



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKiK W GDAŃSKU

RGD.61-59/08/09/IPW

Gdańsk, dnia 13 listopada 2009r.

DECYZJA RGD 32/2009

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) 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 imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy: Lesławowi Siemaszko zamieszkałemu w Szczecinie prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie, w sprawie stosowania we wzorcu umownym „Przedwstępna umowa sprzedaży” następujących postanowień, zawartych w:

1. § 6 pkt 2, o treści: „ Termin wydania lokalu może ulec przesunięciu w wypadku: (...) b) wystąpienia niezależnych od sprzedającego okoliczności uniemożliwiających lub istotnie utrudniających wykonanie robót budowlanych, np. niekorzystnych warunków atmosferycznych (długotrwałe opady, oblodzenia, niskie temperatury, itd.). Okoliczności te powinny być potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru.”
2. § 7 pkt 2, o treści: „Niestawienie się kupującego w wyznaczonym terminie odbioru uprawnia sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru który ma moc, równą protokołowi sporządzonemu przy udziale obu stron, (...).
3. § 9 pkt 1, o treści: „Cena podana w § 8 może ulec zwiększeniu w razie zmian stawek podatku VAT w budownictwie. Zmiany ceny sprzedający dokonuje w drodze jednostronnego oświadczenia woli, w którym podana zostanie nowa cena.”
4. § 11 pkt 2, o treści: „W wypadku odstąpienia sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 8% ceny ustalonej w § 8. Zwrot nastąpi w terminie 7 dni od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy.”
5. § 12, o treści: „Jeżeli kupujący opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat przez co najmniej miesiąc i pomimo pisemnego wezwania (...) sprzedający może od umowy odstąpić z winy kupującego. W takim wypadku sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 15% ceny ustalonej w

§ 8 ust 1. Zwrot nastąpi w terminie 30 dni od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy”.

które stanowią niedozwolone postanowienia umowne wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

w wyniku którego uprawdopodobniono, iż ww. przedsiębiorca stosuje praktykę o jakiej mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 i w związku ze zobowiązaniem się przedsiębiorcy do podjęcia działań zmierzających do zaniechania naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez eliminację kwestionowanych postanowień umownych,

- nakłada się na przedsiębiorcę obowiązek wykonania tego zobowiązania, w terminie miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, poprzez:

- zmianę umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania w drodze przedstawienia stronom - konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów,
- oraz zawierania nowych umów w oparciu o nowo opracowany wzorzec umowny, nie zawierający zakwestionowanych zapisów.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 oraz stosownie do art. 33 ust. 6 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianą) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134, poz. 939), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zobowiązuje przedsiębiorcę do złożenia sprawozdania o wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w punkcie I niniejszej decyzji, w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

W roku 2008 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, iż przedsiębiorca – Lesław Siemaszko zamieszkały w Szczecinie prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie, (zwany dalej zamiennie przedsiębiorcą) we wzorcu umowy pod nazwą: „Przedwstępna umowa sprzedaży” stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 345/2008 z dnia 23 lipca 2008 r. wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Lesława Siemaszko zamieszkałego w Szczecinie prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakład

Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zw. dalej także ustawą o ochronie (...)] polegającej na umieszczeniu we wzorcu umownym pn. „Przedwstępna umowa sprzedaży” (zw. dalej także Umową) postanowień, które zostały wpisane do Rejestru.

dowód 1: Postanowienie nr 345/2008

W trakcie postępowania, przedsiębiorca ustosunkował się do zarzutów zawartych w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, oświadczając że:

- przekazane Prezesowi Urzędu wzorce umów były stosowane do lipca 2008 r. Zawierały one sformułowania zakwestionowane w piśmie z dnia 23 lipca (postanowienie o wszczęciu postępowania) jako niedozwolone; natomiast w lipcu 2008 r. został opracowany nowy wzór umowy, który stosowany jest od 1 sierpnia 2008 r.
- „odnosząc się szczegółowo do wskazanych pięciu niedozwolonych postanowień starego wzorca umów ...stwierdzam, że żaden z tych zapisów nigdy nie był przeze mnie wykorzystany, nie tylko w okresie objętym kontrolą, ale przez czas całej działalności (blisko 10 lat)”;
- „nie kwestionuję ustaleń zawartych w piśmie z dnia 23 lipca, że wskazane tam postanowienia umowne uznane zostały za niedozwolone, ..twierdzę, że mimo istnienia takich zapisów nigdy w mojej działalności nie doszło do rzeczywistego, realnego naruszenia interesu jakiegokolwiek konsumenta”
- „konieczność doprowadzenia wzorca umowy do stanu pełnej zgodności z prawem została dostrzeżona i była realizowana bez impulsu zewnętrznego”
- „od 1 sierpnia 2008 r. stosowany jest nowy wzorec umowy; został on przygotowany przy założeniu, iż wszelkie zapisy mają odzwierciedlać zasadę równości stron, w szczególności przez niestosowanie zapisów uprzywilejowujących dewelopera i dających możliwość interpretacji rozszerzającej czy uzależniającej obowiązki dewelopera od zdarzeń pozaumownych.

Jednocześnie przedsiębiorca przekazał Prezesowi Urzędu zmodyfikowany wzorec umowny, zwracając się z prośbą o informację „...czy w jego treści nie znajdują się jednak postanowienia, które mogą budzić wątpliwości z punktu widzenia ochrony interesów konsumenta”.

W zmienionym wzorcu umownym zakwestionowane zapisy umowne zostały zastąpione postanowieniami o następującej treści:

1. § 6 pkt 2, o treści: „ Termin wydania lokalu może ulec przesunięciu w wypadku: (...) b) wystąpienia niezależnych od sprzedającego okoliczności uniemożliwiających lub istotnie utrudniających wykonanie robót budowlanych, np. niekorzystnych warunków atmosferycznych (długotrwałe opady, oblodzenia, niskie temperatury, itd.). Okoliczności te powinny być potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru.” - zastąpiono postanowieniem o treści: „Termin wydania lokalu może ulec przesunięciu o czas trwania przyczyny uniemożliwiającej wykonanie umowy w wypadku: (...) b) działania siły wyższej - okoliczność ta musi być potwierdzona wpisem do dziennika budowy przez inspektora nadzoru.”

2. § 7 pkt 2, o treści: - „Niestawienie się kupującego w wyznaczonym terminie odbioru uprawnia sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru który ma moc, równą protokołowi sporządzonemu przy udziale obu stron, (...)” - zastąpiono postanowieniem o treści:
„ Niestawienie się prawidłowo zawiadomionej Strony w wyznaczonym terminie odbioru powoduje, że druga strona wyznacza powtórny termin odbioru, w okresie nie późniejszym niż 21 dni i zawiadamia o nim kontrahenta listem poleconym lub w inny, nie budzący wątpliwości sposób. Powtórne niestawienie się tej samej strony uprawnia drugą stronę do odstąpienia od umowy z winy kontrahenta”.
3. § 9 pkt 1, o treści: – „Cena podana w § 8 może ulec zwiększeniu w razie zmian stawek podatku VAT w budownictwie. Zmiany ceny sprzedający dokonuje w drodze jednostronnego oświadczenia woli, w którym podana zostanie nowa cena.
- zastąpiono postanowieniem o treści:
„Cena podana w § 8 może ulec zwiększeniu w razie zmian stawek podatku VAT w budownictwie. Zmiany ceny sprzedający dokonuje w drodze oświadczenia woli, w którym podana zostanie nowa cena. W przedstawionym przypadku kupującemu służy prawo odstąpienia od umowy za zwrotem dotychczas zapłaconej ceny”.
4. § 11 pkt 2, o treści: „W wypadku odstąpienia sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 8% ceny ustalonej w § 8. Zwrot nastąpi w terminie 7 dni od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy.” -
zastąpiono postanowieniem o treści:
„W wypadku odstąpienia sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 5% ceny ustalonej w § 8 punkt 1 umowy.
5. § 12, o treści: „Jeżeli kupujący opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat przez co najmniej miesiąc i pomimo pisemnego wezwania (...) sprzedający może od umowy odstąpić z winy kupującego. W takim wypadku sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 15% ceny ustalonej w § 8 ust 1. Zwrot nastąpi w terminie 30 dni od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy”.
- zastąpiono postanowieniem o treści:
„Jeżeli kupujący opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat przez co najmniej miesiąc i pomimo pisemnego wezwania (...) sprzedający może od umowy odstąpić z winy kupujących. W takim wypadku sprzedający zwróci kupującym wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 5% ceny ustalonej w § 8 ust 1.”

dowód 2: pismo przedsiębiorcy z dnia 11.08.2008 r.

W dalszym ciągu postępowania przedsiębiorca wyraził gotowość wykonania „...czynności jakie Urząd uzna za celowe i konieczne, aby usunąć zaistniałe naruszenia i zapewnić właściwą ochronę interesów konsumentów”, a także oświadczył: „zobowiązuję się w całości i terminowo wykonać to co zostanie nałożone na mnie stosowaną decyzją Prezesa Urzędu”.

dowód 3: pismo przedsiębiorcy z dnia 28 września 2009 r.

Pismem z dnia 27 października 2009 r. przedsiębiorca został poinformowany o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w sprawie oraz o prawie zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy, z którego jednak nie skorzystał.

dowód 4: pismo Prezesa urzędu z dnia 27 października 2009 r.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

Lesław Siemaszko zamieszkały [...] prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie, jest przedsiębiorcą wpisanym do wpisanej do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Prezydenta miasta Szczecina pod numerem P/015973/94. Prowadzi on między innymi działalność polegającą na budowie i sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. W kontaktach z klientami posługuje się projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty/ pozwanego przedsiębiorcy.

dowód 4: kopie wzorca stosowanego przez przedsiębiorcę pod nazwą: „Przedwstępna

umowa sprzedaży”

dowód 5: odpis z ewidencji działalności gospodarczej

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowany przez przedsiębiorcę, projekt wzorca umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” zawiera między innymi następujące postanowienia:

1. § 6 pkt 2, o treści: „Termin wydania lokalu może ulec przesunięciu w wypadku: (...) b) wystąpienia niezależnych od sprzedającego okoliczności uniemożliwiających lub istotnie utrudniających wykonanie robót budowlanych, np. niekorzystnych warunków atmosferycznych (długotrwałe opady, oblodzenia, niskie temperatury, itd.). Okoliczności te powinny być potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru”.
2. § 7 pkt 2, o treści: „Niestawienie się kupującego w wyznaczonym terminie odbioru uprawnia sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru który ma moc, równą protokołowi sporządzonemu przy udziale obu stron, (...)”.
3. § 9 pkt 1, o treści: „Cena podana w § 8 może ulec zwiększeniu w razie zmian stawek podatku VAT w budownictwie. Zmiany ceny sprzedający dokonuje w drodze jednostronnego oświadczenia woli, w którym podana zostanie nowa cena.”
4. § 11 pkt 2, o treści: „W wypadku odstąpienia sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 8% ceny ustalonej w § 8. Zwrot nastąpi w terminie 7 dni

od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy.”

5. § 12, o treści: „Jeżeli kupujący opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat przez co najmniej miesiąc i pomimo pisemnego wezwania (...) sprzedający może od umowy odstąpić z winy kupującego. W takim wypadku sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 15% ceny ustalonej w § 8 ust 1. Zwrot nastąpi w terminie 30 dni od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy.”

Prezes Urzędu otrzymał następnie, po wszczęciu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zobowiązanie przedsiębiorcy do uwzględnienia uwag Prezesa Urzędu, poprzez usunięcie z umów przedwstępnych wszystkich zakwestionowanych i wymienionych we wszczęciu postępowania zapisów.

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są lub mogą być klientami Zakładu Budowlanego Siemaszko

Skarżonemu przedsiębiorcy przedstawiono zarzuty naruszenia art. 24 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który stanowi iż, „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.” Zgodnie z ust. 2

tegoż artykułu „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały 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. (...)”

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku Lesława Siemaszko zamieszkałego [...] prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie,- mogły zostać uznane za sprzeczne powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny więc spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszając jednocześnie zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22¹k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. W niniejszej sprawie wzorzec umowy stosowany przez przedsiębiorcę adresowany jest właśnie do tej grupy podmiotów. tj. osób fizycznych. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej. Nadto w rozpatrywanym

stanie faktycznym zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób fizycznych, których sprawy mają charakter jednostkowy indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz szerszej grupy konsumentów będących klientami Zakładu Budowlanego Siemaszko.

Odnosnie drugiej przesłanki, tj. bezprawności, rozumianej jako działania sprzecznego z przepisami prawa podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...), polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców.

Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego.

Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, 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. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, sześć zapisów wzorca umowy o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży” stosowane przez Lesława Siemaszko zamieszkałego [...] prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i

wpisanymi do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami: 921, 598, 364, 885, 270, 1556, 510, 1005, 271, 651, 919.

I tak po pierwsze, zapis § 6 pkt 2, o treści: „Termin wydania lokalu może ulec przesunięciu w wypadku: (...) b) wystąpienia niezależnych od sprzedającego okoliczności uniemożliwiających lub istotnie utrudniających wykonanie robót budowlanych, np. niekorzystnych warunków atmosferycznych (długotrwałe opady, oblodzenia, niskie temperatury, itd.). Okoliczności te powinny być potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru.” -uznać należy za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru pod pozycjami 921 i 1598

uznanych wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Porównanie postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu i tego, które zostało wpisane do rejestru pod numerem 921, pozwala na stwierdzenie, iż, niezależnie od różnic w zakresie użytych wyrazów i sformułowań, ma ono dla kontrahenta dewelopera konsekwencje analogiczne, skutkuje bowiem przyznaniem sobie przez Lesława Siemaszkę prawa do jednostronnej zmiany treści zawieranej umowy w zakresie terminu przekazania „Kupującemu” przedmiotu tej umowy, tj. „lokalu”, oraz realizacji całej inwestycji.

W podobny sposób wypowiedział się również SOKiK, który wyrokiem z dnia 12 listopada 2007r., sygnatura akt XVII AmC 113/07, utrzymanym następnie w mocy przez Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2008r., sygnatura akt VI ACa 325/08, uznając za niedozwolone postanowienie o treści: „Strony tej umowy postanawiają nadto, że termin wydania lokalu w posiadanie stronie zobowiązanej do zakupu może ulec zmianie na skutek okoliczności za które strona zobowiązana do sprzedaży nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie budynku) lub opóźnienia w uiszczeniu ceny sprzedaży przez stronę zobowiązaną do zakupu; przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki strony zobowiązanej do sprzedaży.”, wpisane do rejestru pod numerem 1598, podniósł w uzasadnieniu m.in. to, iż uwolnienie się dewelopera od odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji sankcjonuje, w istocie, możliwość jednostronnej zmiany terminu zakończenia budowy.

Tak więc, przeprowadzone porównanie zapisu wzorca umowy stosowanego przez Zakład Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie, z wymienionymi wyżej postanowieniami uznanymi wcześniej przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone i wpisany do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jednoznacznie wskazuje na tożsamość treści porównywanych klauzul, której nie naruszają różnice w zakresie użytych sformułowań i wyrazów.

Po drugie, postanowienie § 7 pkt 2, o treści: „Niestawienie się kupującego w wyznaczonym terminie odbioru uprawnia sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru który ma moc, równą protokołowi sporządzonemu przy udziale obu stron, (...)” - uznać należy za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją: 364, uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03), za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: „W razie niestawienia Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury”. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż „Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony,

gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385³ pkt 9 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.” Sąd wskazał jednocześnie, iż

postanowienie umożliwiające, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Również treść postanowienia stosowanego przez Zakład Budowlany Siemaszko przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół. Istotą zakwestionowanej klauzuli (§ 7 pkt. 2 umowy) jest jej generalna zasada, że mimo niestawienia się kupującego w wyznaczonym terminie to przedsiębiorca sporządzi na tę okoliczność protokół i go podpisze, co narusza wskazane przez Sąd w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta.

Z tych też względów Prezes UOKiK uznał wymienione zapisy za tożsame, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu umownym, stosowanym przez przedsiębiorcę, mieszczą się w hipotezie wymienionej klauzuli, wpisanej do Rejestru.

Po trzecie, postanowienie § 9 pkt 1, o treści: „Cena podana w § 8 może ulec zwiększeniu w razie zmian stawek podatku VAT w budownictwie. Zmiany ceny sprzedający dokonuje w drodze jednostronnego oświadczenia woli, w którym podana zostanie nowa cena.” - należy uznać za tożsamy z treścią klauzuli wpisanej do Rejestru pod pozycją 885 wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Wyrokiem wydanym w dniu 18 maja 2005 r., (sygn. akt XVII AmC 86/03 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „ Do ceny 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.” W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził iż, w jego ocenie, ta „klauzula narusza art.385¹ § 1 k.c. i art. 385³ kpt. 20 k.c., gdyż przewidu-

jąc możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu 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.” Treść § 9 ust 1 stosowanego przez Zakład Budowlany Siemaszko w Szczecinie wzorca umowy przewidującego możliwość dokonania zmiany ceny w zależności od zmiany wysokości podatku VAT, również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie wzrostowi wskutek zmiany stawki podatku VAT. Zatem skutek stosowania tego postanowienia jest identyczny do tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru, tzn. pozbawia konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej zapisów.

Po czwarte, postanowienie § 11 pkt 2, o treści: „W wypadku odstąpienia sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 8% ceny ustalonej w § 8. Zwrot nastąpi w terminie 7 dni od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy” uznać należy za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycjami: 270, 1556, uznanym uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 24 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 71/03) oraz z dnia 26.11.2007 roku (sygn. akt XVII AMC 91/07. W pierwszym wyroku SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia umowne o treści: „W przypadku rezygnacji z kupna lokalu zwrot sum wniesionych na jego kupno (...) nastąpi: a) po odliczeniu kosztów obsługi tj. 5% planowanego kosztu lokalu w terminie 14 dni od daty wskazania przez rezygnującego innego Kupującego, który wniesie równoważną sumę i podpisze ze spółką umowę, b) po odliczeniu kosztów obsługi tj. 10% planowanego kosztu lokalu w terminie 90 dni od dnia rezygnacji w przypadku nie wskazania następcy.” W drugim przypadku, za niedozwolone zostało uznane postanowienie o treści: „Kupujący może odstąpić w drodze pisemnej od niniejszej umowy na każdym etapie jej obowiązywania, składając Sprzedającemu oświadczenie o odstąpieniu. W takim wypadku, Sprzedający zwróci Kupującemu - w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z nowym nabywcą mieszkania, ale nie później niż w ciągu trzech miesięcy od daty odstąpienia – wpłacone przez niego kwoty, ale zatrzymując zadatek (tj. kwotę określona w § 6.3)”. W uzasadnieniu do drugiego z powołanych wyżej wyroków, Sąd uznał iż: postanowienia o takiej treści wypełniają dyspozycje art. 385¹ § 1 k.c. „...z uwagi na to, że uzależniają zwrot wpłaconych przez kupującego kwot przez Sprzedającego od zdarzenia przyszłego i niepewnego, na który Kupujący nie ma żadnego wpływu, tj. od zawarcia przez sprzedającego nowej umowy z innym podmiotem. Nie ma, w ocenie Sądu I Instancji, uzasadnionych argumentów, które przemawiałyby za stosowaniem w umowie tego rodzaju zastrzeżenia. Pozwala ono bowiem Sprzedającemu na dysponowanie przez stosunkowo długi okres pieniędzmi Kupującego – po odstąpieniu przez tego ostatniego od umowy. Jest to zastrzeżenie, które uwzględnia wyłącznie interes pozwanego i naraża konsumenta na poważną niedogodność, jaka jest brak możliwości dysponowania własnymi aktywami w przeciagu nawet 3 miesięcy.”

Również treść postanowienia stosowanego przez Zakład Budowlany Siemaszko w Szczecinie przewiduje, podobną procedurę postępowania w przypadku odstąpienia od umowy przez Konsumenta, upoważniającą do przetrzymywania pieniędzy klienta w długim okresie czasowym wynoszącym 90 dni. Nadto kwestionowany zapis nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty kary umownej, w przypadku odstąpienia od umowy, w wysokości 8% ceny lokalu. Rejestr niedozwolonych postanowień umownych zawiera szereg zapisów, które kary umowne określone w wysokościach wynoszących i przekraczających pułap 5% uznaje za niedozwolone, (przykładowo pozycja 271, 651,919 rejestru).

Zgodnie z orzecznictwem sądowym, a także zdaniem Prezesa, kary umowne których wysokość przekracza 5% zasadnie uznać można za rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek za 1m² powierzchni lokalu. Tym samym takie postanowienie, pozostaje w sprzeczności z zapisem art. 385³ pkt 17 k.c., nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, naruszając dobre obyczaje i interes konsumenta.

Z tych też względów Prezes UOKiK uznał wymienione zapisy za tożsame z wymienionymi wyżej klauzulami, czego nie naruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywanych klauzul.

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcu umownym, stosowanym przez przedsiębiorcę, mieszczą się w hipotezie wymienionych klauzul, wpisanych do Rejestru.

Po piąte zapis zawarty w § 12, o treści: „Jeżeli kupujący opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat przez co najmniej miesiąc i pomimo pisemnego wezwania (...) sprzedający może od umowy odstąpić z winy kupującego. W takim wypadku sprzedający zwróci kupującemu wpłacone kwoty bez odsetek i po potrąceniu 15% ceny ustalonej w § 8 ust 1. Zwrot nastąpi w terminie 30 dni od zawarcia umowy z nowym nabywcą lokalu, nie później jednak niż w ciągu 90 dni od odstąpienia od umowy”. należy uznać za tożsame z treścią klauzul wpisanych do Rejestru pod pozycjami 510, 1005, uznanych wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 13 czerwca 2005 r. sygn. akt XVII Amc 20/04) Sąd 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”. Także orzeczeniem wydanym w dniu 23.11.2006 r. w sprawie o sygn akt XVIIAmc 156/05 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści; „Kupujący ma prawo odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po ich stronie, kiedy zostało złożone pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu. Zwrot wpłaconych pieniędzy nastąpi w rozliczeniu nominalnym, po podpisaniu nowej umowy sprzedaży na przedmiotowy lokal. Bądź w nieprzekraczalnym terminie 3 miesięcy po wypowiedzeniu.”

Treść § 12 Umowy, podobnie jak wymieniony powyżej zapis umowy wpisany do Rejestru, uprawniają kontrahenta konsumenta do zatrzymania należności podlegającej zwrotowi przez okres 3 miesięcy od daty rozwiązania umowy. W ocenie Prezesa Urzędu jest to zbyt długi termin. Zapisy tak sformułowane rażąco naruszają interes konsumenta, ponieważ w tym okresie konsument jest pozbawiony możliwości korzystania z tych pieniędzy, inwestowania ich, podczas gdy deweloper może korzystać ze środków finansowych konsumenta i pobierać z nich korzyści, np. poprzez złożenie ich na lokacie bankowej czy finansowanie bieżącej działalności. Powyższa sytuacja powoduje ponadto, iż de facto, bez jakiegokolwiek zasadności należne konsumentowi środki finansowe pozostają do dyspozycji dewelopera, przynosząc mu korzyści, z oczywistą stratą dla klienta, co niewątpliwie wyczerpuje znamiona art. 385¹ § 1 k.c., z uwagi na rażące naruszenie interesów gospodarczych konsumenta, jak i bezsprzeczną niezgodność z dobrymi obyczajami kupieckimi. Bez znaczenia przy tym pozostają różnice w zapisach wynikające z użytych sformułowań i wyrazów, które w żaden sposób nie wpływają na wykładnię klauzuli.

Nadto kwestionowany zapis nakłada na konsumenta obowiązek zapłaty kary umownej, w przypadku odstąpienia od umowy, w wysokości 15% ceny lokalu. Rejestr niedozwolonych postanowień umownych zawiera szereg zapisów, które kary umowne określone w wysokościach wynoszących i przekraczających pułap 5% uznaje za niedozwolone, (przykładowo pozycja 271, 651,919 rejestru).

Wyrokiem wydanym w dniu 24 listopada 2004 r., (sygn. akt XVII Amc 71/03) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „W przypadku § 6 pkt 2b) spółka dokona rozliczenia w ciągu 30 dni z Kupującym, obciążając go odsetkami wg § 4 pkt 2 oraz pobierze odszkodowanie umowne w wysokości 10% planowanego kosztu lokalu i dokona zwrotu na rzecz Kupującego w ciągu 90 dni”. Wyrokiem wydanym w dniu 25 lipca 2005 r.,

(sygn. akt XVII AmC 13/05 Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „W przypadku rozwiązania umowy przez partycypanta PTBS Sp. z o.o. zwróci wpłacone kwoty po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy”. Także wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 100/05) Sąd uznał za niedozwolone, podobne w skutkach, postanowienie umowne o treści: „W przypadku gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a,b,c, oraz 2 a, zobowiązany jest on do dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy.”

Treść § 12 umowy, podobnie jak wymienione powyżej zapisy umowne wpisane do Rejestru, nakładają na konsumenta obowiązek zapłaty kary umownej w przypadku odstąpienia od umowy. Zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, względnie określonej sumy pieniężnej na wypadek odstąpienia od umowy (odstępne) jest jednakże dopuszczalne na mocy art. 483 k.c. oraz 396 k.c. Tym samym, w tych przypadkach, nie podlega kwestionowaniu sama zasadność pobierania kary umownej – powszechnie stosowanej w obrocie handlowym, a jedynie jej wysokość. Na podstawie art. 385³ pkt 17 k.c. za niedozwolone postanowienie umowne uznaje się postanowienie, które nakłada na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary umownej lub odstępnego. Przedmiotem świadczenia Lesława Siemaszko, podobnie jak i przedsiębiorców objętych wskazanymi wyżej wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, był lokal mieszkalny o zbliżonym standardzie wykończenia, nie wymagający dodatkowych szczególnych nakładów związanych z ich budową lub wykończeniem. Z tego też powodu rozwiązania umowy przez konsumenta lub odstąpienia przez niego od umowy – dany lokal może, bez dodatkowych kosztów, nadal być przedmiotem obrotu i znaleźć nabywców. W takiej sytuacji przedsiębiorca może znaleźć kolejnego kontrahenta na miejsce tego, który odstąpił od umowy, przy czym szkody, jakie ponosi z tytułu odstąpienia od umowy, obejmują koszty sporządzenia stosownych dokumentów. Ponadto z uwagi na powszechnie stosowany sposób finansowania inwestycji przez konsumenta, przedsiębiorca uzyskuje środki finansowe, zanim konsument otrzyma mieszkanie. Pozwala mu to na rozporządzenie środkami konsumenta, obracanie nimi oraz uzyskiwanie korzyści, np. w postaci odsetek od kwot zdeponowanych w banku. Zgodnie z orzecznictwem sądowym, wspomnianym powyżej, a także zdaniem Prezesa Urzędu kary umowne, których wysokość wynosi przekracza 5% uznać można za rażąco wygórowane, zwłaszcza przy obecnej wysokości stawek za 1 m². Tym samym takie postanowienia nie znajdują uzasadnienia ekonomicznego, naruszając dobre obyczaje i interes konsumenta. Tym samym takie postanowienie, pozostaje w sprzeczności z zapisem art. 385³ pkt 17 k.c., nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, naruszając dobre obyczaje i interes konsumenta.

Tak więc, porównywane powyżej postanowienia, pomimo różnic w treści mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest dokładnie taki sam. Ponadto wszystkie, tj. zarówno kwestionowane w tym postępowaniu, jak i te wpisane już do Rejestru miały zastosowanie do umów o podobnym charakterze, stosowanych przez przedsiębiorców branży deweloperskiej.

Reasumując, za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane paragrafy wzorca o nazwie „Przedwstępna umowa sprzedaży” mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone – treść § 6 ust. 2 umowy w klauzulach z poz.921 i 1598 ,treść § 7 ust. 2 umowy w klauzuli z poz.

364, treść § 9 ust. 1 umowy w klauzulach z poz. 885, treść § 11 ust. 2 umowy w klauzuli z poz. 270 i 1556, treść § 12 umowy w klauzuli z poz. 510, 1005, a także 271, 651, 919.

Także trzecią przesłankę, uznać należało za spełnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług developerskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez Zakład Budowlany Siemaszko, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

W tym stanie rzeczy uznać należy, że wszystkie, wymienione wyżej, ustawowe przesłanki art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...) zostały uprawdopodobnione. Skarżony przedsiębiorca stosował wzorce umowne, treść których zawierała postanowienia uznane za bezprawne i wpisane do Rejestru klauzul niedozwolonych.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...), jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione, na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych we wniosku lub będących podstawą wszczęcia postępowania z urzędu, że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Równocześnie, w decyzji, o której mowa wyżej, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę lub związek przedsiębiorców, obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań (art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie [...]).

Jak wykazano wcześniej, w okolicznościach przedmiotowej sprawy zostało uprawdopodobnione, że Lesław Siemaszko zamieszkały w Szczecinie prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlany Siemaszko z siedzibą w Szczecinie, stosuje praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Jednocześnie przedsiębiorca zobowiązał się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, poprzez zmianę umów istniejących już w obrocie prawnym i będących w trakcie wykonywania w drodze przedstawienia stronom - konsumentom propozycji zawarcia aneksów do umów, oraz zawierania nowych umów w oparciu o nowo opracowany wzorzec umowny, nie zawierający zakwestionowanych zapisów.

W ocenie Prezesa Urzędu podjęte zobowiązanie w sposób wystarczający zabezpiecza i chroni interesy konsumentów.

Biorąc pod uwagę wymienione okoliczności orzeczono, jak w pkt I sentencji.

Ponadto, organ antymonopolowy, w oparciu o zapis art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie (...) wyznaczył dwumiesięczny termin na przekazanie informacji o wykonaniu zobowiązania, liczony od daty uprawomocnienia się decyzji. Mając to na uwadze orzeczono, jak w pkt II sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje stronie 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 Gdańsku.

Otrzymuje:

Lesław Siemaszko

Zakład Budowlany Siemaszko w Szczecinie