



sygn. akt XVII AmA 116/10

ODPIS



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 czerwca 2012 r.

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

Przewodnicząca: Sędzia SO Małgorzata Perdion-Kalicka

Protokolant: Protokolant sądowy-stażysta Piotr Hołyś

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2012 r. w Warszawie na rozprawie
sprawy z odwołania Przedsiębiorstwa Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie S.A. z siedzibą w
Krakowie

przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów i nałożenie kary pieniężnej
na skutek odwołania Przedsiębiorstwa Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie S.A. z siedzibą
w Krakowie

od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 marca 2010r. nr
RKR-1/2010

- I. oddala odwołanie;
- II. zasądza od Przedsiębiorstwa Rewaloryzacji Zabytków w Krakowie S.A. z siedzibą w Krakowie na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.



SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Na oryginale właściwe podpisy
za zgodność z oryginałem świadczy

sekretarz SEKRETARZ SĄDOWY

Katarzyna Kandyta-Gładecka
Katarzyna Kandyta-Gładecka

Handwritten marks and scribbles in the top right corner.

Handwritten marks in the top left area.

Handwritten marks and scribbles in the bottom center area.

UZASADNIENIE

W dniu 25 marca 2010 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał decyzję nr RKR-1/2010, w której:

I. na podstawie art. 27 ust.1 i ust. 2 w związku z art. 26 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm., zwana dalej u.o.k.k.) uznał za naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki przedsiębiorcy Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie, określone w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., a polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy o świadczenie usług deweloperskich „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr ... N/... D/...” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do rejestru postanowień

wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

– „Ceny sprzedaży ulegają zmianie w następujących przypadkach: 1. Wskaźnik cen produkcji remontowo-montażowej, publikowany w BI GUS, wzrośnie o więcej niż 1% w okresie realizacji inwestycji (wskaźnik publikowany w BI GUS za grudzień ...r.). W przypadku wzrostu tego wskaźnika o więcej niż 1% Sprzedający zastrzega sobie prawo rozliczenia proporcjonalnego wzrostu cen wyszczególnionych w ust. 1.2. i 1.4. o nadwyżkę wzrostu ponad 1% od niezapłaconych części ceny." (§ 5 ust. 2 Przedwstępnej umowy sprzedaży Nr ... N/... D/...) - wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 885 oraz 1386;

– „Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w razie nie wpłacenia przez Kupującego pierwszej raty lub dwóch kolejnych rat w uzgodnionym terminie za wyjątkiem przypadków określonych w § 11 ust. 7 Oświadczenie o odstąpieniu winno być złożone na piśmie." (§ 15 ust. 2 Przedwstępnej umowy sprzedaży Nr ... N/... D/...) wpisanego do rejestru postanowień

wzorców

umowy

uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1350, 1375 oraz 1471;

- „W razie odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 1 Sprzedający zwróci Kupującemu dotychczas wpłacone przez niego kwoty, w terminie do trzydziestu dni od daty doręczenia Sprzedającemu pisma o odstąpieniu. Sprzedający jest uprawniony z tych kwot zatrzymać zadatek." (§ 15 ust. 2 Przedwstępnej umowy sprzedaży Nr ... N/... D/...) wpisanego do rejestru postanowień wzorców

umowy

uznanych za niedozwolone pod pozycją 1542;

- „Strony zobowiązane są w trakcie realizacji umowy do utrzymywania wzajemnego stałego kontaktu oraz zawiadamiania się o każdej zmianie adresów podanych w umowie pod rygorem uznania za prawnie skuteczne i prawidłowo złożone oświadczenia i zawiadomienia przesłane na wskazany w umowie adres." (§ 18 Przedwstępnej umowy sprzedaży Nr ... N/... D/...) wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207, 1500.

2. stosowaniu w umowach „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży" zawieranych w formie aktu notarialnego postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o treści:

- „Strony postanawiają, że jeżeli ustalona faktyczna powierzchnia przedmiotowego lokalu (bez uwzględnienia pomieszczenia przynależnego) ustalona zgodnie z ust. 1 i 2 będzie różnić się in plus lub in minus od powierzchni określonej w § 2 ust. 1 lit. a) tej umowy, to wówczas Strony dokonają korekty ceny określonej w § 5 tej umowy tak, że cena stanowić będzie iloczyn kwoty... netto i faktycznej powierzchni lokalu mieszkalnego (bez powierzchni lokalu przynależnego), wyrażonej w metrach kwadratowych z dokładnością do dziesiątych części metra kwadratowego, plus należny podatek od towarów i usług. W takim przypadku każda ze Stron będzie miała prawo domagania się od drugiej Strony

dokonania dopłaty, bądź zwrotu nadpłaty." (§ 9 ust. 3 Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i Przedwstępnej umowy sprzedaży) - wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1540;

- „Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Spółki. " (§ 20 Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i Przedwstępnej umowy sprzedaży) - wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1438.

i stwierdził zaniechanie stosowania tych praktyk z dniem 9 października 2009 r.;

- II. na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz §7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie określenia właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U. Nr 134, poz. 939) w związku z §7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U. 107, poz. 887) nałożył na Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie karę pieniężną w wysokości 144.219 zł z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik., w zakresie opisanym w pkt I decyzji;

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Prezes UOKiK wskazał, że w toku postępowania administracyjnego ustalił, że powód będący przedsiębiorcą, stosując wzorce umowne zawierające postanowienia o treści wskazanej w sentencji decyzji naruszył zbiorowe interesy konsumentów. Prezes ustalił, że w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. postanowienia o treści tożsamej z klauzulami zakwestionowanymi przez organ antymonopolowy. I tak: w stosunku do klauzuli wskazanej

- w pkt. 1 ust. 1) decyzji
- wpis nr 885 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 18.05.2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03: „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.";
- wpis nr 1386 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006 r.: „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 publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca”;
 - wpis nr 1385 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5.12.2006 r. sygn. akt XVII Amc 126/05: „Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, Edbud dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót budowlano - montażowych i obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol BKOB 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniaowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględniać będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1% jej wartości wyjściowej.”
 - wpis nr 1498 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII Amc 122/05: „W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej”
 - w pkt 1 ust. 2) decyzji
 - wpis numer 1350 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 31.10.2007 r. sygn akt XVII Amc 90/07: „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem

- natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą, a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.";
- wpis nr 1375 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 28.01.2008 r., sygn. akt XVII Amc 109/07: „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par.4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiejkolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy”;
 - wpis nr 1471 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20.05.2008 r. sygn. akt XVII Amc 107/07: „Activ Investment może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się: a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat z określonych w par. 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub; b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w par. 2 ust. 9.”;
 - w pkt. 1 ust. 3)
 - wpis nr 1542 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007 r. sygn. akt XVII Amc 108/07: „Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku. (...)”;
 - wpis nr 1440 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27.04.2007 r., sygn. akt XVII Amc 14/06: "W przypadku nie dokonania pierwszej wpłaty, zadatek o jakim mowa w pkt. 1 nie podlega zwrotowi."
 - wpis nr 1 na podstawie wyroku z dnia 11.03.2002 r. sygn. akt XVII Amc 30/01: "W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę

dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych"

- w pkt 1 ust. 4)

- wpis nr 1207 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16.04.2007 r. sygn. akt Amc 43/06 :
„W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną”;
- wpis nr 1500 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17.10.2006 r., sygn. akt XVII Amc 122/05: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”;

- w pkt. 2 ust. 1)

- wpis nr 1540 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 12.11.2007 r., sygn. akt XVII Amc 108/07: „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”;

- w pkt.2 ust. 2)

- wpis nr 1438 na podstawie wyroku SOKiK z dnia 15.09.2007 r., sygn. akt XVII Amc 118/05: „par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.”.

Prezes UOKiK przeprowadził w uzasadnieniu szerokie rozważania, konkludując, iż wskazane przez niego klauzule, uznane przez Sąd OKiK za abuzywne są tożsame w zakresie hipotez z klauzulami, stosowanymi we wzorcach umownych przez powoda. Powyższe przesądza, że działanie przedsiębiorcy, który stosuje takie klauzule umowne ma charakter bezprawny. Jednocześnie wobec faktu, że wzorce umowy z postanowieniami zakwestionowanymi przez organ antymonopolowy były stosowane przez przedsiębiorcę w powszechnym obrocie, działania powoda odnoszą się do wszystkich jego aktualnych jak i potencjalnie nieograniczonej grupy przyszłych klientów - a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów. Wobec powyższych ustaleń Prezes UOKiK stwierdził, że zachodzą wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań powoda jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik. Jednocześnie Prezes UOKiK stwierdził, że od dnia 9.10.2009 r. przedsiębiorca zaprzestał stosowania w kontaktach z konsumentami zakwestionowanych postanowień wzorca umowy.

Prezes UOKiK ocenił, że charakter i uciążliwość stwierdzonego naruszenia uzasadniają nałożenie na Przedsiębiorcę kary pieniężnej na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 u.o.k.k. Ustalił, że maksymalny wymiar kary dla Spółki może osiągnąć wartość 7.210.936 zł, co stanowi 10 % jego przychodów z działalności gospodarczej w 2009 r.

Pierwsze z postanowień powołanych w pkt I.1.1) oraz postanowienie w pkt I.2.1) sentencji decyzji regulują kwestie zmiany ceny lokalu mieszkalnego na skutek zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni. Zagadnienie to mogło stanowić zagrożenie dla wszystkich klientów Spółki, związanych postanowieniami warunków uczestnictwa. Prezes UOKiK zakwalifikował je jako zapisy o dużej szkodliwości, choć mające ograniczone zastosowanie faktyczne.

Drugie z postanowień powołanych w pkt I.1.2) i pkt I.1.3) sentencji decyzji reguluje kwestię zasad rozliczania się stron w przypadku rozwiązania umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie konsumenta. Postanowienia te, które umożliwiały spółce zwrot nominalnych kwot wpłaconych przez konsumentów w odległym terminie, w dodatku z

potrąceniem do 5% ceny lokalu mieszkalnego lub miejsca postojowego albo 50% opłaty rezerwacyjnej Prezes UOKiK zaklasyfikował jako dotkliwe dla konsumentów.

Trzecie z postanowień powołanych w pkt I.1.4) i pkt I.2.2) sentencji decyzji reguluje kwestię zasad doręczeń oraz ustalania właściwości sądu dla rozpoznania sporów wynikłych z zawartej umowy. Postanowienia te odnoszące się jedynie do niektórych konsumentów Prezes UOKiK zaklasyfikował jako niezbyt dotkliwe dla konsumentów.

Prezes UOKiK wziął pod uwagę możliwość wyboru przez konsumentów oferty innego przedsiębiorcy i ocenił stopień zagrożenia rozważanymi praktykami jako względnie umiarkowany.

W rezultacie Prezes UOKiK ocenił, że łączna waga naruszeń, których dopuściła się Spółka, kształtuje się na poziomie 0,4 % przychodów osiągniętych przez nią w 2009 r., co równa się kwocie 288.437, 44 zł.

Za okoliczność łagodzącą Prezes UOKiK uznał zaniechanie przez Spółkę stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz aktywne współdziałanie z Prezesem UOKiK w toku postępowania. Spółka dobrowolnie i z własnej inicjatywy podjęła działania zmierzające do usunięcia skutków praktyki, o której mowa w pkt I. sentencji decyzji. Ponadto, Spółka aktywnie współdziałała w trakcie postępowania, przyczyniając się do jego szybkiego i sprawnego przeprowadzenia.

W konsekwencji Prezes UOKiK ocenił, że uzasadnione jest obniżenie kary pieniężnej o 50 % kwoty bazowej. Obliczona w ten sposób kara pieniężna wynosi 144.219 zł, co stanowi 0,2 % przychodu Spółki oraz 2 % maksymalnego wymiaru kary.

Prezes Urzędu uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla strony niniejszego postępowania, dzięki czemu spełniona zostaje jej funkcja prewencyjna i wychowawcza. Wymierzona kara jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy i współmierna do możliwości finansowych Spółki, wobec czego Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji decyzji.

Od decyzji Prezesa UOKiK odwołanie złożyło Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie zaskarżając ją w całości, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego – a to: art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.o.k.k., art. 27 ust. 1 i ust. 2 w zw. z art. 24 u.o.k.k., art. 106 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 24 u.o.k.k., art. 77 ust.

1 w zw. z art. 80 u.o.k.k. oraz naruszenie art. 111 w zw. z art. 106 ust. 1 pkt 4 u.o.k.k. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, a także naruszenie przepisów prawa procesowego – a to: art. 107 §1 i §3 k.p.a. w zw. z art. 83 u.o.k.k. i art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 84 u.o.k.k. Wobec powyższych zarzutów, powód wniósł o zmianę zaskarżonej decyzji w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez stwierdzenie, że działania powoda wskazane w pkt I zaskarżonej decyzji nie stanowiły praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz uchylenie pkt. II i III decyzji. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonej decyzji w całości, ewentualnie o zmianę decyzji w części i orzeknięcie przez Sąd co do istoty sprawy, poprzez stwierdzenie, które z działań powoda wskazane w pkt I decyzji nie stanowiły praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i zmianę decyzji w zakresie pkt. II w ten sposób, aby wysokość kary została obniżona proporcjonalnie do ilości postanowień wzorca umowy, których stosowanie przez powoda nie zostało uznane przez Sąd za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów; w dalszej kolejności powód wniósł ewentualnie o zmianę przez Sąd decyzji w części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę decyzji w zakresie rozstrzygnięcia co do wysokości kary pieniężnej.

W uzasadnieniu Spółka podniosła, iż powołane w pkt I decyzji Prezesa UOKiK postanowienia nie pozostawały w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, obowiązującym porządkiem prawnym oraz nie naruszały zbiorowych interesów konsumentów. Powód wskazał, iż powołane w pkt I decyzji Prezesa UOKiK postanowienia mają całkowicie odmiennie brzmienie, całkowicie odmienną treść oraz całkowicie odmienny cel aniżeli wskazane przez Prezesa UOKiK postanowienia wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. W uzasadnieniu Spółka podniosła również, że wobec braku spełnienia przesłanek art. 24 u.o.k.k. w sprawie nie zaszły okoliczności uzasadniające nałożenie na Spółkę kary pieniężnej. Skoro bowiem powód nie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, to tym samym brak było podstaw do nałożenia kary pieniężnej. Ponadto, zdaniem powoda Prezes UOKiK w sposób nieprawidłowy i jedynie częściowy uwzględnił przewidziane w art. 111 u.o.k.k. okoliczności, mające wpływ na ustalenie wysokości kary.

W odpowiedzi na odwołanie pozwany Prezes UOKiK wniósł o jego oddalenie w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Strony pottrzymały swoje stanowiska do końca procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Odwołanie Przedsiębiorstwa Rewaloryzacji Zabytków Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie nie jest zasadne.

Sąd podzielił i uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione w toku postępowania administracyjnego przed Prezesem UOKiK i przyjął je za własne. Okoliczności te nie były kwestionowane przez odwołującego się od decyzji pozwanego. W szczególności dotyczy to faktu posługiwania się przez powoda wzorcami umownymi zawierającymi zakwestionowane przez Prezesa UOKiK klauzule, charakteru świadczonych usług przez powoda, a także dochodów jakie uzyskał z tytułu świadczonych usług.

Sporna w sprawie niniejszej była ocena prawna zamieszczonych we wzorcach umownych pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży Nr ...N/...D/...” oraz „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży” klauzul o treści przytoczonej powyżej.

W szczególności powód zakwestionował uznanie przez Prezesa UOKiK, że stosowanie kwestionowanych klauzul jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, podnosząc, że pomiędzy klauzulami zakwestionowanymi w zaskarżonej decyzji organu antymonopolowego a klauzulami wskazanymi w uzasadnieniu decyzji, wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. zachodzą zasadnicze różnice.

Rozstrzygając sporną kwestię należy w pierwszej kolejności wskazać, że w myśl art. 24 ust. 1 i 2 u.o.k.ik. zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działania przedsiębiorcy.

Nie budzi w sprawie niniejszej wątpliwości, że powód jest przedsiębiorcą i że podejmuje działania w obrocie z konsumentami. Pozostaje więc do rozstrzygnięcia kwestia czy działania te są bezprawne i czy naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

O bezprawności w rozumieniu powołanego przepisu możemy mówić, gdy zachowanie przedsiębiorcy a więc jego działanie jak również zaniechanie jest sprzeczne z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym a więc zarówno z normami prawnymi jak również z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Bezprawność jest przy tym obiektywnym czynnikiem, a więc niezależna jest od winy i jej stopnia jak również bez znaczenia jest świadomość istnienia naruszeń. Jest także niezależna od wystąpienia szkody.

Bezprawne praktyki muszą być ponadto wymierzone w zbiorowe interesy konsumentów, czyli odnosić się do obecnych, przyszłych i potencjalnych konsumentów, a

więc naruszać prawa nieograniczonej bliżej nieokreślonej liczby konsumentów. Interes, który jest chroniony owym przepisem, to interes prawny rozumiany jako określone potrzeby konsumenta, które zostały uznane przez ustawodawcę za godne ochrony (tak SN w uzasadnieniu uchwały z 13 lipca 2006r III SZP 3/06, OSNP 2007, nr 1-2, poz.35).

Oceny czy w danej sytuacji mamy do czynienia z bezprawnym naruszeniem interesu konsumentów dokonujemy na podstawie analizy między innymi regulacji określonych aktów prawnych, które swym działaniem naruszył przedsiębiorca. Jednakże ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku wprost wskazuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – a mianowicie art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawodawca wskazuje, że bezprawnym jest działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Wobec tego, wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Odnosząc się do zarzutu powoda, iż w niniejszej sprawie nie zostało uprawdopodobnione, że stosuje on praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wskazać należy, iż stosownie do treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2006 r., III SZP 3/06 (której stanowisko prawne jest w pełni podzielane przez SOKiK) - stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ §2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Przy czym Sąd Najwyższy stwierdził w tejże uchwale, że praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na zmianie szyku wyrazów czy też zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

W ocenie Sądu należy stwierdzić, iż wszystkie wskazane w zaskarżonej decyzji postanowienia wzorców umów są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ §2 k.p.c. Fakt więc umieszczenia przez powoda postanowień, których treść jest tożsama z treścią postanowień

wpisanych do Rejestru, we wzorcach umownych zawieranych w stosunkach z konsumentami jednoznacznie wskazuje, że stosuje on praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Przechodząc do oceny bezprawności poszczególnych postanowień wskazanych w zaskarżonej decyzji Sąd zważył, iż klauzula o treści: „Ceny sprzedaży ulegają zmianie w następujących przypadkach: 1. Wskaźnik cen produkcji remontowo-montażowej, publikowany w BI GUS, wzrośnie o więcej niż 1% w okresie realizacji inwestycji (wskaźnik publikowany w BI GUS za grudzień ...r.). W przypadku wzrostu tego wskaźnika o więcej niż 1% Sprzedający zastrzega sobie prawo rozliczenia proporcjonalnego wzrostu cen wyszczególnionych w ust. 1.2. i 1.4. o nadwyżkę wzrostu ponad 1% od niezapłaconych części ceny.” jest tożsama m. in. z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją 1498, o treści „W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej”, pod pozycją 1385, o treści „Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, Edbud dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót budowlano - montażowych i obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol BKOB 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględniać będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona w rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1% jej wartości wyjściowej.". W ocenie Sądu, tożsamość stosowanej przez przedsiębiorcę klauzuli z wskazanymi wyżej klauzulami znajdującymi się w Rejestrze wynika z tego, że ich przedmiotem jest wzrost cen nieruchomości sprzedawanych przez powoda, spowodowany waloryzacją o wskaźnik cen produkcji remontowo – montażowej, wskaźnik inflacji itp.. Należy wskazać, że skutkiem stosowania zarówno klauzul wpisanych już do rejestru jak i klauzuli stosowanej przez powoda jest wzrost ustalonej ceny, co niewątpliwie jest niekorzystne dla konsumenta, który nie może odpowiednio zaplanować budżetu. Istotne jest w tym także i to, że skorzystanie w takim wypadku z uprawnienia do odstąpienia od umowy

spowoduje przepadek zadatku, co w ocenie Sądu stanowi naruszenie postulowanej i pożądanej zasady aby w każdym przypadku zmiany ceny, konsumentowi przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Zakwestionowana klauzula wyczerpuje zatem znamiona przepisu art. 385² pkt. 20) zgodnie z którym, niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

Odnośnie drugiej zakwestionowanej klauzuli o treści: „Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w razie nie wpłacenia przez Kupującego pierwszej raty lub dwóch kolejnych rat w uzgodnionym terminie za wyjątkiem przypadków określonych w § 11 ust. 7 Oświadczenie o odstąpieniu winno być złożone na piśmie.” jest ona tożsama m. in. z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją 1350, o treści „Towarzystwo może również odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 14 dni z wpłatą, a) którejkolwiek z rat określonych w par. 2 pkt 3; b) dopłaty wynikającej z par. 2 pkt. 4; c) odsetek określonych w par. 2 pkt. 7.” czy pod pozycją 1375, o treści „Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par.4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy”. Organ antymonopolowy słusznie zauważył, że podobieństwo klauzuli stosowanej przez powoda z klauzulami wpisanymi do Rejestru i przytoczonymi powyżej opiera się na tym, że wszystkie dotyczą sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta w zapłacie rat ceny mieszkania, przedsiębiorca uzyskuje prawo bądź do wypowiedzenia umowy bądź do odstąpienia od niej – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty. Powyższa konstrukcja umowna stoi w sprzeczności z art. 491 §1 k.c. , - w którym ustawodawca wskazał, że w przypadku zwłoki druga strona może wyznaczyć kontrahentowi odpowiedni dodatkowy termin do wykonania, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy - i jej stosowanie jest działaniem bezprawnym oraz rażąco naruszającym interesy konsumentów.

Skutkiem zastosowania klauzuli stosowanej przez powoda podobnie jak i skutkiem stosowania klauzul wpisanych już do rejestru jest właśnie umożliwienie przedsiębiorcy odstąpienia od umowy bez wezwania do zapłaty zaległych rat i wyznaczenia dodatkowego terminu na dokonanie zapłaty. W tym przypadku oczywistym jest, że porównywane klauzule mają ten sam skutek, cel jak i brzmienie.

Odnosnie trzeciej zakwestionowanej klauzuli o treści: *„W razie odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 1 Sprzedający zwróci Kupującemu dotychczas wpłacone przez niego kwoty, w terminie do trzydziestu dni od daty doręczenia Sprzedającemu pisma o odstąpieniu. Sprzedający jest uprawniony z tych kwot zatrzymać zadatek.”* jest ona tożsama m. in. z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją 1542, o treści *„Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku. (...)”*, pod pozycją 1440, o treści *„W przypadku nie dokonania pierwszej wpłaty, zadatek o jakim mowa w pkt. 1 nie podlega zwrotowi.”*, pod pozycją 1, o treści *„W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych”*. Tożsamość powyższych klauzul wynika z faktu, że ich hipotezy odnoszą się do sytuacji zwrotu przez przedsiębiorcę konsumentowi – w przypadku odstąpienia tego ostatniego od umowy – uiszczonych dotychczas kwot pieniężnych w ich wysokości nominalnej oraz możliwości potrącenia jednostronnie przez przedsiębiorcę ze zwracanych kwot należności określanych jako zadatek. Prezes UOKiK słusznie zauważył, że problem zastrzeżenia we wzorcach umów przez przedsiębiorcę zwrotu wpłaconych przez konsumentów środków w nominalnej wysokości był przedmiotem rozważań SOKiK. Sąd uznał taką praktykę, za sprzeczną z dobrymi obyczajami i interesem konsumentów, albowiem przedsiębiorca od chwili uzyskania środków pieniężnych od konsumenta ma możliwość obracania nimi w sposób nieograniczony, nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów, jednocześnie konsument jest pozbawiony w tym czasie z możliwości korzystania z własnych pieniędzy i w przypadku rozwiązania umowy z przedsiębiorcą nie dość, że nie osiąga celu gospodarczego zaangażowanych środków finansowych w postaci uzyskania własności lokalu, to otrzymuje zwrot środków finansowych

w wysokości nominalnej - a więc, po pierwsze o wartości realnie niższej od środków zaangażowanych, a po drugie wszelkie pożytki możliwe do osiągnięcia z tej kwoty pozostają wyłącznie w rękach przedsiębiorcy – co stanowi dla niego korzyść majątkową. Sytuacja taka wyczerpuje znamiona art. 385¹ §1 k.c. ponieważ jest sprzeczna z dobrymi obyczajami kupieckimi i rażąco narusza interesy gospodarcze konsumentów i jednocześnie wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 2 k.c. ponieważ ogranicza odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta na którego, zostają przeniesione koszty i ryzyko prowadzonej działalności gospodarczej przez przedsiębiorcę. Dodatkowo w zakwestionowanej klauzuli przedsiębiorca zastrzega sobie możliwość zatrzymania zadatku ze zwracanych konsumentom wpłaconych przez nich uprzednio kwot. Zadek ten ma w rozpatrywanym przypadku charakter jednostronny, tzn. wyłącznie w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy jest wyraźnie zastrzeżone prawo przedsiębiorcy do potrącenia ze zwracanych kwot zadatku, natomiast brak jest zapisu wskazującego, że konsument w przypadku odstąpienia od umowy przez przedsiębiorcę ma uprawnienie do żądania kwoty równej dwukrotności zadatku. Jednocześnie trzeba zauważyć, że całe powyższe postanowienie umowne odwołujące się do instytucji zadatku uregulowanej w art. 394 k.c., jest z konstrukcją tej instytucji niezgodne. Zgodnie bowiem z w/w przepisem k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, żądać sumy dwukrotnie wyższej. Uprawnienie do zatrzymania kwoty zadatku lub żądania kwoty dwukrotnie wyższej je surogatem odszkodowania, mając na celu jednocześnie zapewnienie wykonania umowy poprzez wzmocnienie stanowiska strony dążącej do jej wykonania, dlatego uprawnienia te mogą być realizowane niezależnie od tego, czy szkoda w ogóle powstała i w jakiej wysokości. Co prawda w §11 ust. 2 wzorca umowy znajduje się postanowienie o treści „*Strony umawiają się traktować kwotę stanowiącą 5% ceny netto określonej w §5 ust. 1.2, 1.3 jako zadatek w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego*” jednakże, nie zmienia to oceny, że zasady na jakich następuje zwrot zadatku sformułowane w zakwestionowanej klauzuli, pozostają w sprzeczności z konstrukcją prawną zadatku sformułowaną w kodeksie cywilnym. Należy stwierdzić, że przedsiębiorca obciążając konsumenta obowiązkiem poniesienia ciężaru zadatku winien w sposób wyraźny przyjąć również na siebie analogiczny obowiązek – zgodnie z art. 394 §1 k.c. – czego nie uczynił. Wobec powyższego zakwestionowana klauzula spełnia także kryteria wskazane w art. 385³ pkt 16 k.c. – i jako taka stanowi klauzulę abuzywną. Cel zatem spornej klauzuli jest

identyczny z celem jakiego miały służyć klauzule wpisane już do rejestru podobnie jak skutek ich zastosowanie jest dla konsumenta tak samo niekorzystny.

Odnosnie czwartej zakwestionowanej klauzuli o treści: „*Strony zobowiązane są w trakcie realizacji umowy do utrzymywania wzajemnego stałego kontaktu oraz zawiadamiania się o każdej zmianie adresów podanych w umowie pod rygorem uznania za prawnie skuteczne i prawidłowo złożone oświadczenia i zawiadomienia przesłane na wskazany w umowie adres.*” jest ona tożsama m. in. z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją 1207, o treści „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną*”, czy pod pozycją 1500, o treści „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: "nie podjęte w terminie", "adresat nieznan", "adresat zmienił adres" lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.*” Tożsamość powyższych klauzul wynika z faktu, że wszystkie regulują sytuację, w której przedsiębiorca wysłał zawiadomienia i oświadczenia na ostatni znany mu adres konsumenta i bez względu na fakt czy oświadczenie, zawiadomienie rzeczywiście zostało doręczone konsumentowi, uznaje w każdym przypadku, że doręczenie nastąpiło. Zapis taki przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy – w tym przypadku w zakresie faktu doręczenia i skutków z tego wynikających. Taka konstrukcja prawna narusza zasady wynikające z przepisów kodeksu cywilnego – a w szczególności art. 61 §1 k.c. zgodnie z którym, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W przypadku wątpliwości co do skuteczności doręczenia, ewentualne wątpliwości podlegają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny – natomiast w rozpatrywanym przypadku, przy zastosowaniu spornej klauzuli to przedsiębiorca samowolnie narzuca konsumentom rozstrzygnięcie ewentualnych kwestii spornych - na swoją korzyść. Należy dodać, że wszelkie odstępstwa od zasady rzeczywistego doręczenia pisma adresatowi przewidują przepisy proceduralne – w tym procedura cywilna. Przepisy traktujące o doręczeniu zastępczym czy domniemaniu doręczenia stanowią wyjątki od ogólnej zasady, wprowadzone zostały przez ustawodawcę w drodze przepisów ustaw – i jako takie muszą być stosowane ściśle i nie mogą być samowolnie rozszerzane przez przedsiębiorców na ich relacje z konsumentami. Wobec powyższego nie budzi wątpliwości

Sądu, że powyższe klauzule są sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają interesy konsumentów oraz, że zachodzi tożsamość pomiędzy zakwestionowaną przez Prezesa UOKiK a stosowaną przez powoda klauzulą umowy, a klauzulami wpisanymi uprzednio do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207, 1500.

Odnośnie piątej zakwestionowanej klauzuli o treści: *„Strony postanawiają, że jeżeli ustalona faktyczna powierzchnia przedmiotowego lokalu (bez uwzględnienia pomieszczenia przynależnego) ustalona zgodnie z ust.1 i 2 będzie różnić się in plus lub in minus od powierzchni określonej w § 2 ust. 1 lit. a) tej umowy, to wówczas Strony dokonają korekty ceny określonej w § 5 tej umowy tak, że cena stanowić będzie iloczyn kwoty... netto i faktycznej powierzchni lokalu mieszkalnego (bez powierzchni lokalu przynależnego), wyrażonej w metrach kwadratowych z dokładnością do dziesiątych części metra kwadratowego, plus należny podatek od towarów i usług. W takim przypadku każda ze Stron będzie miała prawo domagania się od drugiej Strony dokonania dopłaty, bądź zwrotu nadpłaty.”* jest ona tożsama m. in. z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją 1540, o treści *„Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”*. Pomędzy wskazanymi powyżej klauzulami umowy zachodzi tożsamość, co do ich hipotez. Obie klauzule odnoszą się do sytuacji, kiedy ostatecznie rzeczywista powierzchnia nabywanego przez konsumenta lokalu odbiega od powierzchni przyjętej w umowie. W obu przypadkach przedsiębiorcy zastrzegają sobie w takich samych sytuacjach prawo do wyliczenia ostatecznej ceny lokalu, różnej od ceny umownej w przypadku rozbieżności w powierzchni lokalu - rzeczywistej i wynikającej z umowy. Oba postanowienia przyznają więc przedsiębiorcy prawo do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, jednocześnie nie uprawniając konsumenta do odstąpienia od umowy w takim przypadku, bez ponoszenia konsekwencji w postaci np.

zatrzymania przez przedsiębiorcę zadaku. Powyższa konstrukcja umowna, wypełnia znamiona wskazane w art. 385³ pkt 20 k.c., zgodnie z którym, niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Również w tym przypadku, Sąd nie ma wątpliwości, że wskazane powyżej klauzule są sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają interesy konsumentów, oraz że zachodzi pomiędzy nimi stosunek tożsamości.

Odnosnie szóstej zakwestionowanej klauzuli o treści: „*Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Spółki.*” jest ona tożsama m. in. z klauzulą wpisaną do Rejestru postanowień uznanych za niedozwolone pod pozycją 1438, o treści „*par. 5 D ust. 4 c - Właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.*” Również w tym przypadku, Sąd podzielił zapatrywanie organu antymonopolowego i stwierdził tożsamość wskazanych wyżej klauzul. Obie klauzule w hipotezie swej odnoszą się do właściwości miejscowej sądu, w przypadku zaistnienia sporów na tle zawieranej w oparciu o wzorzec umowy – obie wskazują na sąd właściwości miejscowej przedsiębiorcy. Tutejszy Sąd wielokrotnie uznawał za niedozwolone klauzule prorogacyjne, stosowane w obrocie z konsumentami w różnych branżach gospodarki. Kwestia właściwości miejscowej sądu w sprawach cywilnych jest przedmiotem regulacji kodeksu postępowania cywilnego – w szczególności jego art. 27 §1 i w przypadku sporów wynikających z realizacji umów art. 34. Stworzony przez przedsiębiorcę zapis umowny, narzuca rozpoznanie sprawy mogącej wynikać na tle realizacji zawartej z konsumentem umowy przez sąd, który wedle ustawy nie jest właściwy. Rozwiązanie to dodatkowo wypełnia kryteria przewidziane przez przepis art. 385³ pkt. 23 k.c. co samo przez się decyduje o jego abuzywności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, że stosowanie spornych klauzul przez powoda stanowi naruszenie zbiorowych interesów konsumentów. Nie budzi wątpliwości, że klauzule wpisane już do rejestru a powołane wyżej oraz w decyzji Prezesa UOKiK są tożsame treściowo z tymi stosowanymi przez powoda. Wprawdzie należy zgodzić się z powodem, że ich brzmienie nie zawsze jest identyczne jak klauzul już wpisanych do rejestru, niemniej jednak hipotezy klauzul i skutki jakie wywołuje ich stosowanie są na tyle zbieżne, że można mówić o ich tożsamości.

Także orzeczenie o karze pieniężnej nałożonej na Przedsiębiorstwo Rewaloryzacji Zabytków Kraków S.A. z siedzibą w Krakowie znajduje uzasadnienie w przepisach prawa a jej wysokość jest adekwatna do stopnia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

W myśl art. 106 ust 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów karę można nałożyć na przedsiębiorcę w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Przy ustalaniu wysokości kary należy zgodnie z art. 111 powołanej ustawy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów a także uprzednie naruszenia przepisów.

W ocenie Sądu Prezes UOKiK prawidłowo określił okoliczności, które należało wziąć pod uwagę przy wymierzaniu kary.

Prezes UOKiK dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk ustalając na jej podstawie kwotę bazową dla dalszego wyliczenia wysokości kary, w stosunku do każdego zakwestionowanego postanowienia umownego dokonał analizy jego wpływu na uprawnienia konsumentów, stopień zagrożenia konsumentów stosowanymi przez przedsiębiorcę postanowieniami umownymi Prezes ocenił jako umiarkowany, uwzględnił na niekorzyść powoda okoliczność długotrwałego stosowania kwestionowanych postanowień (ok. 2 lata); Prezes uwzględnił okoliczności łagodzące występujące w niniejszej sprawie, a to fakt, że przedsiębiorca zaniechał stosowania kwestionowanej praktyki, aktywnie współdziałał z Prezesem UOKiK w toku postępowania administracyjnego. Ostatecznie kara pieniężna została przez Prezesa UOKiK określona w wysokości 144 219 zł – co stanowi 0,2 % przychodu powoda oraz 2 % maksymalnego wymiaru kary.

W ocenie Sądu wymierzona kara nie jest wysoka i zbyt dolegliwa, gdyż stanowi zaledwie 0,2 % przychodu spółki w 2009 r. chociaż niewątpliwie stanowi represję. Orzeczone kara spełni także rolę wychowawczą, zapobiegając w przyszłości dopuszczaniu się takich praktyk przez powoda.

Jednocześnie Sąd nie uznał za słuszny zarzutu powoda, że Prezes uwzględnił na jego niekorzyść okoliczność uprzednio wydanego przeciwko niemu wyroku, uznającego stosowane przez niego postanowienia umowne z niedozwolone - co jak ustalono w toku procesu nie jest prawdą. Faktem jest, że sformułowanie odnoszące się to powyższej okoliczności znalazło się w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji na jej stronie 18, jednakże okoliczność ta nie została *de facto* wzięta pod uwagę przy określeniu wysokości nałożonej na przedsiębiorcę kary pieniężnej.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł o oddaleniu odwołania powoda na podstawie art. 479^{31a} § 1 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na podstawie art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c. do kosztów tych zaliczono koszty zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł określonej w § 14 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).




SSO Małgorzata Perdion-Kalicka

Na oryginale właściwe podpisy

za zgodność z oryginałem świadczy

sekretarz SEKRETARZ SĄDOWY


Katarzyna Kądziła-Gładecka