



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120
90-006 Łódź, P - 36
tel. (0-42) 636-36-89, fax (0-42) 636-07-12
e-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-32()/08/AB

Łódź, dnia 25 listopada 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 56/2008

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 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 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)

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie „EZBUD – INTERSTER” Sp. z o.o., ul. Wysoka 2/4, 97-200 Tomaszów Mazowiecki polegające na bezprawnym stosowaniu:

1. we wzorcu pn. „Umowa Nr ...” postanowienia zawartego w § 2 ust. 1 o treści: „(...) Termin realizacji przedmiotu umowy może ulec przesunięciu o 60 dni w stosunku do terminu wyżej wskazanego, co nie będzie skutkowało powstaniem jakichkolwiek roszczeń Nabywcy wobec Sprzedającego (...)”,
2. we wzorcu pn. „Umowa Nr ...” postanowienia zawartego w § 5 ust. 4 o treści: „Strony Zgodnie ustalają, że gdyby wprowadzone zostały inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym lub podwyższone już istniejące, które są niezależne od woli stron, cena całkowita lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat”,
3. we wzorcu pn. „Umowa Nr ...” postanowienia zawartego w § 9 ust. 2 o treści: „EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Maz. przy ul. Wysokiej 2/4 sprawować będzie zarząd nad nieruchomością wspólną (budynkiem wielorodzinnym) na podstawie umowy o zarządzanie, która podpisana będzie równoległe z w/w umową, według zasad i na warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz. 903 z późn. zm) za miesięcznym wynagrodzeniem 0,95 zł. od metra kw powierzchni użytkowej (bez powierzchni przynależnych) przez okres minimum 5 lat od daty otrzymania pozwolenia na użytkowanie. Nabywca w akcie notarialnym powierzy zarząd nad nieruchomością wspólną EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o.”,

4. we wzorcu pn. „Umowa Nr ...” postanowienia zawartego w § 10 o treści: „Spory mogące wyniknąć ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowego właściwego dla siedziby Sprzedającego”

które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego

i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 10 października 2008 r.

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na „EZBUD – INTERSTER” Sp. z o.o., ul. Wysoka 2/4, 97-200 Tomaszów Mazowiecki karę pieniężną w wysokości 9 000,00 zł (słownie: dziewięć tysięcy złotych), płatną do budżetu Państwa.

III. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) 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. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

obciąża się „EZBUD – INTERSTER” Sp. z o.o., ul. Wysoka 2/4, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się „EZBUD – INTERSTER” Sp. z o.o., ul. Wysoka 2/4, 97-200 Tomaszów Mazowiecki do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 41,05 zł (słownie: czterdzieści jeden złotych 5/100).

Uzasadnienie

W II kwartale 2008 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) zakończył postępowanie wyjaśniające w sprawie wstępnego ustalenia, czy nastąpiło naruszenie uzasadniające wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przez działania „EZBUD-INTERSTER” Sp. z o.o., ul. Wysoka 2/4, 97-200 Tomaszów Mazowiecki (zwanego dalej: „EZBUD-INTERSTER” lub „Spółka”), w zakresie stosowanych wzorców umów (sygn. akt RŁO-403-6/08). W toku tego postępowania ustalono, iż „EZBUD-INTERSTER” realizując inwestycje położone w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ogrodowej 12-22, Szerokiej 7 i 15 oraz w Łodzi przy ulicy Zakładowej 82a-86a stosuje wzorce umów pn. „Umowa Nr ...” zawierające postanowienia o treści:

- „(...) Termin realizacji przedmiotu umowy może ulec przesunięciu o 60 dni w stosunku do terminu wyżej wskazanego, co nie będzie skutkowało powstaniem jakichkolwiek roszczeń Nabywcy wobec Sprzedającego (...),” które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia

17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (zwany dalej: „rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone” lub „rejestr”) pod numerem 920;

- „Strony Zgodnie ustalają, że gdyby wprowadzone zostały inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym lub podwyższone już istniejące, które są niezależne od woli stron, cena całkowita lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 885;
- „EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Maz. przy ul. Wysokiej 2/4 sprawować będzie zarząd nad nieruchomością wspólną (budynkiem wielorodzinnym) na podstawie umowy o zarządzanie, która podpisana będzie równoległe z w/w umową, według zasad i na warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz. 903 z późn. zm) za miesięcznym wynagrodzeniem 0,95 zł. od metra kw powierzchni użytkowej (bez powierzchni przynależnych) przez okres minimum 5 lat od daty otrzymania pozwolenia na użytkowanie. Nabywca w akcie notarialnym powierzy zarząd nad nieruchomością wspólną EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o.”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 893;
- „Spory mogące wyniknąć ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowego właściwego dla siedziby Sprzedającego”, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 922.

Poczynione ustalenia wskazywały, że mogło dojść do naruszenia przepisów ustawy uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W celu wyeliminowania stwierdzonej nieprawidłowości konieczne i uzasadnione było podjęcie działań administracyjnych chroniących konsumentów.

W dniu 17 lipca 2008 r. Prezes Urzędu wszczął Postanowieniem Nr 1/61-32/08 postępowanie w sprawie stosowania przez „EZBUD-INTERSTER” praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na godzącym w nie bezprawnym stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 cytowanej na wstępie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (zwana dalej: „ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów”) (dowód: karty nr 1-2).

Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o wszczęciu postępowania w dniu 17 lipca 2008 r., stosownie do art. 101 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (dowód: karta nr 3). Postanowieniem nr 2/61-32/08 z dnia 17 lipca 2008 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów pisma uzyskane w toku postępowania wyjaśniającego wraz z załącznikami (dowód: karty nr 5 - 21), o czym zawiadomił Przedsiębiorcę w dniu 17 lipca 2008 r. (dowód: karta nr 22).

W odpowiedzi na postawione zarzuty Spółka w piśmie z dnia 1 sierpnia 2008 r. poinformowała Prezesa Urzędu, iż „(...) W przypadku umów w przedmiocie sprzedaży lokali zawieranych pomiędzy (...) Spółką oraz naszymi klientami, wskazane w zawiadomieniu postanowienia są zawsze indywidualnie uzgadniane, a każdy klient ma rzeczywisty wpływ na to czy dane postanowienie zostanie zapisane w umowie czy też nie. (...) Przyszły klient naszej Spółki, który przypuszcza, że postanowienie umowy, którą oferuje mu Spółka jest dla niego niekorzystne ma możliwość zwrócenia uwagi na ten fakt i tylko od jego woli jest uzależnione zawarcie umowy z danym postanowieniem czy też bez takowego postanowienia.

(...) Ponadto pragniemy dodać, iż niedopuszczalne w naszej ocenie jest uznanie, że klient nie miał wpływu na dane postanowienie tylko na tej podstawie, że ostateczna treść tego postanowienia odpowiada brzmieniu postanowienia zaproponowanego wcześniej przez naszą Spółkę. (...) W niniejszej sprawie, jak wskazano zakwestionowane postanowienia umowne były w każdym przypadku indywidualnie uzgadniane z naszymi klientami, a jako uzgodnione są one wiążące dla stron i nie mogą być, w naszej ocenie, traktowane jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów.” (dowód: karty nr 24 – 27). Jako dowód negocjowania warunków umów Spółka przekazała kserokopię jednej umowy przedwstępnej zawartej w formie aktu notarialnego (dowód: karty nr 28 – 34).

W odpowiedzi na wezwanie Prezesa Urzędu do przekazania kopii wszystkich umów zawartych z konsumentami nabywającymi lokale mieszkalne położone w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ogrodowej 12-22, Szerokiej 7 i 15 oraz w Łodzi przy ulicy Zakładowej 82a-86a, „EZBUD-INTERSTER” w piśmie z dnia 11 września 2008 r. określił następująco liczbę zawartych umów:

- ulica Ogrodowa 12-22 – (tajemnica przedsiębiorstwa) umów;
- ulica Ogrodowa 12-22a – (tajemnica przedsiębiorstwa) umowy;
- ulica Szeroka 7 i 15 – (tajemnica przedsiębiorstwa)umów;
- ulica Zakładowa 82a-86a – (tajemnica przedsiębiorstwa) umów (dowód: karta nr 49).

Ponadto Spółka wskazała, iż „(...) Przedmiotowe umowy obowiązują tylko i wyłącznie do czasu zawarcia właściwego aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu mieszkalnego na klienta. (...) po analizie archiwum zakładowego, musimy z przykrością stwierdzić, iż w chwili obecnej we posiadaniu naszej Spółki nie znajdują się już wszystkie żądane umowy. (...) nie zostało zawartych jeszcze (tajemnica przedsiębiorstwa) umów w formie aktu notarialnego. W tych przypadkach Spółka nasza dysponuje przedwstępnymi umowami zawartymi z konsumentami nabywającymi lokale mieszkalne” (dowód: karta nr 49).

Do pisma z dnia 22 września 2008 r. Spółka załączyła kopie zawartych umów dotyczących inwestycji na ulicy Ogrodowej 12-22 oraz Ogrodowej 12-22a w Tomaszowie Mazowieckim (dowód: karty nr 54 – 70), inwestycji na ulicy Szerokiej 7 i 15 w Tomaszowie Mazowieckim (dowód: karty nr 71 – 406 oraz 364 - 427) oraz inwestycji położonej na ulicy Zakładowej 82a-86a w Łodzi (dowód: karty nr 407 – 567). Do kopii niektórych umów dotyczących inwestycji położonej na ulicy Zakładowej 82a-86a w Łodzi Spółka przekazała również aneksy zawierane w trakcie realizacji tej inwestycji (dowód: karty nr 407 – 567).

W piśmie z dnia 6 października 2008 r. Spółka ponownie podniosła, iż kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia były w każdym przypadku indywidualnie uzgadniane z naszymi klientami, a jako uzgodnione w taki sposób są one wiążące dla stron i nie mogą być traktowane jako naruszające zbiorowe interesy konsumentów (dowód: karta nr 571). Ponadto w piśmie tym Spółka wyjaśniła, iż kierując się dobrem klientów podjęła decyzję w przedmiocie dokonania zmian w umowach zawartych z konsumentami (dowód: karta nr 572). Na dowód Spółka załączyła wzór aneksu (dowód: karty nr 584 – 586) oraz aneksy do umów podpisanych (dowód: karty nr 587 – 620). Wszystkie kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia zostały w drodze aneksów wykreślone (dowód: karty nr 584 – 620).

Do pisma z dnia 6 października 2008 r. Spółka załączyła dokument potwierdzający przychody osiągnięte w roku 2007. Spółka w roku 2007 osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa) zł (dowód: karta nr 574).

W piśmie z dnia 10 października 2008 r. Spółka oświadczyła, iż zostały zakończone działania mające na celu doręczenie aneksów do umów, obejmujących wykreślenie kwestionowanych postanowień (dowód: karta nr 621). Ponadto Spółka wniosła o nieobciążanie jej karą pieniężną (dowód: karta nr 622). Do pisma Spółka załączyła aneksy do umów podpisanych (dowód: karty nr 630 – 645), kserokopię dowodu nadania pocztowego aneksów wysłanych do klientów Spółki, którym osobiste doręczenie aneksów nie było możliwe (dowód: karta nr 623) oraz nowy wzorzec umowy, który nie zawiera kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień (dowód: karty nr 624 – 629).

W dniu 14 października 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił „EZBUD-INTERSTER” o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karta nr 646).

W piśmie z dnia 30 października 2008 r. Spółka wniosła, aby przy wydawaniu decyzji kończącej postępowanie Prezes Urzędu wziął pod rozwagę, iż:

1. zakwestionowane postanowienia umowne były w każdym przypadku indywidualne uzgadniane z klientami,
2. mając na uwadze dobro klientów, Spółka podjęła decyzję w przedmiocie dokonania zmian w formie aneksów w umowach zawartych z konsumentami, które to zmiany polegały na usunięciu kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień,
3. Spółka zobowiązała się do niezamieszczania w przyszłości postanowień, które mogą być uznane jako naruszające przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz sporządziła nowy wzór umowy, który nie zawiera kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień (dowód: karty nr 650 – 651).

Spółka wskazała, iż w jej ocenie zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia nie stanowiły praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, bowiem obie strony zawieranych umów świadomie wyraziły wolę ujęcia ich w treści zawieranej umowy (dowód: karta nr 651). „Jednak gdyby ewentualnie organ prowadzący niniejsze postępowanie uznał, iż Spółka nasza stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów (...), wnioskujemy o uznanie, iż Spółka nasza zaprzestała stosowania owych praktyk i składając stosowne zobowiązanie zagwarantowała, że praktyka ta nie będzie stosowana w przyszłości.” (dowód: karta nr 651)

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

„EZBUD – INTERSTER” Sp. z o.o. jest spółką prawa handlowego, wpisaną do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000176215, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego (dowód: karty nr 6 - 8). Przedmiotem działalności „EZBUD – INTERSTER” jest między innymi budownictwo, obsługa nieruchomości (dowód: karta nr 7 verte).

„EZBUD-INTERSTER” realizując inwestycje położone w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ogrodowej 12-22, Szerokiej 7 i 15 oraz w Łodzi przy ulicy Zakładowej 82a - 86a stosuje wzorce umów pn. „Umowa Nr ...” (dowód: karty nr 9 – 21).

W § 2 ust. 1 wzorców pn. „Umowa Nr ...” Spółka ustaliła postanowienie o następującej treści:

„(...) Termin realizacji przedmiotu umowy może ulec przesunięciu o 60 dni w stosunku do terminu wyżej wskazanego, co nie będzie skutkowało powstaniem jakichkolwiek roszczeń Nabywcy wobec Sprzedającego (...).” (dowód: karty nr 9, 13 verte i 18 verte).

Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów”) w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w §7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 9 listopada 2006 r. pod numerem 920.

W § 5 ust. 4 wzorców pn. „Umowa Nr ...” Spółka ustaliła postanowienie o następującej treści:

„Strony Zgodnie ustalają, że gdyby wprowadzone zostały inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym lub podwyższone już istniejące, które są niezależne od woli stron, cena całkowita lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat” (dowód: karty nr 10, 14 i 19).

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

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

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 885.

W § 9 ust. 2 wzorców pn. „Umowa Nr ...” Spółka ustaliła postanowienie o następującej treści:

„EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Maz. przy ul. Wysokiej 2/4 sprawować będzie zarząd nad nieruchomością wspólną (budynkiem wielorodzinnym) na podstawie umowy o zarządzanie, która podpisana będzie równoległe z w/w umową, według zasad i na warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz. 903 z późn. zm) za miesięcznym wynagrodzeniem 0,95 zł. od metra kw powierzchni użytkowej (bez powierzchni przynależnych) przez okres minimum 5 lat od daty otrzymania pozwolenia na użytkowanie. Nabywca w akcie notarialnym powierzy zarząd nad nieruchomością wspólną EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o.” (dowód: karty nr 10 verte, 15 verte, 19 verte).

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 28 września 2006 r. pod numerem 893.

W § 10 wzorców pn. „Umowa Nr ...” Spółka ustaliła postanowienie o następującej treści:

„Spory mogące wyniknąć ze stosunku prawnego objętego niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu miejscowego właściwego dla siedziby Sprzedającego” (dowód: karty nr 10 verte, 15 verte, 20).

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści:

„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 9 listopada 2006 r. pod numerem 922.

Aktualnie stosowany przez Spółkę wzorzec pn. „Umowa Nr ...” nie zawiera kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień (dowód: karty nr 624 – 629).

Spółka przedstawiła także aneksy do każdej umowy, zawartej według wzorców zawierających postanowienia kwestionowane w niniejszym postępowaniu. Postanowienia te zostały skreślone.

„EZBUD – INTERSTER” w roku 2007 osiągnął przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa) zł (dowód: karta nr 574).

Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Natomiast ust. 3 ww. artykułu stanowi, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca wskazuje w pkt 1 tego przepisu, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095), jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna

ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww. ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

„EZBUD – INTERSTER” jest osobą prawną, która uzyskała osobowość prawną z chwilą wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Jak wskazano powyżej, Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000176215. Przedmiotem działalności „EZBUD – INTERSTER” jest między innymi budownictwo, obsługa nieruchomości.

„EZBUD – INTERSTER” jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z tym pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność jest to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. Pojęcie porządek prawny obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, a także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych określanych jako zasady współżycia społecznego. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przy ocenie bezprawności rozważenia wymaga kwestia, czy czyn był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego.

Jak zostało wykazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do ww. przepisu, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Na mocy art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (zwany dalej również: „k.p.c.”) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przysyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza ona, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o

uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Z treści art. 479⁴³ k.p.c. wynika, że wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyrokach z dnia 29.09.2005 r., sygn. akt VI Aca 381/05 i z dnia 16.11.2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05 stwierdził, że : „*Celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c. od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich – uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r. III CZP 95/03(OSNC 2005/2/25)*”.

Ponadto, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, że jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23 ust. 2 pkt 1 ustawy o okik dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. III SZP 03/06) za podstawę uznania tożsamości klauzul przyjął „wywieranie takiego samego skutku”. Natomiast Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Ama 46/04) wskazał, że dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame.

Prezes Urzędu odrzuca twierdzenie Spółki, iż postanowienia są zawsze indywidualnie uzgadniane. Brak jest w sprawie dowodu, iż zawierane umowy są za każdym razem indywidualnie negocjowane z przyszłym kontrahentem. W wyniku porównania treści przedmiotowych wzorców umów dotyczących inwestycji położonych w Tomaszowie Mazowieckim przy ulicy Ogrodowej 12-22, Szerokiej 7 i 15 oraz w Łodzi przy ulicy Zakładowej 82a-86a oraz umów zawartych z konsumentami, można stwierdzić, iż wszystkie te umowy mają identyczną treść jak owe wzorce. Oceny Prezesa Urzędu, iż Spółka w prowadzonej działalności gospodarczej stosuje wzorce umów nie zmienia fakt zawarcia jednej umowy w formie aktu notarialnego na zmienionych warunkach, gdyż nie można przypisać temu zjawisku powszechności odnoszącej się do wszystkich konsumentów.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) uznał za niedozwolone postanowienie wzorca umowy o treści: „*Fronton zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu zakończenia budowy, o jakim mowa w §7 ust. 1 o nie więcej niż 60 dni bez prawa kierowania z tego tytułu roszczeń przez nabywcę*”

Postanowienie to zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone w dniu 9 listopada 2006 r. pod numerem 920.

„EZBUD – INTERSTER” stosował postanowienie o treści: „(...) *Termin realizacji przedmiotu umowy może ulec przesunięciu o 60 dni w stosunku do terminu wyżej wskazanego, co nie będzie skutkowało powstaniem jakichkolwiek roszczeń Nabywcy wobec Sprzedającego (...)*”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII Amc 100/05) uznał, iż ww. postanowienie umowne w świetle art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego stanowi niedozwolone postanowienie umowne, gdyż uprawnia, bez podawania jakichkolwiek przyczyn, do zmiany istotnego elementu umowy jakim niewątpliwie jest termin zakończenia budowy, co stoi w sprzeczności z dobrymi obyczajami rażąco naruszając interesy konsumentów. Zapis przewidując możliwość przesunięcia terminu zakończenia budowy do 60 dni bez prawa do kierowania z tego tytułu roszczeń przez konsumenta, wyłącza a z całą pewnością ogranicza odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny, tj. każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje wyłączenie w oznaczonym terminie (60 dni) odpowiedzialności przedsiębiorcy wobec konsumenta w przypadku nienależytego wykonania przez przedsiębiorcę zobowiązania. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „*Strony Zgodnie ustalają, że gdyby wprowadzone zostały inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym lub podwyższone już istniejące, które są niezależne od woli stron, cena całkowita lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat*”

Wskazane postanowienie przewiduje, iż w przypadku zmiany obowiązujących stawek podatku nastąpi odpowiednia zmiana ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i jednocześnie nie przewiduje prawa do odstąpienia od umowy przez konsumenta. Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym: „*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.*”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi

mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy. Postanowienia stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 885 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży nieruchomości w razie zmiany obowiązujących stawek podatku. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnienia do odstąpienia od umowy dla konsumenta. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 893 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „*EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o. z siedzibą w Tomaszowie Maz. przy ul. Wysokiej 2/4 sprawować będzie zarząd nad nieruchomością wspólną (budynkiem wielorodzinnym) na podstawie umowy o zarządzanie, która podpisana będzie równoległe z w/w umową, według zasad i na warunkach określonych w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r Nr 80, poz. 903 z późn. zm) za miesięcznym wynagrodzeniem 0,95 zł. od metra kw powierzchni użytkowej (bez powierzchni przynależnych) przez okres minimum 5 lat od daty otrzymania pozwolenia na użytkowanie. Nabywca w akcie notarialnym powierzy zarząd nad nieruchomością wspólną EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o.*”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 893 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym: „*Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)*”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż zmusza nabywcę lokalu do zgody na administrowanie nieruchomością przez sprzedawcę lokalu, co pozbawia konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomością. W konsekwencji zmusza się konsumenta do korzystania z usług sprzedawcy w powyższym zakresie nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania co do jego rzetelności. Jest to, zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 893 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje konieczność wyrażenia zgody przez konsumenta na zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną przez sprzedawcę lokalu. Nie jest istotny dla oceny tożsamości ww. postanowień fakt, iż postanowienie wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone przewiduje trzyletni okres sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez sprzedawcę, a postanowienie stosowane przez Spółkę przewiduje okres dłuższy tj. pięciu lat, bowiem powodem, dla którego Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie wpisane do rejestru pod numer 893 był fakt pozbawienia konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania (zarządzania) nieruchomością wspólną. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który

stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone: „*Strony postanawiają, że wszelkie spory wynikające z niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd w Łodzi.*”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym: „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż wyłącza zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, a to może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienie uznane przez sąd za niedozwolone stanowi tzw. klauzulę prorogacyjną i ustala wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 922 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego na gruncie umowy stosowanej na rynku usług deweloperskich i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie obu postanowień wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o właściwości ogólnej i przemiennej. Należy nadmienić, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie i konsekwentnie dawał wyraz stanowisku, iż analogiczne postanowienia wypełniają hipotezę przepisu art. 385³ pkt 23 k.c. o czym świadczą postanowienia umowne wpisane do rejestru pod pozycjami nr: 77, 169, 210, 276, 309, 340, 349, 353, 361, 371, 385, 388, 409, 418, 445, 486, 488, 501, 527, 552, 660, 772, 969, 979 i 1034. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez „EZBUD – INTERSTER” postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do obrotu postanowień bezwzględnie zakazanych. Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Spółkę postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z powyższym, stwierdza się, że druga przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 3)

Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów jest spełniona, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości. Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi

jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów.

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku - konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z postanowieniami wzorców pn. „Umowa Nr ...”, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę z „EZBUD – INTERSTER”. Oferta usług deweloperskich świadczonych przez Spółkę jest adresowana do z góry nieokreślonej liczby konsumentów. Stosowanie przez Spółkę zarzucanej praktyki wobec niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów wypełnia przesłankę naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nie ma tutaj żadnych wątpliwości, że bezprawne działanie Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny, lecz może naruszać uprawnienia nieograniczonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy faktycznych lub potencjalnych kontrahentów Spółki.

W związku z tym trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Art. 27 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wskazuje, że nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą jej zaniechanie, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W takim przypadku zgodnie z art. 27 ust. 2 Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. W ust. 3 zaś ustawa wskazuje, że ciężar udowodnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, spoczywa na przedsiębiorcy.

Spółka zaprzestała stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Na dowód tego „EZBUD – INTERSTER” przedstawił nowy wzorzec umowy, który nie zawiera kwestionowanych w niniejszym postępowaniu postanowień. Spółka przedstawiła również aneksy do każdej umowy, zawartej według wzorców zawierających niedozwolone postanowienia umowne kwestionowane w niniejszym postępowaniu.

Stąd należało orzec jak w pkt I sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Przepis ten stanowi podstawę i górną granicę ustalenia kary dla Spółki, która w roku rozliczeniowym 2007 r. osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa) zł. W związku z powyższym maksymalna kara może wynieść (tajemnica przedsiębiorstwa) zł.

Ustawa nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i

konsumentów przykładowo jedynie wskazano, iż przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ponadto orzecznictwo wskazuje, że w przypadku kar przesłankami, które należy brać pod uwagę, są: potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy, skutki praktyki dla konkurencji lub kontrahentów, dopuszczalny poziom kary wynikający z przepisów ustawy oraz cele, jakie kara ma osiągnąć (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 27.06.2000 r., sygn. akt I CKN 793/98).

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie mają wpływ okoliczności „łagodzące”, tj. współpraca „EZBUD – INTERSTER” z Prezesem Urzędu w toku powadzonego postępowania, dobrowolne zaniechanie stosowania praktyki przed zakończeniem postępowania, naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów po raz pierwszy.

Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny i publikowany na stronie internetowej Urzędu: www.uokik.gov.pl. Zakaz stosowania postanowień wzorców umowy wpisanych do wskazanego rejestru nie budzi żadnych wątpliwości.

W opinii Prezesa Urzędu nałożona kara powinna spełniać przede wszystkim funkcję prewencyjną, tak aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości 9 000,00 złotych.

Stąd należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 77 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Przedmiotowe postępowanie w sprawie stosowania przez „EZBUD – INTERSTER” praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wykazało, iż Spółka dopuściła się stosowania praktyk, o których mowa powyżej. Prezes Urzędu uznał – w zakresie określonym w pkt I sentencji decyzji – działanie Spółki za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną postępowania.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz stosownie do art. 80 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, zgodnie z którym Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie, postanowiono obciążyć Spółkę kosztami niniejszego postępowania w wysokości 41,05 zł (słownie: czterdzieści jeden złotych 5/100).

Stąd należało orzec jak w pkt III sentencji decyzji.

Stosownie do art. 112 ust. 3 ustawy o okik, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000 .

Koszty niniejszego postępowania należy uiścić do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik w związku z art. 479²⁸ § 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt III sentencji niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o okik w związku z art. 479²⁸ § 1 pkt 2 k.p.c., należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów

Dyrektor Delegatury

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

„EZBUD-INTERSTER” Sp. z o.o.
ul. Wysoka 2/4
97-200 Tomaszów Mazowiecki