



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW  
w Warszawie**

RWA-61-54/08/MG

Warszawa, dn. 31 grudnia 2009 r.

**DECYZJA Nr RWA- 47/2009**

**I.** Na podstawie art. 27 ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się**, że stosowanie przez tego przedsiębiorcę postanowień zawartych we wzorcu umowy o nazwie: „Umowa przedwstępna Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu” o treści:

1. „Strony zgodnie ustalają, że ostateczna powierzchnia lokalu, pomieszczenia gospodarczego, oraz działek a co za tym idzie wartość przedmiotu umowy, zostanie ustalona po wykonaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej lokalu (...) oraz, że wartości te będą obowiązujące dla właściwej umowy przeniesienia własności lokalu a także dla ustalenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Zmiana powierzchni wyliczonej jak w zdaniu poprzedzającym w stosunku do określonej w § 3 ceny, w granicach - 3 do + 3 procent, nie powoduje zmiany ceny określonej w § 3” (§ 5 ust. 2 wzorca umowy),
2. „Strony zgodnie ustalają, że gdyby zostały zmienione lub wprowadzone inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena całkowita przedmiotu umowy wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat” (§ 5 ust. 3 wzorca umowy),
3. „Strony zgodnie postanawiają, że zmiana wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresie od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia wydania pozwolenia na użytkowanie, ale nie później niż do 30 kwietnia 2008 r. stanowić będzie podstawę do zmiany ceny

*przedmiotu umowy proporcjonalnie do zmiany opisanego wyżej wskaźnika (...)”* (§ 5 ust. 4 wzorca umowy),

4. *„Sprzedający będzie zwolniony z odpowiedzialności za zwłokę w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, o ile zwłoka w wykonaniu przedmiotu umowy będzie następstwem wystąpienia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, w tym w szczególności, lecz bez ograniczania się do przyczyn wymienionych poniżej (...) wydania decyzji administracyjnej,(...)”* (§ 9 ust. 5 wzorca umowy),
5. *„(...) W przypadku zmiany adresu, Nabywca zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Sprzedającego. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie uznana będzie za skutecznie doręczoną z dniem jej nadania”* (§ 10 ust. 1 wzorca umowy),
6. *„(...) W wypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu wynikającego z niniejszej umowy, spór ten strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu miejscowo ze względu na siedzibę Sprzedającego”* (§ 10 ust. 5 wzorca umowy),

**stanowi praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów**, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i stwierdza się zaniechanie ich stosowania z dniem 27 listopada 2008 r. co do praktyk określonych w pkt I 1, I 2, I 3, I 5 i z dniem 23 stycznia 2009 r. co do praktyk określonych w pkt I 4 I 6 sentencji decyzji.**

**II.** Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się**, że stosowanie przez tego przedsiębiorcę postanowień zawartych we wzorcu umowy o nazwie: *„Umowa przedwstępna Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu”* o treści:

1. *„Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w art. § 6 ust. 1 z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy (...)”* (§ 9 ust. 1 wzorca umowy),
2. *„(...) W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn opisanych w niniejszym ustępie Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy Kupującego w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy. (...)”* (§ 9 ust. 2 wzorca umowy),
3. *„Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki w wykonaniu zobowiązań wynikających z § 6 ust. 1 niniejszej umowy przekraczającej 90 dni, Sprzedający zapłaci*

*Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 10 % ceny przedmiotu umowy. (...)*” (§ 9 ust. 3 wzorca umowy),

**stanowi praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów**, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i nakazuje się zaniechanie ich stosowania**.

**III.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko spółce „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**nakłada się** na „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **karę pieniężną** w wysokości:

- 1. 78 825 zł** (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia pięć złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.
- 2. 80 434 zł** (słownie: osiemdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu, o którym jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji, w zakresie opisanym w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.

## UZASADNIENIE

Do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury UOKiK w Warszawie wpłynęło zawiadomienie dotyczące stosowania przez spółkę „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. lub Spółka) niedozwolonych klauzul umownych. Spółka oferuje usługi polegające na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów lub/i budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie).

Z załączonej do zawiadomienia dokumentacji wynikało, iż przedsiębiorca w stosunkach z konsumentami posługuje się wzorcem umownym o nazwie: „*Umowa przedwstępna Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu*” (dalej: *Umowa przedwstępna*) zawierającym w swojej treści postanowienia budzące zastrzeżenia w związku z ich zbieżnością z postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego, uznanymi prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisanymi do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru

postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie postanowieniem z dnia 29 lipca 2008 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez spółkę „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie postanowień zawartych we wzorcu umowy o nazwie „Umowa przedwstępna Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu” o treści:

1. „Strony zgodnie ustalają, że ostateczna powierzchnia lokalu, pomieszczenia gospodarczego, oraz działek a co za tym idzie wartość przedmiotu umowy, zostanie ustalona po wykonaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej lokalu (...) oraz, że wartości te będą obowiązujące dla właściwej umowy przeniesienia własności lokalu a także dla ustalenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Zmiana powierzchni wyliczonej jak w zdaniu poprzedzającym w stosunku do określonej w § 3 ceny, w granicach - 3 do + 3 procent, nie powoduje zmiany ceny określonej w § 3” (§ 5 ust. 2 wzorca umowy),
2. „Strony zgodnie ustalają, że gdyby zostały zmienione lub wprowadzone inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena całkowita przedmiotu umowy wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat” (§ 5 ust. 3 wzorca umowy),
3. „Strony zgodnie postanawiają, że zmiana wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresie od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia wydania pozwolenia na użytkowanie, ale nie później niż do 30 kwietnia 2008 r. stanowić będzie podstawę do zmiany ceny przedmiotu umowy proporcjonalnie do zmiany opisanego wyżej wskaźnika (...)” (§ 5 ust. 4 wzorca umowy),
4. „Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w art. § 6 ust. 2 z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy (...)” (§ 9 ust. 1 wzorca umowy),
5. „(...) W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn opisanych w niniejszym ustępie Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy Kupującego w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy. (...)” (§ 9 ust. 2 wzorca umowy),
6. „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki w wykonaniu zobowiązań wynikających z § 6 ust. 1 niniejszej umowy przekraczającej 90 dni, Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 10 % ceny przedmiotu umowy. (...)” (§ 9 ust. 3 wzorca umowy),
7. „Sprzedający będzie zwolniony z odpowiedzialności za zwłokę w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, o ile zwłoka w wykonaniu przedmiotu umowy będzie następstwem wystąpienia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, w tym w szczególności, lecz bez ograniczania się do przyczyn wymienionych poniżej (...) wydania decyzji administracyjnej, (...)” (§ 9 ust. 5 wzorca umowy),
8. „(...) W przypadku zmiany adresu, Nabywca zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Sprzedającego. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku

*korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie uznana będzie za skutecznie doręczoną z dniem jej nadania” (§ 10 ust. 1 wzorca umowy),*

9. *„(...) W wypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu wynikającego z niniejszej umowy, spór ten strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu miejscowo ze względu na siedzibę Sprzedającego” (§ 10 ust. 5 wzorca umowy),*

stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Odpowiadając na zawiadomienie Prezesa Urzędu o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, Spółka pismem z dnia 18 sierpnia 2008 r. ustosunkowała się do postawionych jej zarzutów. W swej odpowiedzi na przedstawione zarzuty, Spółka poinformowała o zaprzestaniu stosowania ww. praktyki poprzez sporządzenie i przesłanie kontrahentom do podpisania aneksów do zawartych umów, zmieniających kwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia. Pismem z dnia 17 września 2008 r. Spółka przekazała odpisy czterech aneksów do zawartych umów.

W załączeniu do pism z dnia 27 listopada 2008 r. oraz z dnia 23 stycznia 2009 r. Spółka przekazała listę umów zawartych w oparciu o kwestionowany wzorzec umowy, listę doręczeń aneksów do umów, nowo opracowany wzorzec umowy oraz zobowiązała się do niezwłocznego przedłożenia Prezesowi UOKiK odpisów podpisanych aneksów. Następnie pismem z dnia 18 maja 2009 r., Spółka przedłożyła aneks do jednej z umów oraz sprawozdanie finansowe.

Spółka została zawiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie.

Strona niniejszego postępowania skorzystała z prawa do zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy (notatka służbowa z dnia 4 września 2009 r.).

### **Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje**

Spółka „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 151019 (dowód: odpis z Krajowego Rejestru Sądowego). Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz obsługa nieruchomości na własny rachunek. „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. realizuje inwestycje na obszarze województwa mazowieckiego.

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c., tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcem umowy w rozumieniu art. 384 k.c., zatytułowanym: „Umowa przedwstępna Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu”.

Po przeprowadzeniu analizy przedmiotowego wzorca Prezes Urzędu ustalił, iż w jego treści znajdują się następujące postanowienia:

1. „Strony zgodnie ustalają, że ostateczna powierzchnia lokalu, pomieszczenia gospodarczego, oraz działek a co za tym idzie wartość przedmiotu umowy, zostanie ustalona po wykonaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej lokalu (...) oraz, że wartości te będą obowiązujące dla właściwej umowy przeniesienia własności lokalu a także dla ustalenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Zmiana powierzchni wyliczonej jak w zdaniu poprzedzającym w stosunku do określonej w § 3 ceny, w granicach - 3 do + 3 procent, nie powoduje zmiany ceny określonej w § 3” (§ 5 ust. 2 wzorca umowy),
2. „Strony zgodnie ustalają, że gdyby zostały zmienione lub wprowadzone inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena całkowita przedmiotu umowy wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat” (§ 5 ust. 3 wzorca umowy),
3. „Strony zgodnie postanawiają, że zmiana wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresie od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia wydania pozwolenia na użytkowanie, ale nie później niż do 30 kwietnia 2008 r. stanowić będzie podstawę do zmiany ceny przedmiotu umowy proporcjonalnie do zmiany opisanego wyżej wskaźnika (...)” (§ 5 ust. 4 wzorca umowy),
4. „Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w art. § 6 ust. 2 z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy (...)” (§ 9 ust. 1 wzorca umowy),
5. „(...) W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn opisanych w niniejszym ustępie Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy Kupującego w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy. (...)” (§ 9 ust. 2 wzorca umowy),
6. „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki w wykonaniu zobowiązań wynikających z § 6 ust. 1 niniejszej umowy przekraczającej 90 dni, Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 10 % ceny przedmiotu umowy. (...)” (§ 9 ust. 3 wzorca umowy),
7. „Sprzedający będzie zwolniony z odpowiedzialności za zwłokę w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, o ile zwłoka w wykonaniu przedmiotu umowy będzie następstwem wystąpienia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, w tym w szczególności, lecz bez ograniczania się do przyczyn wymienionych poniżej (...) wydania decyzji administracyjnej, (...)” (§ 9 ust. 5 wzorca umowy),
8. „(...) W przypadku zmiany adresu, Nabywca zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Sprzedającego. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie uznana będzie za skutecznie doręczoną z dniem jej nadania.” (§ 10 ust. 1 wzorca umowy),
9. „(...) W wypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu wynikającego z niniejszej umowy, spór ten strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu miejscowo ze względu na siedzibę Sprzedającego.” (§ 10 ust. 5 wzorca umowy),

Powyższych postanowień dotyczą postawione Spółce zarzuty.

Pismem z dnia 18 sierpnia 2008 r., ustosunkowując się do postawionych zarzutów, Spółka podniosła, iż nie stosuje jednobrzmiącego wzorca umowy, lecz zawiera umowy po

uprzednim indywidualnym uzgodnieniu ich treści. Ponadto, Spółka wskazała, że wobec zgłoszonych przez Prezesa Urzędu zastrzeżeń zaprzestała stosowania ww. praktyki.

Składając dalsze wyjaśnienia w sprawie, Spółka pismem z dnia 17 września 2008 r. przekazała odpisy 4 aneksów do umów, w których zostały zmienione:

- § 5 ust. 2 *Umowy Przedwstępnej* poprzez dodanie zdania: „*Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w niniejszym ustępie skutkujących zmianą ceny przedmiotu umowy, NABYWCY przysługiwac będzie umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym NABYWCA może wykonać w terminie do dnia 31 października 2008 roku*”
- § 5 ust. 4 *Umowy Przedwstępnej* poprzez dodanie zdania: „*Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w niniejszym ustępie skutkujących zmianą ceny przedmiotu umowy, NABYWCY przysługiwac będzie umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym NABYWCA może wykonać w terminie do dnia 31 października 2008 roku*”
- § 9 ust. 1 *Umowy Przedwstępnej* poprzez dodanie wyrażenia: „*w wysokości 2,5 % ceny przedmiotu umowy*” zastępujące wyrażenie: „*w wysokości 10% ceny przedmiotu umowy*”
- § 9 ust. 2 *Umowy Przedwstępnej* poprzez dodanie wyrażenia: „*w wysokości 2,5 % ceny przedmiotu umowy*” zastępujące wyrażenie: „*w wysokości 10% ceny przedmiotu umowy*”
- § 9 ust. 3 *Umowy Przedwstępnej* poprzez nadanie mu następującego brzmienia: „*Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki w wykonaniu zobowiązań wynikających z § 6 ust. 1 niniejszej umowy, SPRZEDAJĄCY zapłaci NABYWCY karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 2,5% ceny przedmiotu umowy*”

oraz skreślającymi:

- § 5 ust. 3 *Umowy Przedwstępnej*
- § 9 ust. 4 *Umowy Przedwstępnej*
- § 10 ust. 1 *Umowy Przedwstępnej*
- § 10 ust. 5 *Umowy Przedwstępnej*

Uzupełniając materiał dowodowy Spółka przedstawiła: wykaz kontrahentów, z którymi zostały zawarte umowy dotyczące inwestycji Oliwska I, odpis pocztowej książki nadawczej i zwrotne potwierdzenia odbioru przesyłek zawierających aneksy do zawartych umów, odpisy podpisanych aneksów oraz nowo opracowany wzorzec umowy. Spółka wskazała, iż na dzień 27 listopada 2008 r. w oparciu o zakwestionowany przez Prezesa UOKiK wzorzec „*Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu*” zawarła 76 umów. Ponadto, Spółka poinformowała, w ww. piśmie o wprowadzeniu nowego wzorca i przekazała Prezesowi UOKiK nowo opracowany wzorzec.

W piśmie z dnia 23 stycznia 2009 r. Spółka poinformowała o zmianie postanowienia w zakresie właściwości miejscowej sądu rozpatrującego ewentualne spory pomiędzy Spółką a kontrahentami:

- § 8 ust. 6 „Strony niniejszej Umowy zobowiązują się do polubownego rozwiązywania sporów wynikających z niniejszej Umowy. W wypadku nie dojścia do polubownego rozwiązania sporu wynikającego z niniejszej Umowy, spór ten poddają rozstrzygnięciu Sądu Powszechnego którego właściwość miejscowa zostanie ustalona w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego.”

oraz o uszczegółowieniu przypadków wyłączenia odpowiedzialności Spółki za zwłokę w wykonaniu postanowień umowy:

- § 7 ust. 6 „Sprzedający będzie zwolniony z odpowiedzialności w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, o ile zwłoka w wykonaniu przedmiotu Umowy będzie następstwem wystąpienia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, tj.: a) działania siły wyższej, w tym nadzwyczajnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających wykonywanie robót budowlanych i im towarzyszących b) wydania decyzji administracyjnej nakazującej wstrzymanie wykonywania robót budowlanych lub odmawiającej dopuszczenia do użytkowania budynku, o którym mowa w §2 ust. 1 Umowy, z przyczyn niezawinionych przez Sprzedającego c) zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa”.

Przeprowadzona przez Delegaturę UOKiK w Warszawie analiza przesyłanych kontrahentom aneksów do umów oraz nowo opracowanego przez Spółkę wzorca umowy wykazała, iż nie zawierają one już w swojej treści postanowień wskazanych w I.1, I.2, I.3, I.4, I.5 i I.6 sentencji niniejszej decyzji.

Jednocześnie stwierdzono istnienie następujących klauzul w nowo opracowanym wzorcu „Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu”:

- § 7 ust. 1: „Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku nie zawarcia Umowy, o której mowa w §5 ust. 3 z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy. Zwrot wpłat, o których mowa w niniejszym paragrafie nastąpi w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia Sprzedającemu wezwania do zwrotu tych wpłat”,
- § 7 ust. 3: „W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn opisanych w ustępach poprzedzających Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną za odstąpienie od Umowy z winy Nabywcy w wysokości 5% ceny przedmiotu Umowy. Zwrot wpłat, o których mowa w niniejszym paragrafie nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy zawierającego wskazanie rachunku bankowego na który ma zostać dokonana wpłata”,
- § 7 ust. 5: „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki w wykonaniu obowiązku wskazanego w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy przekraczających 30 dni, Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 5% ceny przedmiotu Umowy. Rozliczenie kary nastąpi przed przekazaniem przedmiotu Umowy”.



## Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, „zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, przez które stosownie do definicji zawartej w art. 24 ust. 2 rozumie się „godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działanie przedsiębiorcy”.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Działania te mogą okazać się bezprawne w razie ustalenia, że doszło do naruszenia przepisów innych ustaw, ale także zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa<sup>1</sup>. Przepisy regulujące postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w większości mają charakter procesowy. Materialnoprawne przesłanki, istotne z punktu widzenia wydania decyzji, znajdują się w innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów aktach prawa powszechnie obowiązującego. Prezes Urzędu oceniając zachowanie Przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi zatem co do zasady stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne.

Jak wyżej wspomniano, art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów definiuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jako godzące w nie bezprawne zachowanie przedsiębiorcy. Jednocześnie artykuł ten zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił stosowanie postanowień wzorów umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest łączne spełnienie trzech przesłanek, mianowicie zaistnieć musi – po pierwsze – działanie przedsiębiorcy, które – po drugie – jest bezprawne oraz – po trzecie – narusza zbiorowe interesy konsumentów.

Zakaz naruszania zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z art. 4 pkt 1 ww. ustawy pod pojęciem przedsiębiorcy rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c)

---

<sup>1</sup> por. J. Szwaja, „Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Komentarz.”, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s. 117-118

osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

„PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług polegających na wybudowaniu budynków w celu ustanowienia odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i przeniesieniu własności przedmiotowych lokali na konsumentów lub/i budynków mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości (tzw. usługi deweloperskie). Nie ulega zatem wątpliwości, iż Spółka posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że przy wykonywaniu działalności gospodarczej Spółka podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym jej działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia innych przepisów powszechnie obowiązujących, niemniej należy wskazać, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), w oparciu o art. 24 ust. 2 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru klauzul abuzywnych skutek wobec osób trzecich (art. 479<sup>43</sup> k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *„Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes”*<sup>2</sup>. Przepis art. 479<sup>43</sup> k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza

---

<sup>2</sup> H. Ciepla, „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.” T. II, wydanie 3, s. 249

w żaden sposób kategorii tych podmiotów. *Lege non distigente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) jednoznacznie wskazał, iż „*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 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów*”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażeń, zmiana szyku zdania czy zastosowanie synonimów nie eliminuje abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. By zaistniała możliwość uznania dwóch postanowień za tożsame wystarczy, by hipoteza zapisu kwestionowanego w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. „*Nie jest konieczna literalna zgodność porównywalnych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame*” (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 r. sygn. akt XVII Ama 46/04). Stanowisko to znalazło również potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, w której Sąd ten argumentował, iż „*stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru*”.

W celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy koniecznym jest zatem ustalenie, że treść stosowanych przez niego we wzorcu umownym zapisów mieści się w hipotezie klauzul wpisanych do rejestru.

Odnosząc powyższe uwagi do przedmiotowej sprawy należy zauważyć, co następuje:

**I.1.** W § 5 ust. 2 „*Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu*” Spółka zamieściła postanowienie o treści: „*Strony zgodnie ustalają, że ostateczna powierzchnia lokalu, pomieszczenia gospodarczego, oraz działek a co za tym idzie wartość przedmiotu umowy, zostanie ustalona po wykonaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej lokalu (...) oraz, że wartości te będą obowiązujące dla właściwej umowy przeniesienia własności lokalu a także dla ustalenia udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu i części wspólnych budynku. Zmiana powierzchni wyliczonej jak w zdaniu poprzedzającym w stosunku do określonej w § 3 ceny, w granicach - 3 do + 3 procent, nie powoduje zmiany ceny określonej w § 3*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść ww. postanowienia jest tożsama z treścią następujących postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, dotyczących możliwości zmiany przez dewelopera ceny określonej w umowie, na skutek zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego w wyniku inwentaryzacji powykonawczej:

1. *„W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonej ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni)”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 28 stycznia 2008 r. (Sygn. Akt XVII AmC 109/07) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod nr 1379.
2. *„Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 9 września 2004 r. (Sygn. akt XVII AmC 12/04) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów pod nr 155.

W pierwszym ze wskazanych wyroków SOKiK uznał, iż kwestionowane postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. zgodnie z którym za niedozwolone postanowienia umowne uważa się te postanowienia, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określania lub podwyższania ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Sąd zważył, iż przedmiotowe postanowienie jest sprzeczne z dobrymi obyczajami a zarazem rażąco naruszające interes konsumenta w zakresie, w jakim pozbawia konsumenta prawa do odstąpienia od umowy w razie zmiany ceny lokalu będącej następstwem zmiany jego powierzchni.

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (Sygn. akt XVII AmC 12/04) Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis *„zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości”*.

Treść stosowanego przez stronę niniejszego postępowania postanowienia § 5 ust. 2 również przewiduje po stronie „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy (podwyższenia ceny) w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Jednocześnie w takim przypadku brak jest w ww. wzorcu umowy ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od umowy. Należy ponadto wskazać, iż zmiana powierzchni jest niczym nieograniczona tzn. umożliwia „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. prawo do swobodnej i nawet znacznej zmiany powierzchni, co w oczywisty sposób jest sprzeczne z interesem konsumenta.

W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanego postanowienia umownego z klauzulami wpisanymi do rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

Spółka zaprzestała stosowania ww. postanowienia poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umów zawierającego prawo odstąpienia (§ 4 ust. 6: „*Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w niniejszym paragrafie skutkujących zmianą ceny przedmiotu umowy, Nabywcy przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Nabywca może wykonać w terminie do dnia ... roku*”). Dodatkowo Spółka przekazała dowody na okoliczność aneksowania umów zawartych przy użyciu wzorca kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

**I.2.** W § 5 ust. 3 wzorca umowy znajdowało się postanowienie o treści: „*Strony zgodnie ustalają, że gdyby zostały zmienione lub wprowadzone inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena całkowita przedmiotu umowy wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat*”.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienie to jest tożsame z postanowieniem o treści: „*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*”, uznanym za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (Sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisanym do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 1386.

W przywołanym wyroku Sąd zważył, iż wzrost stawki podatku VAT stanowi co prawda zdarzenie niezależne od stron umowy, jednakże podatek VAT stanowi element ceny. Podwyżka stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do treści art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy. Podkreślenia wymaga fakt, iż w opinii doktryny: „Zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy”<sup>3</sup>. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów dostrzegł okoliczność, że podatek VAT jest powszechnym podatkiem obciążającym konsumpcję i uznał, że Sprzedający ma prawo do zastrzeżenia w umowie, że obciążenia fiskalne z tytułu wzrostu stawki podatku VAT będzie ponosił konsument. Niemniej w ocenie sądu, zgodnie z powszechnymi zapatrywaniami doktryny i orzecznictwa, w każdym przypadku zmiany ceny, konsumentowi powinno przysługiwać uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu dodatkowych obciążeń. Sąd wskazał, iż postanowienie przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do określenia ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawnia jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy. Przedmiotowe postanowienie narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c. ze względu na uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Spółka zaprzestała stosowania ww. postanowienia poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umowy, który nie zawiera kwestionowanego postanowienia oraz wprowadzenie do niego prawa odstąpienia (§ 4 ust. 6: „*Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w niniejszym paragrafie skutkujących zmianą ceny przedmiotu umowy, Nabywcy przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Nabywca może wykonać w terminie do dnia ... roku*”). Dodatkowo Spółka przekazała

---

<sup>3</sup> E. Łętowska, Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów – komentarz, Wydawnictwo C.H. BECK, Warszawa 2001, s. 118

dowody na okoliczność aneksowania umów zawartych przy użyciu wzorca kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

**I.3.** W § 5 ust. 4 wzorca umowy znajdowało się postanowienie o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, że zmiana wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w okresie od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia wydania pozwolenia na użytkowanie, ale nie później niż do 30 kwietnia 2008r. stanowić będzie podstawę do zmiany ceny przedmiotu umowy proporcjonalnie do zmiany opisanego wyżej wskaźnika (...)*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to można uznać za tożsame z postanowieniem o brzmieniu: „*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 wielomieszkańkowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględnić 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*”, uznanym za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisanym do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod nr 1385.

W powyższym wyroku Sąd uznał, że postanowienie narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., gdyż przewiduje uprawnienie pozwanego do podwyższenia ceny oferowanego mieszkania bez jednoczesnego przyznania konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy. W ocenie Sądu, na mocy tego zapisu pozwany może podwyższyć cenę sprzedawanego mieszkania w sposób znaczący, a konsument nie ma zagwarantowanej możliwości odstąpienia od umowy. Dla konsumenta nawet kilkuprocentowa podwyżka ceny mieszkania, przy stosunkowo dużej jego wartości, może spowodować, że nie będzie on w stanie nabyć oferowanego mieszkania.

Spółka zaprzestała stosowania ww. postanowienia poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umów zawierającego prawo odstąpienia (§ 4 ust. 6: „*Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w niniejszym paragrafie skutkujących zmianą ceny przedmiotu umowy, Nabywcy przysługiwać będzie umowne prawo odstąpienia od niniejszej umowy. Umowne prawo odstąpienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym Nabywca może wykonać w terminie do dnia ... roku*”). Dodatkowo Spółka przekazała dowody na okoliczność aneksowania umów zawartych przy użyciu wzorca kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

**I.4.** W § 9 ust. 4 wzorca umowy znajdowało się postanowienie o treści: „*Sprzedający będzie zwolniony z odpowiedzialności za zwłokę w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, o ile zwłoka w wykonaniu przedmiotu umowy będzie następstwem wystąpienia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, w tym w szczególności, lecz bez ograniczania się do przyczyn wymienionych poniżej (...) wydania decyzji administracyjnej (...)*”.

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (Sygn. akt XVII AmC 100/05) zostało uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 921 następujące postanowienie: „*Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy,*

*przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu”.*

W uzasadnieniu do przywołanego wyroku Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wskazał, iż niniejsze postanowienie w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. stanowi niedozwolone postanowienie umowne, gdyż sformułowane jest w sposób ogólnikowy i nieprecyzyjny. Z treści postanowienia nie wynika bowiem jednoznacznie z jakich przyczyn Pozwany uprawniony jest do zmiany terminu realizacji inwestycji, w związku z czym konsument nie ma możliwości uzyskania pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy, co niewątpliwie rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Stosowane w § 9 ust. 4 *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu* postanowienie należy uznać za tożsame w skutkach co do klauzuli umieszczonej pod nr 921 rejestru klauzul abuzywnych.

Spółka zaprzestała stosowania ww. postanowienia poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umów, który nie zawiera kwestionowanego postanowienia (§ 7 ust. 6: *„Sprzedający będzie zwolniony z odpowiedzialności w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, o ile zwłoka w wykonaniu przedmiotu Umowy będzie następstwem wystąpienia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, tj.: a) działania siły wyższej, w tym nadzwyczajnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających wykonywanie robót budowlanych i im towarzyszących b) wydania decyzji administracyjnej nakazującej wstrzymanie wykonywania robót budowlanych lub odmawiającej dopuszczenia do użytkowania budynku, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, z przyczyn niezawinionych przez Sprzedającego c) zmiany bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa”*). Dodatkowo Spółka przekazała dowody na okoliczność aneksowania umów zawartych przy użyciu wzorca kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

**I.5.** W § 10 ust. 1 wzorca umowy Spółka stosowała postanowienie o brzmieniu: *„(...) W przypadku zmiany adresu Nabywca zobowiązany jest pisemnie powiadomić o tym Sprzedającego. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku korespondencja wysłana na adres wskazany w umowie uznana będzie za skutecznie doręczoną z dniem jej nadania”*.

W rejestrze niedozwolonych klauzul znajdują się, m.in. następujące postanowienia, w których przedsiębiorcy przyznawane jest uprawnienie do narzucania konsumentowi wiążącej interpretacji umowy w kwestii dotyczącej doręczeń:

1. *„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”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt. XVII AmC 43/06) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 1207.
2. *„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorostemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu., Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Fronton-u o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznany” lub temu podobną.*

*Zawiadomienie stanowi integralną część umowy*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 918.

W powołanych wyrokach Sąd uznał tego rodzaju klauzule za niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c., jako przyznające kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych przedsiębiorcy zastrzegali, że wysyłanie korespondencji na znany adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem. W konsekwencji tylko przedsiębiorca decydowałby o skuteczności doręczeń oraz wynikających z nich skutków prawnych. Zapisy wprowadzające fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami.

W ocenie Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kwestionowane postanowienie jest niewątpliwie tożsame w skutkach z klauzulami już wpisanymi do rejestru. Paragraf 10 ust. 1 wzorca umowy stosowanego przez „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. rażąco narusza interesy konsumenta i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami, poprzez umożliwienie deweloperowi dokonywania wiążących interpretacji umowy co do skuteczności składanych oświadczeń woli oraz przerzucenie na konsumenta ryzyka związanego z doręczeniami korespondencji.

Spółka zaprzestała stosowania ww. postanowienia poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umów, który nie zawiera tożsamego w skutkach postanowienia. Dodatkowo Spółka przekazała dowody na okoliczność aneksowania umów zawartych przy użyciu wzorca kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

**I. 6.** W § 10 ust. 5 *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu*, Spółka stosowała postanowienie o treści: „(...) W wypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu wynikającego z niniejszej umowy, spór ten strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu miejscowo ze względu na siedzibę Sprzedającego”.

W rejestrze klauzul abuzywnych znajdują się, m.in. następujące postanowienia, w których przedsiębiorca narzuca konsumentowi właściwość sądu:

1. „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 922.
2. „*Spory wynikające z wykonania tej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby spółki*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 stycznia 2007 r. (sygn. akt XVII Amc 156/05) i wpisane do rejestru pod nr 1007.

W przedmiotowych wyrokach Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż ww. postanowienia, wskazując jako sąd właściwy do rozstrzygania kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejscowo właściwy dla siedziby przedsiębiorcy, rodzą dla konsumenta niekorzystne konsekwencje prawne. Na skutek narzucenia konsumentowi sądu, który ma być właściwy do rozstrzygania sporów między stronami umowy, konsument ma znacznie utrudnioną drogę sądową. Zapis taki niejednokrotnie zmusza go bowiem do prowadzenia sporu sądowego w odległej od jego miejsca zamieszkania miejscowości. Taka treść postanowień narzuca właściwość sądową w przypadku wystąpienia sporów i jest niezgodna z art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c.



Postanowienie § 10 ust. 5 *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu*, w ten sam sposób kształtuje stosunki między stronami umowy w zakresie własności sądowej w przypadku występowania sporów tj. narzuca własność, która w poszczególnych przypadkach może być inna, niż ta wynikająca z właściwych przepisów k.p.c. W związku z tym analiza porównawcza wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych klauzul, które nie naruszają odmienności wynikające z użytych zwrotów i wyrazów.

Spółka zaprzestała stosowania ww. postanowienia poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca zawierającego dozwoloną klauzulę (§ 8 ust. 6 „*Strony niniejszej Umowy zobowiązują się do polubownego rozwiązywania sporów wynikających z niniejszej Umowy. W wypadku nie dojścia do polubownego rozwiązania sporu wynikającego z niniejszej Umowy, spór ten poddają rozstrzygnięciu Sądu Powszechnego którego właściwość miejscowa zostanie ustalona w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego.*”). Dodatkowo Spółka przekazała dowody na okoliczność aneksowania umów zawartych przy użyciu wzorca kwestionowanego w niniejszym postępowaniu.

Prezes Urzędu dokonując oceny wprowadzonych przez Spółkę zmian, uznał, że treść zmienionej *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu* została dostosowana do wymogów ustanowionych przez przepisy prawa w zakresie określonym w pkt I sentencji niniejszej decyzji. W związku z tym uzasadnione jest zakończenie prowadzonego postępowania rozstrzygnięciem wydanym na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis art. 27 ust. 2 ww. ustawy stanowi, iż w przypadku, gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania.

Prezes UOKiK uznał, że momentem zaniechania stosowania przez Spółkę zarzucanych jej praktyk opisanych w pkt I sentencji decyzji co do praktyk w części I 1, I 2, I 3, I 5 jest dzień 27 listopada 2008 r. a co do praktyk określonych w części I 4, I 6 jest dzień 23 stycznia 2009 r. tj. dzień wprowadzenia do obrotu nowego wzorca *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu* spełniającego wymogi ustanowione przez przepisy prawa. Jednocześnie, należy zauważyć, że Spółka aneksowała wszystkie dotychczas obowiązujące umowy zawarte w oparciu o kwestionowany w niniejszym postępowaniu wzorec umowy.

Mając na względzie powyższe okoliczności, w odniesieniu do praktyk opisanych w pkt I sentencji decyzji należało wydać decyzję na podstawie art. 27 ustawy o konkurencji i konsumentów uznającą, że „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie **stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów – i zaniechała ich stosowania z dniem 27 listopada co do części wskazanej w sentencji decyzji i 23 stycznia 2009 r. w pozostałym zakresie wskazanym w pkt. I sentencji.**

**Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I sentencji.**

**II.1. i II.2.** We wzorcu *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu* w § 9 ust. 1 Spółka zamieściła postanowienie o treści: „*Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku nie zawarcia umowy, o której mowa w art. § 6 ust. 2 z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy (...)*”, jak również w § 9 ust. 2 postanowienie w brzmieniu: „*(...) W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn opisanych w niniejszym ustępie Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy Kupującego w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy. (...)*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść ww. postanowień jest tożsama z treścią następujących postanowień, uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

1. „*Tytułem kary umownej Sprzedający ze zwracanej kwoty potrąci kwotę 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 43/06) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 1206.
2. „*W przypadku określonym w § 5 ust. 11 i § 10 ust. 2 pkt b) Kupujący zapłaci sprzedającemu karę umowną w wysokości 10% ceny określonej w § 6 ust. 1*” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 369.

W powołanych wyrokach Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał, iż przedmiotowe postanowienia wypełniają dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 17 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia nakładające na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej. Powołane klauzule przewidują dla konsumentów karę umowną w wysokości 10 % wartości przedmiotu umowy. Kara umowna w takiej wysokości, stosowana przez dewelopera wobec konsumentów – uznana została przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za rażąco wygórowaną.

Spółka dokonała aneksowania zawartych umów zmniejszając wysokość kar umownych do 2,5 %. Niemniej w nowo opracowanym wzorcu *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu* Spółka nadal stosuje rażąco wygórowane kary umowne:

- § 7 ust. 1 nowo opracowanego wzorca umowy: „*Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku nie zawarcia Umowy, o której mowa w §5 ust. 3 z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat, pomniejszoną o karę umowną w wysokości 5% wartości przedmiotu umowy. Zwrot wpłat, o których mowa w niniejszym paragrafie nastąpi w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia Sprzedającemu wezwania do zwrotu tych wpłat*”.
- § 7 ust. 3: „*W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn opisanych w ustępach poprzedzających Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną za odstąpienie od Umowy z winy Nabywcy w wysokości 5% ceny przedmiotu Umowy. Zwrot wpłat, o których mowa w niniejszym paragrafie nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy zawierającego wskazanie rachunku bankowego na który ma zostać dokonana wpłata*”.

Należy bowiem wskazać, iż wysokość kary umownej kształtująca się na poziomie 5 % nadal wydaje się być rażąco wygórowana. W tym miejscu należy podnieść, iż wyrokiem z dnia 13 czerwca 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 20/04), Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*Towarzystwo może odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 30 dni z wpłatą: - którejkolwiek raty określonej w § 3 ust. 4 lub - odsetek określonych w § 6 ust. 2. W takim przypadku Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne kwoty, o których mowa w § 3 ust. 4 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy o partycypację na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy*”. Postanowienie to zostało wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 510.

Mając powyższe na względzie, należy wskazać, iż kara umowna w wysokości 5% jest niewątpliwie rażąco wygórowana, tym samym należy uznać, że Spółka nie zaprzestała stosowania niedozwolonych postanowień.

**II.3.** W § 9 ust. 3 wzorca *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu* Spółka stosuje postanowienie o treści: „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki w wykonaniu zobowiązań wynikających z § 6 ust. 1 niniejszej umowy przekraczającej 90 dni, Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 10 % ceny przedmiotu umowy (...)”.

Wskazać należy, że do rejestru postanowień niedozwolonych zostały wpisane postanowienia o następującej treści:

1. „W przypadku zwłoki w wydaniu kupującemu lokalu z winy sprzedającego, sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą 10% ceny określonej w par. 5 niniejszej umowy” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 kwietnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 43/06) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 1201.
2. „W przypadku opóźnienia więcej niż 90 dni z winy Sprzedającego w oddaniu realizowanego harmonogramu Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości równej 0,1% wartości niezrealizowanego zakresu robót za każdy dzień zwłoki – jednak nie więcej niż 10% wartości lokalu” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2004 r. (Sygn. akt XVII AmC 47/03) i wpisane do rejestru klauzul abuzywnych pod nr 231.

W pierwszym z powołanych wyroków, SOKiK uznał, iż postanowienie to stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 2 i pkt 19 k.c. oraz art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Sąd wskazał, iż przedmiotowe postanowienie przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia oraz istotnie ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania do wartości 10 % wartości lokalu. Na mocy bowiem tego postanowienia deweloper zastrzegł sobie prawo do jednostronnej zmiany umowy jakim jest termin wydania lokalu bez wskazania jakichkolwiek przyczyn ograniczając odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania do wartości 10 % ceny wartości lokalu.

Jak wskazał SOKiK w drugim powołanym wyroku, treść postanowienia należy uznać za niedozwolone postanowienie umowne ze względu na naruszenie przez przedsiębiorcę art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. i art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. poprzez wyłączenie odpowiedzialności przedsiębiorcy za okres zwłoki w wykonaniu zobowiązania do 90 dni. W ocenie Sądu, zwłokę w zakończeniu budowy należy traktować jako nienależyte wykonanie zobowiązania, które może stanowić dla konsumenta podstawę dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 471 k.c. Zatem kwestionowane postanowienie jako wyłączające taką odpowiedzialność stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

W ocenie Prezesa Urzędu, treść postanowienia § 9 ust. 3 wzorca umowy stosowanego przez „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. poprzez ograniczenie odpowiedzialności Spółki za nienależyte wykonanie zobowiązania jest tożsama z treścią cytowanych wyżej klauzul.

W nowo opracowanym wzorcu *Umowy przedwstępnej Nr ... o wybudowanie budynku oraz ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu* „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o.

w § 7 ust. 5 zamieściła postanowienie o brzmieniu: „*Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zwłoki w wykonaniu obowiązku wskazanego w §5 ust. 1 niniejszej Umowy przekraczających 30 dni, Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki nie więcej jednak niż 5% ceny przedmiotu Umowy. Rozliczenie kary nastąpi przed przekazaniem przedmiotu Umowy*”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie kwestionowane w niniejszym postępowaniu jest tożsame w skutkach z ww. klauzulami. Istotą klauzul wpisanych do rejestru jest ograniczenie odpowiedzialności dewelopera za nienależyte wykonanie zobowiązania do wartości 10 % ceny lokalu. Należy stwierdzić, że stosowanie postanowienia ograniczającego ww. odpowiedzialność dewelopera do niższej wartości tj. do 5 % ceny lokalu jest niewątpliwie niedozwolone. Tym samym Spółka nie zaniechała stosowania zarzucanej praktyki.

### **Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie II sentencji.**

**III.** Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może w drodze decyzji nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w rozumieniu art. 24 ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje Prezes UOKiK w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 ww. ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Podkreślić należy, iż sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia celowo, czy też nieumyślnie.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter i liczbę klauzul niedozwolonych, które przypisano Spółce, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione.

Zdaniem Prezesa UOKiK, opisane w niniejszej decyzji działania podejmowane przez „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej powinny były uwzględniać możliwość naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy wskazać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Spółki naruszenia tych interesów. Zebrane wyjaśnienia i informacje mogą zatem wskazywać na co najmniej nieumyślne działanie Spółki.

Pamiętać jednak należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Okolicznością przemawiającą za zastosowaniem wobec Spółki kary pieniężnej jest fakt, iż jako przedsiębiorca z dużym doświadczeniem na rynku usług deweloperskich powinien mieć świadomość, że stosowanie klauzul uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest bezprawne. Spółka winna zatem zdawać sobie sprawę z konieczności konstruowania

wzorców umownych z uwzględnieniem przepisów art. 385<sup>1</sup> i nast. k.c., jak również z potrzeby dostosowywania wykorzystywanych przez siebie wzorców umownych w taki sposób, by nie były tożsame z wpisami zamieszczanymi w rejestrze. Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny, publikowany na stronie [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl). Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości.

Przedsiębiorca winien również wiedzieć, że określając warunki umowne stosowane w obrocie konsumenckim nie może godzić w interesy swoich kontrahentów, a zatem nie może wprowadzać regulacji niezgodnych z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak również nie może naruszać ciężącego na nim z woli ustawodawcy obowiązku informacyjnego.

Zgodnie z zeznaniem o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych (CIT), przychody netto Spółki w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji wyniosły 26 811 206,41 zł. Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść ok. 2 681 121 zł.

Oszacowanie wysokości kar przebiegało dwuetapowo. Ustalając wymiar poszczególnych kar pieniężnych Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał bowiem oceny wagi stwierdzonych naruszeń i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. Z uwagi na fakt, że za okoliczność mającą wpływ na wysokość kary Prezes Urzędu uznał okoliczność zaniechania stosowania praktyki przez Spółkę, a zaniechanie to dokonało się jedynie w stosunku do niektórych praktyk przypisanych Spółce, Prezes Urzędu dokonał odrębnego ustalenia kar w stosunku do praktyk przez Spółkę zaniechanych i praktyk, co do których nie stwierdzono zaniechania.

**III.1.** W punkcie I sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, co daje podstawę do nałożenia na Spółkę kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Dokonując oceny wagi stwierdzonych naruszeń, wzięto pod uwagę, iż praktyki, których stosowanie Prezes Urzędu stwierdził w pkt. I sentencji niniejszej decyzji polegały na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych tożsamyh w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do powszechnie dostępnego rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Spółce przypisano stosowanie sześciu postanowień niedozwolonych. Postanowienia stosowane przez Spółkę naruszały interesy ekonomiczne i prawne konsumentów. Przyznawały Spółce uprawnienie do zmiany ceny określonej w umowie, na skutek zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego w wyniku inwentaryzacji powykonawczej (pkt I.1. sentencji niniejszej decyzji), jak również uprawnienie do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy (pkt I.2. i I.3. sentencji). Postanowienia te zmierzały w istocie do narzucania konsumentowi wiążącej interpretacji umowy (pkt I.5. sentencji decyzji) oraz uniemożliwiały konsumentowi uzyskanie pełnej wiedzy odnośnie swoich praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy (pkt I.4. sentencji), a także utrudniały konsumentowi drogę sądową dochodzenia roszczeń od Spółki (pkt I.6. sentencji).

Przypisane Spółce praktyki miały charakter długotrwały. Postanowienia niedozwolone, tożsame z wpisanymi do rejestru klauzul abuzywnych stosowane były przez Spółkę od grudnia 2006 r. do dnia 27 listopada 2008 r. co do części praktyk wskazanych w sentencji decyzji i 23 stycznia 2009 r. co do pozostałej części praktyk wskazanych w sentencji decyzji).

Podsumowanie wagi stwierdzonych w pkt I sentencji niniejszej decyzji naruszeń pozwoliło Prezesowi Urzędu na stwierdzenie, iż łącznie waga naruszeń wynikających ze stosowania sześciu postanowień niedozwolonych kształtuje się na poziomie **0,42 %** przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2008 r. Tym samym ustalona przez Prezesa Urzędu kwota bazowa stanowiąca równowartość 0,42 % przychodu osiągniętego przez Spółkę wynosi 112 607 zł.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Spółkę za stwierdzone w pkt I sentencji niniejszej decyzji stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, dokonano również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności mogących mieć wpływ na wymiar kary.

Za taką okoliczność Prezes Urzędu uznał fakt, iż Spółka zaniechała stosowania zarzucanych jej praktyk w początkowym stadium prowadzonego postępowania. Uznano to za okoliczność łagodzącą dającą podstawę do **obniżenia kary o 30%**.

Uwzględnienie tej okoliczności pozwala na obniżenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej będącej podstawą wymierzenia kary o 30 %.

Wobec powyższego za naruszenie stwierdzone w pkt I sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości **78 825 zł** (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych), co stanowi 0,294 % przychodu osiągniętego w 2008 r. i 2,94 % kary maksymalnej.

**III.2.** W punkcie II sentencji decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, co uzasadnia nałożenie na Spółkę kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Ustalając wagę naruszeń stwierdzonych w pkt II sentencji decyzji Prezes Urzędu wziął w szczególności pod uwagę, że postanowienia z pkt II.1. i II.2. sentencji decyzji nakładające na konsumentów, którzy nie wykonali zobowiązania obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej w sposób bezpośredni oddziałuje na ich finanse, a zatem jest dla konsumentów klauzulą szczególnie dotkliwą. Postanowienie z pkt II.3. sentencji decyzji ograniczające odpowiedzialność Spółki za nienależyte wykonanie zobowiązania jest również klauzulą szkodliwą dla konsumentów oraz dotyczy ono kwestii, które mogą mieć również wymiar finansowy. Waga tych naruszeń jest zatem taka sama. Łączną wagę naruszeń wynikającą ze stosowania ww. postanowień Prezes Urzędu oszacował na poziomie **0,3 %** przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2008 r.

W przypadku niniejszych praktyk Prezes Urzędu nie stwierdził istnienia przesłanek pozwalających na obniżenie bądź podwyższenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej.

Za naruszenie stwierdzone w pkt II sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożył na przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości **80 434 zł** (słownie: osiemdziesiąt tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote), co stanowi 0,3 % przychodu osiągniętego w 2008 r. i 3 % kary maksymalnej.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności – zdaniem Prezesa UOKiK – uznać należy, że kary pieniężne nałożone na „PRK 7 Nieruchomości” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie są adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Nakładając niniejszą decyzją ww. kary pieniężne za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że mają one: po pierwsze – charakter represyjny (nakładane są za naruszenie ustawowych zakazów), po drugie – prewencyjny (mają zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nimi, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa Urzędu – nadaje jej charakter dyscyplinujący (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2004 r., sygn. akt: III SK 31/04).

Zdaniem Prezesa Urzędu tak określone kary spełnią zarówno rolę represyjną jako sankcje i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu.

### **Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie III sentencji.**

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji, na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie nr:

NBP O/O Warszawa 51101010100078782231000000.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Otrzymuje:

**Pan**

**Piotr Krawczyk**

*Pełnomocnik spółki PRK 7 Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie*

Kancelaria Radcy Prawnego Piotr Krawczyk

ul. Z.W.M. 16 LU 2

02-786 Warszawa