

**WYROK**

z dnia 25 listopada 2008

w sprawie z odwołania Centrum Developer Sp. z o.o. w Sosnowcu przeciwko Prezesowi UOKiK  
(Sygn. akt XVII Ama 31/08)

Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2008 r. w Warszawie sprawy z powództwa Centrum Developer Sp. z o.o. w Sosnowcu przeciwko Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów na skutek odwołania Centrum Developer sp. z o.o. w Sosnowcu od decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 31 grudnia 2007 r., Nr RKT-73/2007:

I. Oddala odwołanie,

II. Zasądza od Centrum Developer Sp. z o.o. w Sosnowcu na rzecz Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt zł) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**UZASADNIENIE**

Decyzją z 31 grudnia 2007 r., Nr RKT-73/2007 pozwany - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyki naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu:

1. Uznał stosowanie przez powoda - Centrum Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sosnowcu postanowień umowy rezerwacyjnej o treści „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Rezerwacji, jeśli jest ono następstwem zdarzeń pozostających poza jej kontrolą, w tym w szczególności, choć nie wyłącznie: aktów, decyzji lub weta instytucji rządowych lub samorządowych” za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru wzorców umownych za niedozwolone i nakazał zaniechanie ich stosowania.
2. Umorzył wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w związku z podejrzeniem podejmowania przez Centrum Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością niezgodnej z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów naruszającej zbiorowe interesy konsumentów praktyki polegającej na stosowaniu w zawieranych z konsumentami umowach rezerwacyjnych następującego postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kc: „Strony ustalają, że wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wykonawcy” jako bezprzedmiotowe.
3. Nałożył na Centrum Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością karę pieniężną w wysokości 1.600 (tysiąc sześćset) zł płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w pkt 1 decyzji.

Obciążył Centrum Developer Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością kosztami postępowania i zobowiązał go do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 60 (sześćdziesiąt) zł.

Od powyższej Decyzji powód wniósł odwołanie domagając się jej uchylenia w części, tj. w pkt 1, 3 i 4. Powód wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Zaskarżonej Decyzji powód zarzucił: naruszenie art. 385<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, iż zapis punktu IV ust. 1 umowy rezerwacji domu narusza zbiorowe interesy konsumentów oraz naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów poprzez uznanie za niedozwolone stosowania przez przedsiębiorcę niedozwolonych klauzul umownych, wpisanych do rejestru postanowień wzorców umownych.

W uzasadnieniu odwołania Powód podniósł, że nie można zgodzić się z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który twierdzi, że wszelkie niekorzystne wyroki lub decyzje uniemożliwiające prowadzenie inwestycji budowlanej będą uznawane za przejaw siły wyższej, zwalniającej przedsiębiorcę od odpowiedzialności za niewykonanie umowy. Powód zwrócił uwagę na treść art. 471 Kc i stwierdził, że tylko sytuacje przedstawione w tym przepisie mogłyby być podstawą braku odpowiedzialności wykonawcy w oparciu o punkt IV ust. 1 umowy rezerwacyjnej. W związku z powyższym, zdaniem Powoda kwestionowany zapis umowy rezerwacyjnej jest tożsamy w treści z art. 471 Kc. Ponadto Powód podniósł, iż umowa rezerwacyjna nie tworzy pomiędzy stronami zobowiązania o charakterze prawnym i powinna być traktowana jako jednostronne oświadczenie klienta, w którym wyraża on wolę zawarcia umowy w przyszłości. Nadto Powód stwierdził, iż orzeczenia w sprawie uznania danych klauzul za klauzule abuzywne zostały wydane w konkretnych stanach faktycznych i nie mogą, w sposób abstrakcyjny, być stosowane w przypadku innych stanów faktycznych. Pozwany w odpowiedzi na odwołanie podniósł, że z zarzutami zawartymi w odwołaniu oraz z argumentacją przytoczoną w jego uzasadnieniu nie można się zgodzić. W związku z czym pozwany wniósł o oddalenie odwołania i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje.

Bezspornym jest, że powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie usług deweloperskich. W ramach wykonywanej działalności powód posługiwał się wzorcem umowy o nazwie „Regulamin rezerwacji domu”, który zawiera m.in. postanowienia o treści „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Rezerwacji, jeśli jest ono następstwem zdarzeń pozostających poza jej kontrolą, w tym w szczególności, choć nie wyłącznie: aktów, decyzji lub weta instytucji rządowych lub samorządowych” (§IV pkt 1).

Jest faktem powszechnie znanym, że do Rejestru klauzul niedozwolonych, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wpisano klauzulę o brzmieniu: „W razie niewykonania umowy przez Sprzedającego i rezygnacji z umowy przez Kupującego zwróci on wpłacone kwoty w całości Kupującemu po znalezieniu nowego nabywcy, lecz nie później niż z końcem inwestycji. Przez niewykonanie umowy przez Sprzedającego strony rozumieją rażąco niezgodne z projektem lub wadliwe wykonawstwo - przedłużenie czasu trwania umowy o więcej niż 90 dni. Termin realizacji może być przesunięty w przypadku, gdy mimo dołożenia należytej staranności przez Sprzedającego wystąpiły przyczyny niezależne od Sprzedającego, takie jak: warunki pogodowe uniemożliwiające prowadzenie robót odnotowane w dzienniku budowy, powódź, kataklizm, zmiana przepisów prawa itp., opóźnienie w uzgodnieniach formalno-prawnych z Urzędami i Instytucjami wynikające z przekroczenia terminów podanych w KPA” (nr 230). Klauzula ta została uznana za niedozwoloną na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 10 października 2004 r., Sygn. akt XVII Amc 47/03. Ponadto do rejestru wpisana jest klauzula „Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowałe przesunięciem terminy wybudowania budynku i ostatecznego oddania lokalu Kupującemu na okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy” (nr 1203). Klauzula ta została uznana za niedozwoloną na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumenta z 16 kwietnia 2007 r., Sygn. akt XVII Amc 43/06.

Do rejestru wpisana jest również klauzula „Ponadto stawający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu z przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży, a mogących wynikać m.in. z przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul, niesprzyjających warunków atmosferycznych itp. na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę” (nr 1252). Klauzula ta została uznana za niedozwoloną na podstawie wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumenta z 30 kwietnia 2007 r. Sygn. akt XVII Amc 66/06.

W tym stanie faktycznym, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

Stosowanie do treści art. 479<sup>43</sup> Kpc wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup>§2 Kpc. 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. 479<sup>45</sup>§2 Kpc może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (uchwała Sądu Najwyższego z 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, opubl. OSNP 2007/1-2/35).

Zdaniem Sądu, praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest także stosowanie klauzuli, o treści tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonym wpisaniem danej klauzuli do rejestru. Przemawia za tym wykładnia gramatyczna art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten nie różniła między stosowaniem klauzuli przez przedsiębiorcę, który brał udział w postępowaniu zakończonym wpisem klauzuli do rejestru, a innymi przedsiębiorcami.

Praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów dopuszcza się także każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawianiu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeśli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli. Stosowana przez Powoda klauzula zawarta w §IV pkt 1 umowy rezerwacyjnej o treści „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Rezerwacji, jeśli jest ono następstwem zdarzeń pozostających poza jego kontrolą, w tym w szczególności, choć nie wyłącznie: aktów, decyzji lub weta instytucji rządowych lub samorządowych” w swej istocie wyłącza odpowiedzialność Powoda za niewykonanie umowy rezerwacyjnej z powodu czynności podejmowanych przez instytucje władne do podejmowania decyzji, w sprawach wiążących się z budową nieruchomości. Stwierdzić zatem należy, że pomimo innego układu stylistycznego, stosowana przez powoda klauzula, ze względu na swoją treść, zakres i konsekwencje, jakie wiąże się z jej stosowaniem, jest tożsama z klauzulami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych pod numerami 230, 1203 i 1252.

W ocenie Sądu stwierdzenie powyższego stanowi samoistną przesłankę uznania, że stosując Postanowienie o treści „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Rezerwacji, jeśli jest ono następstwem zdarzeń pozostających poza jej kontrolą, w tym w szczególności, choć nie wyłącznie: aktów, decyzji lub weta instytucji rządowych lub samorządowych” powód dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

W świetle powyższego za chybiony uznać należy zarzut powoda, jakoby kwestionowana treść zapisu umowy rezerwacyjnej była tożsama z treścią art. 471 Kc, według którego „Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności.” Uznanie, że powód stosował postanowienie wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych stanowi samoistną przesłankę stwierdzenia stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Zatem ani Prezes UOKiK, ani Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę nie jest zobowiązany do prowadzenia ponownej kontroli stosowanego postanowienia i dokonywania jego wtórnej jego oceny.

Na marginesie stwierdzić jednakże należy, że kwestionowany zapis umowy rezerwacyjnej rozszerza przesłanki braku odpowiedzialności dłużnika, wskazane w art. 471 Kc, tworząc domniemanie, że „akty, decyzje lub weta instytucji rządowych lub samorządowych” są zawsze poza kontrolą (a więc poza zakresem odpowiedzialności) Inwestora.

W ocenie tut. Sądu chybiony jest również zarzut Powoda, że umowa rezerwacyjna nie tworzy stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami, a jest jedynie jednostronnym oświadczeniem woli konsumenta. Przede wszystkim Powód przeczy sam sobie - z jednej strony powołuje się na treść art. 471 Kc, który mówi o skutkach niewłaściwego wykonania zobowiązań, z drugiej strony Powód stwierdza, że kwestionowana umowa w ogóle nie tworzy stosunku zobowiązaniowego. Przede wszystkim, zgodnie z regulaminem rezerwacji - umowa pomiędzy Inwestorem a klientem jest zawierana dwustopniowo - przez złożenie rezerwacji i podpisanie umowy deweloperskiej (§III pkt 1). Rezerwacja określa również pewne istotne elementy późniejszej Umowy (takie przedmiot umowy, sposób finansowania - §III). Ponadto z treści kwestionowanego zapisu wynika również, że Rezerwacja rodzi bliżej nie określone zobowiązanie po stronie Inwestora (sam zapis jest stosowany, jeśli nastąpi nienależyte wykonanie przez Inwestora zobowiązań wynikających z Rezerwacji). Nie wynikając w szczególności z zapisów umowy rezerwacyjnej (gdyż nie jest to przedmiotem niniejszego postępowania) tut. Sąd zauważa, że takim zobowiązaniem jest chociażby obowiązek zwrotu zaliczki w przypadku niepodpisania umowy deweloperskiej (§III pkt 6). Nieprawdziwe są więc twierdzenia Powoda jakoby umowa rezerwacyjna nie kreowała dla niego żadnych obowiązków. W konsekwencji powyższego, należy uznać, że Powód stosował postanowienie wzorców umów analogiczne do wpisanych do rejestru wzorców umownych uznanych za niedozwolone, co stanowiło praktykę przeciwko zbiorowym interesom konsumentów, określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Z tych względów odwołanie należało oddalić jako bezzasadne (art. 479<sup>31a</sup> §1 Kpc). O kosztach postępowania orzeczono stosownie do wyniku sporu - art. 98 i 99 Kpc.