: „Jeżeli w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa zmieniona zostanie wysokość stawki podatku od towarów i usług VAT, cena ulegnie zmianie stosownie do wzrostu stawki tego podatku. Zmieniona stawka podatku VAT stosowana będzie wyłącznie do kwot, których płatność zgodnie z umową nastąpić ma po wejściu w życie przepisów zmieniających wysokość podatku VAT. W przypadku, gdy w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa stawka podatku VAT wzrosła o więcej niż o 2 punkty procentowe, nabywca może w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia Spółki (...) Sp. z o.o. o zwiększeniu ceny od niniejszej umowy odstąpić (...);

- § 15 ust. 3 zawarto postanowienie o treści: „Strony zgodnie postanawiają, że prawa i roszczenia wynikające z niniejszej umowy mogą być przelane przez ... na rzecz osób trzecich za pisemną zgodą Spółki (...) Sp. z o.o.”;

- § 12 ust. 3 zawarto postanowienie, które nie precyzowało wysokości kary umownej zastrzeżonej na rzecz Spółki w przypadku odstąpienia przez nią od umowy, wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez konsumenta, a miało następującą treść: „Zgodnie z § 11 ust. 2 tego aktu Spółce (...) Sp. z o.o. przysługuje prawo odstąpienia od umowy; w razie odstąpienia przez Spółkę (...) Sp. z o.o. od umowy z wyżej wymienionych przyczyn, Spółka jest uprawniona do potrącenia odszkodowania w kwocie maksymalnie do 8% kwot netto wpłaconych przez Nabywcę z tytułu należnych na podstawie umowy zaliczek składających się na cenę, jednak nie mniej niż 5.400 zł ...”

W oparciu o przedmiotowy wzorzec zawarto 11 umów z konsumentami.

(dowód: wzorzec umowy, k. 194-215 akt admin.; umowy zawarte w oparciu o wzorzec, k. 286-303, 307-324, 331-348, 352-369, 373-390, 406-423, 427-444 akt admin.; pismo pełnomocnika Spółki (...), k. 277 akt admin.).

- wzorcem umowy rezerwacji dla inwestycji w P., w którego § 5 ust. 3

zawarto postanowienie o treści: „Zainteresowany oświadcza, że wszystkie postanowienia zawarte w umowie rezerwacji zostały przez niego indywidualnie uzgodnione z (...) Sp. z o.o.”

W oparciu o przedmiotowy wzorzec zawarto 3 umowy z konsumentami.

(dowód: wzorzec umowy, k. 260-262 akt admin.; umowy zawarte w oparciu o wzorzec, k. 448-456 akt admin.; pismo pełnomocnika Spółki (...), k. 277 akt admin.).

- wzorcem umowy rezerwacji dla inwestycji w C., w którego § 6 ust. 3

zawarto postanowienie o treści: „Zainteresowany oświadcza, że wszystkie postanowienia zawarte w umowie rezerwacji zostały przez niego indywidualnie uzgodnione z (...) Sp. z o.o.”

W oparciu o przedmiotowy wzorzec zawarto 22 umowy z konsumentami.

(dowód: wzorzec umowny, k. 260-262 akt admin.; umowy zawarte w oparciu o wzorzec, k. 278-285, 304-306, 325-330, 349-351, 370-372, 391-401, 403-405, 424-426, 445-447 akt admin.; pismo pełnomocnika Spółki (...), k. 277 akt admin.).

W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., zawarte są postanowienia o następującej treści:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny” (wyrok SOKiK z 18.05.2005 r., poz. 885);

„Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca”. (wyrok SOKiK z 5.12.2006 r., poz. 1386);

„Nabywca może dokonać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy za zgodą spółki.” (wyrok SOKiK z 17.10.2006 r., poz. 1501);

„Korzystając z prawa do indywidualnego uzgodnienia warunków umowy wnoszę o zmianę następujących elementów umowy: poprzez nadanie im brzmienia jak w załączniku do umowy. Pozostałe nie wymienione wyżej postanowienia umowy uważam za indywidualnie uzgodnione, akceptując je bez zastrzeżeń co potwierdzam własnoręcznym podpisem, znając skutki prawne postanowień umowy”. (wyrok SOKiK z 11.01.2005 r., poz. 461).

(dowód: (...)).

Postanowieniem z dnia 5 lipca 2012 r. Prezes UOKiK wszczął z urzędu postępowanie ws. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem stosowania przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. praktyk, polegających na stosowaniu ww. postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone oraz praktyki naruszającej art. 22 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

(dowód: postanowienie nr: (...), k. 476-477 akt admin.).

Pismem z dnia 31 lipca 2012 r. (...) sp. z o.o. zobowiązała się do usunięcia, ewentualnie zmiany we wzorcach umów oraz zmiany umów dotychczas zawartych na podstawie tych wzorców poprzez usunięcie lub zmianę postanowień badanych w toku postępowania ws. praktyk antykompatybilnych. Wobec powyższego, Spółka wystąpiła na podstawie art. 28 ust. 1 uokik o wydanie decyzji, w której Prezes UOKiK nałoży na nią obowiązek wykonania zobowiązań wskazanych w ww. piśmie.

(dowód: pismo pełnomocnika przedsiębiorcy, k. 485-486 akt admin.).

W toku postępowania administracyjnego, pismami z dnia 30 sierpnia 2012 r. i 22 października 2012 r., Spółka (...) poinformowała Prezesa UOKiK o wprowadzeniu do obrotu konsumenckiego nowych wzorców umów deweloperskich

oraz umów rezerwacji, do których wprowadzono następujące zmiany w porównaniu z wzorcami dotychczas stosowanymi:

- dotychczasowemu zapisowi z § 4 ust. 6 wzorców umowy deweloperskiej nadano następującą treść: „Jeżeli w wyniku zmiany powszechnie obowiązującego prawa zmieniona zostanie wysokość stawki podatku od towarów i usług VAT, cena może ulec zmianie stosownie do wzrostu stawki tego podatku. Zmieniona stawka podatku VAT stosowana będzie wyłącznie do kwot, których płatność zgodnie z umową nastąpić ma po wejściu w życie przepisów zmieniających wysokość podatku VAT. Warunkiem wzrostu ceny względem nabywcy jest złożenie mu przez Spółkę oświadczenia o zwiększeniu ceny, przy czym w takim wypadku nabywca może, w terminie 7 dni od dnia otrzymania tego oświadczenia, od niniejszej umowy odstąpić. Prawo odstąpienia realizowane będzie poprzez złożenie Spółce przez nabywcę stosowanego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym zawierającego zgodę na wykreślenie roszczenia o wybudowanie i przeniesienie własności nieruchomości w księdze wieczystej”;
- ze wzorców umowy deweloperskiej usunięto postanowienie ujęte dotychczas w § 15 ust. 3 („Strony zgodnie postanawiają, że prawa i roszczenia wynikające z niniejszej umowy mogą być przelane przez ... na rzecz osób trzecich za pisemną zgodą Spółki (...) Sp. z o.o.”);
- ze wzorców umowy rezerwacji usunięto postanowienie o treści: „Zainteresowany oświadcza, że wszystkie postanowienia zawarte w umowie rezerwacji zostały przez niego indywidualnie uzgodnione z (...) Sp. z o.o.”, zawarte w dotychczasowych § 5 ust. 3/§ 6 ust. 3;
- we wzorcach umowy deweloperskiej zawarto postanowienie określające wysokość należnej Spółce kary umownej o następującej treści: „(...) w razie odstąpienia przez Spółkę (...) Sp. z o.o. od umowy z wyżej wymienionych przyczyn, Spółka jest uprawniona do potrącenia kary umownej w wysokości 4,9% kwot netto wpłaconych przez nabywców z tytułu należnych na podstawie umowy zaliczek składających się na cenę, jednak nie mniej niż 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych)...” (§ 12 ust. 3).

Nowe wzorce umów deweloperskich wykorzystywane są w obrocie co najmniej od dnia 10 sierpnia 2012 r., kiedy to zawarto pierwszą umowę w oparciu o nowe postanowienia wzorców, natomiast nowe wzorce umów rezerwacji stosowane są od dnia 20 sierpnia 2012 r.

(dowód: pisma pełnomocnika przedsiębiorcy, k. 485-488, 490, 498, 685 akt admin.; zmienione wzorce umów deweloperskich i rezerwacji oraz umowy deweloperskie i rezerwacji zawarte z konsumentami, k. 500-682, 686-749 akt admin.).

Pismem z dnia 5 listopada 2012 r. Prezes UOKiK zawiadomił przedsiębiorcę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z tym materiałem i złożenia dodatkowych wyjaśnień.

(dowód: zawiadomienie nr (...), k. 751 akt admin.).

W roku 2011 r. Spółka (...) osiągnęła przychód w wysokości (...) zł.

(dowód: CIT-8, k. 491-492 akt admin.).

Dnia 13 listopada 2012 r. Prezes UOKiK wydał decyzję w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, która została zaskarżona w niniejszym postępowaniu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Odwołanie nie jest zasadne.

W ramach pierwszego z zarzutów (dotyczącego pkt III decyzji) Spółka (...) podniosła, że wskazana praktyka została błędnie oceniona przez Prezesa UOKiK jako zapis dotyczący kary umownej należnej Spółce w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez konsumenta. Według strony, z treści spornego postanowienia wprost

wynika, że chodzi o roszczenie odszkodowawcze z ww. przyczyn, przy czym w granicach swobody umów i z korzyścią dla konsumenta, jego odpowiedzialność została ograniczona do wysokości 8% kwot przez niego wpłaconych w wykonaniu umowy, nie mniej jednak niż 5.400 zł. Spółka stwierdziła, że skoro nie jest to kara umowna, to nie można mówić o nieprecyzyjnym wskazaniu jej wysokości.

Ustosunkowując się do powyższego zarzutu Prezes Urzędu podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, iż występujące w spornym postanowieniu pojęcie „odszkodowanie” stanowi należną Spółce od konsumenta karę umowną. Zdaniem organu, w istocie postanowienie to zastrzega, że naprawienie szkody wyrządzonej Spółce z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez konsumenta (np. niestawienie się na odbiór lokalu lub podpisanie aktu notarialnego) nastąpi przez zapłatę kary umownej. W ocenie Prezesa, taki wniosek wynika wprost ze sformułowania: „w kwocie ..., maksymalnie do 8% kwot netto (...), nie mniej niż 5.400 zł”, które dowodzi, że powódka ustaliła z góry, że naprawienie szkody nastąpi właśnie przez zapłatę ww. kwoty. Organ wskazał również, że w sytuacji, gdy wyrządzona powódce szkoda byłaby niższa od kwoty 5.400 zł, to bez względu na dokonane ustalenia, powódka mogła - w oparciu o ww. postanowienie - żądać zapłaty od konsumenta kwoty 5.400 zł tytułem „odszkodowania”. Nadto Prezes Urzędu zauważył, że postanowienia wzorca nie wskazują na konieczność ustalenia faktu poniesienia szkody przez Spółkę (...), winy konsumenta, czy wykazania związku przyczynowego między szkodą a działaniem/zaniechaniem konsumenta jako podstaw do potrącenia ww. „odszkodowania”. W ocenie organu, dodatkowym argumentem przemawiającym za słusznością jego stanowiska stanowi fakt, że w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy z powodu opóźnienia powódki w przekazaniu przedmiotu umowy, Spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz konsumenta karę umowną, a nie „odszkodowanie”.

Odnosząc się do powyżej zaprezentowanych stanowisk stron należy wskazać, że w analizowanych wzorcach umów deweloperskich, w § 12 ust. 3 zawarto postanowienie o następującej treści: „Zgodnie z § 11 ust. 2 tego aktu Spółce (...) Sp. z o.o. przysługuje prawo do odstąpienia od umowy; w razie odstąpienia przez Spółkę (...) Sp. z o.o. od umowy z wyżej wymienionych przyczyn, Spółka jest uprawniona do potrącenia odszkodowania w kwocie maksymalnie do 8% kwot netto wpłaconych przez Nabywcę z tytułu należnych na podstawie umowy zaliczek składających się na cenę, jednak nie mniej niż 5.400 zł...”. Z kolei zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. nr 232, poz. 1377), umowa deweloperska powinna zawierać w szczególności określenie wysokości odsetek i kar umownych. Przepis ten należy odczytywać łącznie z pkt 12, w myśl którego umowa deweloperska winna również określać warunki odstąpienia od niej, o których mowa w art. 29 ustawy, a także warunki zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa. Zestawienie ze sobą obu regulacji jest konieczne, ponieważ analizowany zapis wzorca umownego spowodował odwrócenie, wynikających z ustawy, praw i obowiązków stron w wypadku odstąpienia od umowy.

Instytucja kary umownej uregulowana w art. 483 i 484 k.c. jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, które strony mogą przewidzieć w zawieranej przez siebie umowie. Stanowi ona „swoiste odszkodowanie” za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego. Charakteryzując istotę prawną kary umownej podnosi się niekiedy, że stanowi ona swego rodzaju surogat odszkodowania. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03 (OSNC 2004, nr 5, poz. 69), mającej moc zasady prawnej, wyjaśniono, że pogląd, iż kara umowna jest tzw. surogatem odszkodowania, nie oznacza bynajmniej tego, że kara umowna ma „zastąpić” jedynie odszkodowanie w związku z powstającą po stronie wierzyciela szkodą majątkową. Sformułowanie „surogat odszkodowania” należy rozumieć w tym sensie, że strony przy zawarciu umowy określają z góry wysokość należnego wierzycielowi odszkodowania na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika i odszkodowanie (kara umowna) kompensuje wszystkie negatywne dla wierzyciela konsekwencje wynikające ze stanu naruszenia zobowiązania. Niekiedy operuje się w tej sytuacji pojęciem tzw. szkody ogólnej, innej niż zindywidualizowana szkoda majątkowa wierzyciela. Wysokość tego odszkodowania ustalana jest z góry, w sposób zryczałtowany, w oderwaniu od rzeczywistych rozmiarów szkody. Powołując się na pogląd autorstwa W. Rybczyńskiego („Kara umowna a szkoda” w: Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci prof. Adama Szpunara pod red. M. Pyziak-Szafnickiej, 2004, s. 212), należy podkreślić, że jest to odszkodowanie umowne o charakterze ryczałtowym za zdarzenia wskazane w kontrakcie. Sens zastrzeżenia tej kary, oprócz funkcji

kompensacyjnej i stymulacyjnej, polega przede wszystkim na udogodnieniach w zakresie dowodowym. Osoba dochodząca roszczenia na podstawie art. 483 k.c. musi bowiem udowodnić jedynie niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, zwolniona jest natomiast z udowodnienia istnienia szkody i jej wysokości, związku przyczynowego oraz winy pozwanego.

Zgodnie z art. 483 §1 k.c. zastrzeżenie kary umownej wymaga oprócz określenia zobowiązania pierwotnego i rodzaju jego naruszenia, oznaczenia sumy pieniężnej stanowiącej karę umowną. Wystarczające jest określenie kryteriów do oznaczenia kary umownej w taki sposób, że jej ustalenie można uznać za dokonane i zamknięte w chwili zastrzeżenia (por. J. Jastrzębski, Kara Umowna, Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o. 2006, s. 197).

Zapis §12 ust. 3 umowy deweloperskiej stanowi połączenie warunków odstąpienia od umowy z pozostawiającym możliwości interpretacyjne określeniem „odszkodowania”.

Wskutek odstąpienia od umowy następuje zniweczenie ex tunc węzła obligacyjnego wynikającego z umowy, ale utrzymują się, przełamując zasadę akcesoryjności, postanowienia umowne dotyczące kar umownych, przewidziane przez strony właśnie na wypadek odstąpienia od umowy. Możliwość skorzystania z nich zgodnie z art. 494 k.c. aktualizuje się, gdy powstaje odpowiedzialność jednej ze stron umowy za szkodę spowodowaną niewykonaniem zobowiązania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2012 r., III CZP 39/12 OSNC 2013/2/17). Jeżeli w sytuacjach objętych hipotezą art. 494 k.c. na skutek odstąpienia od umowy strony powinny zwrócić sobie wszystko to, co wzajemnie świadczyły i następnie dochodzić naprawienia szkody, to przyznanie deweloperowi arbitralnego uprawnienia do zatrzymania bliżej nie określonej kwoty z kwot wpłaconych przez nabywcę na poczet ceny jest karą umowną. Zdaniem Sądu orzekającego, nieistotne jest przy tym, czy w klauzuli użyto określenia „odszkodowanie”, czy „kara umowna”, ponieważ ważne jest to, iż przedsiębiorca może na jej podstawie arbitralnie, bez wskazania jakichkolwiek przesłanek, zatrzymać sobie kwotę, w uznaniowo przyjętej wysokości. Taka konstrukcja po rozwiązaniu umowy ex tunc jest charakterystyczna dla kary umownej. Natomiast jeżeli w analizowanym przypadku w istocie chodzi o odszkodowanie, to reguły ustalania wysokości odszkodowania określone zostały w art. 361 k.c. Dokonana zmiana tych reguł przekształciła odszkodowanie w „surogat odszkodowania” charakterystyczny dla kary umownej. W konsekwencji, sposób określenia wysokości zatrzymywanej kwoty przyjęty w analizowanym postanowieniu nie spełnia wymogu precyzyjnego określenia wysokości kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy, tak jak tego wymaga art. 22 ust. 1 pkt 13 przywołanej ustawy. Jak już zaznaczono kara umowna musi mieć jasno sprecyzowaną wysokość lub precyzyjne kryteria do jej ustalenia (a nie ocenne maksymalnie 8%). Osądzając zakwestionowaną klauzulę czy to pod kątem instytucji odszkodowania, czy kary umownej, należy stwierdzić, że zmienia ona rozkład ciężaru dowodu przy ewentualnym dochodzeniu roszczeń. Z tych też względów praktyka Spółki (...), polegająca na wprowadzeniu do wzorca umownego badanego postanowienia, ewidentnie narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosnie drugiego zarzutu odwołania odwołująca się Spółka stwierdziła, że organ niesłusznie uznał, że kwestionowany zapis umowy jest tożsamy z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, dotyczącymi przelewu wierzytelności. W ocenie strony, zapis ten nie dotyczy bowiem przelewu wierzytelności, lecz sukcesji praw i obowiązków przysługujących konsumentowi w razie zamiaru dokonania przez niego zmiany po stronie nabywcy lokalu. Zdaniem Spółki, oczywiście jest więc, że wyrażenie przez nią zgody na zmianę strony umowy w takiej sytuacji jest uprawnione i wynika z art. 519 § 2 pkt 2 k.c.

Niezależnie od powyższego, (...) podniosła, że skoro umowa deweloperska jest zawierana w formie aktu notarialnego, to do obowiązków notariusza należy informowanie stron umowy o skutkach zapisów w niej zawartych, które mogą stanowić klauzule abuzywne oraz pouczać te osoby o możliwości zmiany takiego postanowienia. Zdaniem Spółki, oznacza to, że w przypadku zawierania umowy na podstawie kwestionowanego wzorca notariusz, wykonując powyższe obowiązki, realnie umożliwiłby konsumentowi wpływ na treść umowy, w tym spornego zapisu, zatem nie można uznać analizowanego zapisu za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumenta, bowiem podlegałaby ona realnej negocjacji.

Odnosząc się do powyższego zarzutu Prezes UOKiK wskazał, że niezależnie od motywów, które zadecydowały o wprowadzeniu spornego postanowienia do wzorca umownego, jego skutki są takie jak klauzuli niedozwolonej z poz. 1501 rejestru. Zdaniem organu, postanowienie to uzależnia dokonanie przez konsumenta przelewu wierzytelności (praw podmiotowych) wynikających z umowy od zgody powódki wyrażonej na piśmie. Prezes stwierdził, że wprawdzie postanowienie nie posługuje się zwrotem „wierzytelność”, niemniej wprost wskazuje, że prawa i roszczenia wynikające z umowy mogą być „przelane” na osoby trzecie. W ocenie Prezesa, oznacza to, że w wyniku dokonanej przez konsumenta czynności prawnej (przelewu), na osobę trzecią (nabywcę) przejdzie ogół uprawnień konsumenta, który zostanie wyłączony ze stosunku umownego, jaki łączył go z powódką. Zdaniem organu, skutek dokonanej przez konsumenta czynności jest więc taki sam, jak skutek przelewu w rozumieniu art. 509 k.c. Według Prezesa Urzędu, wniosek powódki, iż zakwestionowane postanowienie dotyczy sukcesji praw i obowiązków przysługujących konsumentowi w razie zamiaru dokonania przez niego zmiany po stronie nabywcy lokalu, jest niezasadny, ponieważ postanowienie nie posługuje się pojęciem „praw i obowiązków”, ale „praw i roszczeń wynikających z umowy”. Wobec tego, zdaniem Prezesa, wywodzenie celu, jaki kierował powódką przy zamieszczeniu kwestionowanego postanowienia we wzorcu, w ww. interpretacji jest bezpodstawne.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Prezesa Urzędu w zakresie uznania tożsamości stosowanego przez przedsiębiorcę we wzorcach umów deweloperskich zapisu o „przelewie praw i roszczeń wynikających z umowy” z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul abuzywnych pod poz. 1501. Akcentując różnicę w sformułowaniach użytych w obu postanowieniach, odwołująca się Spółka nieskutecznie wywodzi, że miały one zupełnie inny charakter, inny wydźwięk. Tymczasem pojęcie wierzytelności jest szerokie i obejmuje prawa, obowiązki, zobowiązania. Wierzytelności mogą wynikać z umów, jak i z czynów niedozwolonych. Natomiast w analizowanym przypadku, kwestionowany zapis zmierza w istocie do utrudnienia konsumentowi przenoszenia jego praw. Celem przedmiotowego zapisu jest zatem ograniczenie swobody w dysponowaniu przez konsumenta prawami, przysługującymi mu z zawartej umowy deweloperskiej i właśnie w tym zakresie można mówić o jego tożsamości z ww. postanowieniem wpisanym do rejestru. Stosowanie przez Spółkę (...) postanowienia ujętego w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych stanowi zaś praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 uokik.

Uzasadniając trzeci z zarzutów odwołania Spółka (...) podniosła, że oświadczenie zawarte w zakwestionowanym postanowieniu stanowiło potwierdzenie rzeczywistych negocjacji z klientem. W celu ich przeprowadzenia Spółka przekazywała i nadal przekazuje klientom przed zawarciem umowy rezerwacyjnej wzorzec takiej umowy, informując o możliwości dokonania w nim zmian. Strona wskazała, że brak ingerencji przez klienta w treść wzorca umownego nie może być zatem utożsamiany z brakiem negocjacji.

W ocenie Prezesa UOKiK, wbrew twierdzeniom powódki, zamieszczenie we wzorcu umowy, który jest przedstawiany potencjalnym kontrahentom, oświadczenia o indywidualnym uzgodnieniu postanowień umowy nie potwierdza faktu „rzeczywistych” negocjacji. Organ wskazał w tym zakresie, że z negocjowaniem umowy mamy do czynienia dopiero na etapie jej zawierania, kiedy faktycznie strony mogą w drodze wzajemnych uzgodnień doprowadzić do zmiany określonych w niej postanowień. Natomiast, jak stwierdził Prezes, w rozpatrywanym przypadku oświadczenie o indywidualnym uzgodnieniu postanowień umowy zostało narzucone konsumentowi z góry we wzorcu, wykorzystywanym do masowego zawierania umów, a więc stosowania w nieograniczonej liczbie przypadków. Zdaniem organu, zamieszczenie takiego oświadczenia we wzorcu jest przedwczesne i tym samym nieuzasadnione, bowiem zakłada a priori, że postanowienia umowy zostały uzgodnione indywidualnie, choć może się okazać, że konsument nie ma faktycznie żadnych możliwości negocjowania zawieranej umowy.

Wzorcem umownym są postanowienia umowne w postaci jednostronnie wprowadzonych klauzul umownych, na które konsument nie ma wpływu, zawarte w ogólnych warunkach umów, wzorcach umów, regulaminach umownych.

Pojęcie wzorca umowy jest integralnie związane ze sposobem zawierania umów przez adhezję, czyli przez przystąpienie. O umowach takich mówi się jako o umowach adhezyjnych. Wzorzec umowy zakłada degenerację konsensusu pojmowanego jako zgodę na treść konkretnych postanowień umownych. W kontekście stosowania

wzorców umowy dochodzi do narzucenia woli silniejszego – profesjonalisty, co prowadzi do asymetrii w rozkładzie praw i obowiązków. Konsument nie jest pytany o zgodę na treść wzorca; jeśli się nie zgodzi, jego potrzeba gospodarcza związana z zawarciem umowy nie znajdzie zaspokojenia. W umowie zawieranej na podstawie wzorca umownego trudno jest mówić o konsensusie w takim rozumieniu, w jakim występuje on w umowach indywidualnie negocjowanych (E. Łętowska, Europejskie prawo umów konsumenckim, Warszawa 2004, s. 255).

Stanowisko prezentowane przez odwołującą się Spółkę jest o tyle chybione, że jeśli jakiś zapis jest umieszczony we wzorcu umowy, to jest oczywistym i logicznym, że nie został uzgodniony między kontrahentami, lecz został z góry opracowany i narzucony przez jedną ze stron - proponenta. Na dalszym etapie kontraktowania strony mogą oczywiście negocjować ewentualne modyfikacje treści zaproponowanej umowy. Analizowane postanowienie zakłada jednak a priori, jeszcze zanim doszło do etapu negocjacji, że takowe miały miejsce i strony uzgodniły już warunki kontraktu. Tym samym zasadne było przyjęcie przez organ, iż postanowienie zawarte w § 5 ust. 3/§ 6 ust. 3 wzorców umowy rezerwacyjnej jest tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru klauzul abuzywnych pod poz. 461, a w konsekwencji uznanie, że naruszono zbiorowe interesy konsumentów.

W przedmiotowej sprawie pomimo zapewnień odwołującego, iż treść zawieranych umów jest przez niego każdorazowo negocjowana; Sąd uznał, że taka argumentacja nie jest przekonująca. Tym samym zdaniem Sądu nie mamy do czynienia z uzgodnieniem indywidualnym, bowiem ustawa wprost uznaje postanowienia przejęte z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi za nie uzgodnione indywidualnie - art. 385¹ § 3 zdanie 2 k.c. W razie wątpliwości ciężar dowodu, że dane postanowienia nie spełniają przesłanek klauzuli generalnej spoczywa na przedsiębiorcy – art. 385¹ § 4 k.c. Dowód o negocjowaniu spornych postanowień nie został w niniejszej sprawie przeprowadzony. Korzystanie z wcześniej przygotowanego i posiadanego projektu jest właśnie stosowaniem wzorca i w ten sposób Spółka narzuca treść zawieranych umów.

W odniesieniu do ostatniego z zarzutów odwołania Spółka (...) wskazała, że brak jest podstaw do nałożenia na nią kary pieniężnej. W tym zakresie stwierdziła, że Prezes Urzędu dokonał nieprawidłowej oceny jej zamiaru, gdyż wyjaśniając kontekst i okoliczności zawarcia we wzorcach umownych spornych zapisów należy stwierdzić, że Spółka działała nieumyślnie. Odnośnie postanowienia o przeniesieniu praw i roszczeń strona wyjaśniła bowiem, że jej zamiarem nie było ograniczenie klientom dokonywania przelewu wierzytelności, lecz umożliwienie jej współdecydowania o wyborze nowego kontrahenta umowy. Natomiast co do roszczenia odszkodowawczego, mylnie interpretowanego przez Prezesa jako kary umownej, według wyjaśnień Spółki, chodziło o uprzywilejowanie sytuacji konsumenta poprzez ograniczenie jego odpowiedzialności do pewnej kwotowo określonej wysokości. Zdaniem strony odwołującej, Prezes Urzędu niedostatecznie uwzględnił także okoliczność bardzo krótkiego okresu stosowania zakwestionowanych wzorców oraz dobrowolne usunięcie kwestionowanych postanowień, mimo iż ocena tych klauzul w kontekście praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów nie była, według Spółki, jednoznaczna. (...) podkreśliła również, że nie odniosła żadnych korzyści z powodu stosowania we wzorcach spornych zapisów, a nadto żaden z konsumentów będących jej klientem nie poniósł szkody w związku z istnieniem tych zapisów. W razie uznania, że w kara pieniężna jest słuszna, Spółka zarzuciła jej rażącą niewspółmierność.

Ustosunkowując się do powyższego stanowiska Prezes UOKiK stwierdził, że rozstrzygnięcie zaskarżonej decyzji w kwestii nałożonych na Spółkę kar pieniężnych jest w pełni uzasadnione. W szczególności organ podtrzymał swój pogląd, iż (...) działała umyślnie, co najmniej z zamiarem ewentualny, tj. przewidywała bezprawność swojego zachowania i godziła się na to. W ocenie Prezesa, jako profesjonalny uczestnik obrotu powódka miała możliwość prawidłowego określenia ryzyka przy konstruowaniu postanowień wzorców umów. Zdaniem organu, o umyślności jej działań świadczy m.in. fakt, że strona ponownie dopuściła się tych samych rodzajowo naruszeń, które były już przedmiotem oceny Prezesa UOKiK w prowadzonym wcześniej postępowaniu ws. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (pkt I.1 sentencji decyzji). Natomiast w przypadku praktyk z pkt I i II sentencji decyzji, według Prezesa, należało również uwzględnić, że Spółka stosowała postanowienia tożsame z klauzulami, które od wielu lat figurują w rejestrze klauzul abuzywnych. Wobec praktyki z pkt III sentencji decyzji Prezes wziął też pod uwagę, że w innych postanowieniach umów deweloperskich Spółka prawidłowo określiła wysokość kar

umownych, zatem zdawała sobie sprawę z tego, że w zakwestionowanym postanowieniu wysokość kary umownej nie została określona zgodnie z wymogami art. 22 ust. 1 pkt 13 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego (...). Z kolei odnośnie wskazywanej przez stronę okoliczności możliwości współdecydowania o wyborze nowego kontrahenta czy też ograniczenia odpowiedzialności konsumenta, Prezes Urzędu stwierdził, że wskazują one jedynie na potencjalny motyw wprowadzenia do umowy zakwestionowanych zapisów, nie dowodzą natomiast, że powódka nie przewidywała bezprawności swojego zachowania i nie godziła się z nią. Prezes Urzędu stwierdził, że okres stosowania zakwestionowanych praktyk został uwzględniony jako czynnik, który wpływa na szkodliwość (wagę) stwierdzonych naruszeń, natomiast zaniechanie ich stosowania stanowiło okoliczność łagodzącą, skutkującą obniżeniem kwot bazowych kar o 30%.

Według organu, fakt, że odwołująca się Spółka nie odniosła korzyści ze stosowania zakwestionowanych postanowień, a żaden konsument nie poniósł w zw. z tym szkody, nie powinien decydować o wysokości ustalonych kar. W ocenie Prezesa, kary nałożone na Spółkę nie są rażąco niewspółmierne, gdyż ich łączna wysokość została ustalona na poziomie zaledwie ok. (...) przychodu Spółki w 2011 r., a więc ok. 3% kary maksymalnej, jaką mogłaby być obciążona na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 uokik.

W świetle przepisów ustawy Prezes UOKiK może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 uokik. Przy nakładaniu kary istnieje zatem konieczność spełnienia przesłanek podmiotowych, tj. stwierdzenia, że naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie.

Wymierzając karę Prezes UOKiK po samym uwzględnieniu jej fakultatywności, kieruje się następującymi kryteriami:

1. nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary,
2. cztery przesłanki ustalania kar pieniężnych: okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Sąd podziela w tym miejscu stanowisko Prezesa UOKiK, iż nałożona kara pieniężna w sposób adekwatny uwzględnia okoliczności niniejszej sprawy, w szczególności fakt udowodnienia stosowania przez odwołującą praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, a także ponowne dopuszczenie się tych samych rodzajowo naruszeń (pkt I.1 decyzji), okres stosowania praktyk (nie przekroczony 1 rok).

Prezes UOKiK wskazał, iż ustalenie kary w przedmiotowej sprawie miało charakter wieloetapowy. W pierwszej kolejności Prezes UOKiK dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową na poziomie (...) (naruszenie z pkt I i II) i (...) (naruszenie z pkt III) przychodu osiągniętego przez odwołującą w 2011 roku, a następnie, w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary dokonał jej gradacji. Tym samym Prezes UOKiK skorzystał z zasad określonych w opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Nr 1 z dnia 31 marca 2009 roku „Wyjaśnieniach w sprawie ustalania wysokości kar pieniężnych za stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, które nie mają co prawda charakteru wiążącego, ale przyczyniają się do zapewnienia transparentności w zakresie metodologii ustalania wysokości kar na podstawie ustawy za ww. naruszenia.

W ocenie Sądu, kary nałożone na Spółkę (...) w związku z dopuszczeniem się stosowania praktyk antykompatywnych zostały ustalone w prawidłowy sposób i – wbrew zarzutom odwołania - z trafnie uwzględnionymi przesłankami łagodzącymi (zaniechanie stosowania praktyk), jak i obciążającymi (ponowne dopuszczenie się naruszeń w odniesieniu do praktyki z pkt I.1 sentencji decyzji, umyślność naruszeń). Nie stanowi okoliczności łagodzącej brak szkody po stronie konsumentów, bowiem zakazana jest sama praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów. Kary wymierzone zaskarżoną decyzją są adekwatne do zarzuconych naruszeń uokik, nie są zbyt wygórowane, czy niewspółmierne do stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy. Wnosząc o jej zmianę odwołujący nie przedstawił dowodów wskazujących, że wykonanie decyzji w zakresie kary będzie niemożliwe do realizacji. Nie

wykazał zmiany swojej sytuacji finansowej. W ocenie Sądu proponowana kara w wysokości 10 000,00 zł nie spełniłaby swoich celów. Skoro spółka ponownie dopuściła się naruszeń, element wychowawczy jako jeden z funkcji kary, musi być zachowany.

Z tych względów odwołanie należało oddalić jako bezzasadne na podstawie art. 479^{31a} § 1 k.p.c.

Uznając odwołującego za przegrywającego sprawę stosownie do przepisu art. 98 k.p.c. w związku z art. 98 § 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. zaliczono do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez Prezesa UOKiK wynagrodzenie radcy prawnego należne stosownie do § 14 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r., nr 490 j.t.) w wysokości 360 zł.

SSO Jolanta de Heij - Kaplińska