



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**DELEGATURA w ŁODZI**

ul. Piotrkowska 120  
90-006 Łódź, P - 73  
Tel. (0-42) 636-36-89, Fax (0-42) 636-07-12  
E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO/61- 20 /07/AK

Łódź, dnia 4 września 2007 r.

**DECYZJA Nr RŁO 48/2007**

I. Na podstawie art. 27 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, Dz. U. Nr 99, poz. 660.) 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) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko „SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, ul Niedziałkowskiego 24, 71-410 Szczecin

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** działanie „SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, polegające na stosowaniu w obrocie z udziałem konsumentów, we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” postanowień o następującej treści:

1. *„Strony ustalają cenę nabycia lokalu mieszkalnego o powierzchni orientacyjnej opisanej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy (...), do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej na dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania. W dniu dzisiejszym, stawka podatku od towarów i usług wynosi 7%”.*
2. *„Do ceny nabycia zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi stawkami na dzień podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży”.*
3. *„Terminy, o których mowa w ust. 1 oraz § 10 ust. 1 niniejszej umowy mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminowe rozpoczęcie, realizację lub zakończenie inwestycji, w szczególności takich jak: a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia im postanowienia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji lub zbywania prawa wieczystego użytkowania bądź nakazujące jest wstrzymanie.”.*
4. *„Kupujący decydują się na zawarcie umowy uznając jej wszelkie zapisy za uzgodnione indywidualnie.”.*
5. *„Wylącznie właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd w Szczecinie.”.*

które są tożsame z postanowieniami umowy wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.)

**i stwierdza zaniechanie jej stosowania.**

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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. Nr 134, poz. 939)

**- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

nakłada się na „SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, ul. Niedziałkowskiego 24, 71-410 Szczecin, **karę pieniężną** z tytułu naruszenia zakazu, o jakim jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji **w wysokości 28 040 zł** (słownie: dwadzieścia osiem tysięcy czterdzieści zł) płatną do budżetu Państwa.

**Uzasadnienie**

W I kwartale 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) przeprowadził badanie lokalnych rynków usług developerskich na terenie właściwości miejscowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Łodzi. W toku badania Prezes Urzędu ustalił, że „SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, ul. Niedziałkowskiego 24, 71-400 Szczecin, budująca mieszkania na terenie Łodzi, we wzorcu umowy o nazwie „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” stosuje postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r.-Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.)(zwany dalej: „Rejestr”).

W wyniku analizy ww. wzorca umowy ustalono, że postanowienia:

1. *„Strony ustalają cenę nabycia lokalu mieszkalnego o powierzchni orientacyjnej opisanej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy (...), do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej na dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania. W dniu dzisiejszym, stawka podatku od towarów i usług wynosi 7%”,* jest tożsame z postanowieniem wpisanym w dniu 28 września 2006 r. pod pozycją 885 Rejestru 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”.*
2. *„Do ceny nabycia zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi stawkami na dzień podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży”,* jest tożsame z postanowieniem wpisanym w dniu 28 września 2006 r. pod pozycją 885 Rejestru 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”.*

3. *„Terminy, o których mowa w ust. 1 oraz § 10 ust. 1 niniejszej umowy mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminowe rozpoczęcie, realizację lub zakończenie inwestycji, w szczególności takich jak: a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia i postanowienia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji lub zbywania prawa wieczystego użytkowania bądź nakazujące jest wstrzymanie.”*, jest tożsame z postanowieniem wpisanym w dniu 28 września 2006 r. pod pozycją 882 Rejestru o treści: *„Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu”*.
4. *„Kupujący decydują się na zawarcie umowy uznając jej wszelkie zapisy za uzgodnione indywidualnie.”*, jest tożsame z postanowieniem wpisanym w dniu 20 września 2006 r. pod pozycją 881 Rejestru o treści: *„Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy”*.
5. *„Wyłącznie właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd w Szczecinie.”*, jest tożsame z postanowieniem wpisanym w dniu 3 lipca 2006 r. pod pozycją 784 Rejestru o treści: *„Spory, mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy”*.

i tym samym naruszają zbiorowe interesy konsumentów.

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

W dniu 21 czerwca 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-20/07 postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez „SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, ul. Niedziałkowskiego 24, 71-410 Szczecin, w obrocie z udziałem konsumentów, we wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” postanowień o następującej treści:

1. *„Strony ustalają cenę nabycia lokalu mieszkalnego o powierzchni orientacyjnej opisanej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy (...), do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej na dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania. W dniu dzisiejszym, stawka podatku od towarów i usług wynosi 7%”*.
2. *„Do ceny nabycia zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi stawkami na dzień podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży”*.
3. *„Terminy, o których mowa w ust. 1 oraz § 10 ust. 1 niniejszej umowy mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminowe rozpoczęcie, realizację lub zakończenie inwestycji, w szczególności takich jak: a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia i postanowienia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji lub zbywania prawa wieczystego użytkowania bądź nakazujące jest wstrzymanie.”*
4. *„Kupujący decydują się na zawarcie umowy uznając jej wszelkie zapisy za uzgodnione indywidualnie.”*
5. *„Wyłącznie właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd w Szczecinie.”*

które są tożsame z postanowieniami umowy wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1 cytowanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Prezes Urzędu zawiadomił „SGI Komfort” Spółka z o.o. o wszczęciu postępowania w dniu 21 czerwca 2007 r. (*dowód: karta nr 5*). Postanowieniem nr 2/61-20/07 z dnia 21 czerwca 2007 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów: pismo „SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2006 r., aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS: 0000131542, „Projekt zapisów umownych” – akt notarialny – wręczany klientom, Repertorium A numer 9551/2006 - Akt Notarialny, e-mail z dnia 9 listopada 2006 r. Piotra Sulikowskiego i e-mail z dnia 7 listopada 2006 r. do Piotra Sulikowskiego, Repertorium A numer 9384/2006 - Akt Notarialny, pismo „SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie z dnia 8 listopada 2006 r. do Dariusza Kawczyńskiego wraz z Aktem Notarialnym, pierwszą wersję umowy zaakceptowanej przez Państwo Zajączkowskich wraz z uwagami do umowy nr 1, uwagami z dnia 9 listopada 2006 r. (Akt notarialny) i projektem (3) z uwagami z dnia 14 listopad 2006 r. (*dowód: karty nr 5-174*), o czym zawiadomił „SGI Komfort” Spółka z o.o. w dniu 21 czerwca 2007 r. (*dowód: karta nr 175*).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania „SGI Komfort” Spółka z o.o. w dniu 10 lipca 2007 r. przekazała swoje stanowisko w sprawie, wnosząc o wydanie \_ na podstawie art. 28 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - decyzji zobowiązującej „SGI Komfort” Sp. z o.o. do zaniechania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów klauzul umownych tożsamych z klauzulami wpisanymi do Rejestru oraz zobowiązania „SGI Komfort” Spółka z o.o. do niestosowania tych klauzul w przyszłości, ewentualnie: wydanie decyzji stwierdzającej zaprzestanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów klauzul umownych tożsamych z klauzulami wpisanymi do Rejestru, bez stosowania sankcji określonych w art. 26 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Wniosła o przesłuchanie świadków – pracowników Spółki na okoliczność zaniechania stosowania zabronionych klauzul w umowach oraz należytego wykonywania przez Spółkę obowiązków wynikających z zawartych umów. Ponadto „SGI Komfort” Spółka z o.o. wyjaśniła , że liczba klauzul wskazanych przez Prezesa Urzędu ma relatywnie niski ciężar gatunkowy a klienci Spółki są zadowoleni z zawartych umów, nie zgłaszają uwag krytycznych a ponadto Spółka nie znajduje się w żadnym sporze sądowym z konsumentami. (*dowód: karty nr 178-201*). Dodatkowo w piśmie z dnia 26 lipca 2007 r. „SGI Komfort” Spółka z o.o. przesłała pisemne oświadczenie zarządu o zaniechaniu stosowania klauzul niedozwolonych. Tytułem przykładu załączyła 4 kopie przedwstępnych umów stosowania odrębnej własności lokali i sprzedaży oraz projekt aneksu, który Spółka zamierza podpisać z klientami, z którymi ma zawarte umowy przedwstępne zawierające niedozwolone klauzule wskazane przez Prezesa Urzędu (*dowód: karty nr 202-306*). Natomiast w pismach z dnia 16 sierpnia 2007 r. i 29 sierpnia 2007 r. „SGI Komfort” Spółka z o.o. przesłała kopie aneksów skierowanych do klientów przedsiębiorcy informujących o zmianie treści „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” w zakresie postanowień kwestionowanych przez Prezesa Urzędu, wraz z dowodami nadania tych aneksów (*dowód: karty nr 308-380*).

## **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

„SGI Komfort” Spółka z o.o. jest spółką prawa handlowego, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000131542 i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r., Nr 173, poz. 1807, ze zm. – zwana dalej: „ustawa o swobodzie działalności gospodarczej).

Przedmiotem działalności „SGI Komfort” Spółka z o.o. są między innymi usługi developerskie świadczone mieszkańcom Polski. Usługa ta jest adresowana i dostępna dla wszystkich mieszkańców Polski, w związku z powyższym należy przyjąć, że usługa ta ma charakter publiczny.

W swojej działalności „SGI Komfort” Spółka z o.o. stosuje przy zawieraniu umów developerskich umowę pn. „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” (*dowód: karty nr 21-37*). Dokument ten stanowi wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka określiła w nim jednostronnie warunki świadczenia usługi developerskiej. Jest on przygotowany z góry, przed zawarciem umowy i poza danymi dotyczącymi stron umowy, przedmiotu umowy (ceny usługi, powierzchni lokalu, powierzchni pomieszczenia gospodarczego – komórki lokatorskiej, numeru miejsca parkingowego, terminów wpłaty rat, oraz wysokość odsetek umownych) zawiera gotowe postanowienia, na treść których konsument nie ma wpływu.

We wskazanym powyżej wzorcu umowy pn. „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” SGI Komfort” Spółka z o.o. ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. *„Strony ustalają cenę nabycia lokalu mieszkalnego o powierzchni orientacyjnej opisanej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy (...), do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej na dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania. W dniu dzisiejszym, stawka podatku od towarów i usług wynosi 7%”.*
2. *„Do ceny nabycia zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi stawkami na dzień podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży”.*
3. *„Terminy, o których mowa w ust. 1 oraz § 10 ust. 1 niniejszej umowy mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminowe rozpoczęcie, realizację lub zakończenie inwestycji, w szczególności takich jak: a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia i postanowienia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji lub zbywania prawa wieczystego użytkowania bądź nakazujące jest wstrzymanie.”.*
4. *„Kupujący decydują się na zawarcie umowy uznając jej wszelkie zapisy za uzgodnione indywidualnie.”.*
5. *„Wylącznie właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd w Szczecinie.”.*

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów”) w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygnatura akt XVII AmC 86/03), uznał za niedozwolone postanowienie umowy postanowienie 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”, które zostało wpisane do Rejestru pod pozycją 885 i „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” które zostało wpisane do Rejestru pod pozycją 882, w wyroku z dnia 20 lipca 2006 r. (sygnatura akt XVII AmC 9/06), uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy” które zostało wpisane do Rejestru pod pozycją 881 ,a w wyroku z dnia 24 kwietnia 2006 r. (sygnatura akt XVII AmC 107/04), uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „Spory, mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy” które zostało wpisane do Rejestru pod pozycją 784.

W trakcie niniejszego postępowania „SGI Komfort” Spółka z o.o. zmieniła wzór umowy pn. „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży”, eliminując z niej zapisy kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz przedstawiła wzór aneksu do ww. umowy dotyczący jej zmiany w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu. Dodatkowo „SGI Komfort” Spółka z o.o. przedstawiła dowody potwierdzające wysłanie ww. aneksów do konsumentów, z którymi miała podpisane aktualne umowy. Ponadto Spółka załączyła dokumenty finansowe potwierdzające jej przychód w 2006 r. w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. (dowód: karta nr 201).

#### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. 2007 r., Nr 50, poz. 331, ze zm. - zwana dalej: „ustawa o okik”) 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 okik 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.

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

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

#### **Ad 1)**

„SGI Komfort” Spółka z o.o. jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik. Zgodnie z tym przepisem pod pojęciem przedsiębiorcy – rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

„SGI Komfort” Spółka z o.o. ma osobowość prawną i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000131542 (*dowód: karty nr 13-19*). Tym samym „SGI Komfort” Spółka z o.o. jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

W związku z tym pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik 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 okik 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.

Na mocy art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przysłać 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. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Przepis art. 479<sup>45</sup> § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności Rejestru. Jawność Rejestru oznacza, że jest on 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.

Wpisanie postanowienia do Rejestru, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. 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 z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, 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. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r., Nr 244, poz. 2080, ze zm.: Dz. U. z 2006 r. Nr 157, poz. 1119; Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1834 - obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o okik) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień umowy zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowienia.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowanie przez SGI Komfort” Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie, we wzorcu umowy o nazwie „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” postanowień:

- a) *„Strony ustalają cenę nabycia lokalu mieszkalnego o powierzchni orientacyjnej opisanej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy (...), do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej na dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania. W dniu dzisiejszym, stawka podatku od towarów i usług wynosi 7%”.*
- b) *„Do ceny nabycia zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi stawkami na dzień podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży”.*
- c) *„Terminy, o których mowa w ust. 1 oraz § 10 ust. 1 niniejszej umowy mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminowe rozpoczęcie, realizację lub zakończenie inwestycji, w szczególności takich jak: a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia i postanowienia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji lub zbywania prawa wieczystego użytkowania bądź nakazujące jest wstrzymanie.”.*
- d) *„Kupujący decydują się na zawarcie umowy uznając jej wszelkie zapisy za uzgodnione indywidualnie.”.*
- e) *„Wyłącznie właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd w Szczecinie.”.*

są tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniami wpisanymi do Rejestru.

Postanowienia o treści „Strony ustalają cenę nabycia lokalu mieszkalnego o powierzchni orientacyjnej opisanej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy (...), do której doliczony zostanie podatek od towarów i usług w stawce obowiązującej na dzień przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania. W dniu dzisiejszym, stawka podatku od towarów i usług wynosi 7% i „Do ceny nabycia zostanie doliczony podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi stawkami na dzień podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży” są tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod numerem 885 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”. Zarówno ww. postanowienia jak i postanowienie wpisane do Rejestru pod pozycją 885 naruszają art. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., przewidując możliwość podniesienia ceny nie przewidują możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Tym samym w obu przypadkach konsument zostaje pozbawiony przysługującego mu prawa do odstąpienia od umowy w sytuacji zmiany istotnego postanowienia umowy, to jest ceny usługi developerskiej. 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. 385<sup>3</sup> pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy, którego nie dają mu ww. zapisy. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienia umowy mieszczą się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy.

Postanowienie o treści: „Terminy, o których mowa w ust. 1 oraz § 10 ust. 1 niniejszej umowy mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminowe rozpoczęcie, realizację lub zakończenie inwestycji, w szczególności takich jak: a) decyzje i postanowienia władz, orzeczenia im postanowienia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenia inwestycji lub zbywania prawa wieczystego użytkowania bądź nakazujące jest wstrzymanie.” jest tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod pozycją 882 o treści: „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” Wskazane wyżej postanowienia naruszają art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c. Wyluczają one odpowiedzialność „SGI” Komfort” Spółka z o.o. względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez pozwanego (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia na budowę z przyczyn zawinionych przez wnioskodawcę, błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie, konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). Porównywane postanowienia stanowią, zatem, sprzeczną z dobrymi obyczajami, próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy.

Postanowienie o treści: „Kupujący decydują się na zawarcie umowy uznając jej wszelkie zapisy za uzgodnione indywidualnie” jest tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod pozycją 881 o treści: „Oświadczam, że zapoznałem się i wynegocjowałem treść niniejszej umowy”. Każde z tych postanowień ma na celu wywołanie u konsumenta mylnego wyobrażenia co do możliwości kontroli sadowej zawartej umowy. Postanowienia te wprowadzają w błąd konsumentów w zakresie przysługujących im uprawnień przez co są sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszają rażąco interesy konsumentów, wypełniają zatem dyspozycję art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy.

Postanowienie o treści: „Wyłącznie właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd w Szczecinie” jest tożsamy zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod pozycją 784 o treści: „Spory, mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy”. Każde z tych postanowień narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby developera., który zgodnie z ustawą nie koniecznie będzie sądem właściwym miejscowo, jak np. w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych czy ustalenia treści umowy. W przypadku tych spraw sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, jako miejsca spełnienia świadczenia odszkodowawczego lub miejsca spełnienia niepieniężnego świadczenia „SGI Komfort” Spółka z o.o. Stanowią one niedozwolone postanowienia umowy wskazane w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy.

Konsekwencją stosowania przez „SGI Komfort” Spółka z o.o. postanowień wpisanych do Rejestru jest wprowadzenie do „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479<sup>42</sup> § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do Rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez „SGI Komfort” Spółka z o.o. w „Przedwstępnej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z tym druga przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad 3)

Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 ustawy o okik stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby 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 „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży”, które zostały wpisane do Rejestru i zawarli, bądź mogli lub mogą zawrzeć umowę na świadczenie tych usług z „SGI Komfort” Spółka z o.o. Oferta usług developerskich świadczonych przez Spółkę jest adresowana do z góry nieokreślonej liczby konsumentów. Z oferty tej skorzystali już konsumenci decydując się na zakup mieszkania w Łodzi lub Szczecinie, ale z tych usług w każdej chwili mogą skorzystać inni konsumenci mieszkający na terenie Polski. Krąg osób, który został już dotknięty stosowaną praktyką i który taką praktyką może zostać dotknięty jest nieograniczony i niemożliwy z góry do określenia ani zidentyfikowania. Stosowanie przez „SGI Komfort” Spółka z o.o. zarzucanej praktyki wobec niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów wypełnia przesłankę naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nie ma tutaj żadnych wątpliwości, że bezprawne działanie ww. Spółki nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy

mają charakter jednostkowy, indywidualny, lecz mogą naruszać uprawnienia nieograniczonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy faktycznych lub potencjalnych kontrahentów „SGI Komfort” Spółka z o.o.

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

Prezes Urzędu mając na względzie osiągnięcie końcowego celu postępowania w najkrótszym czasie oraz fakt, że stosowanie wskazanych wyżej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało stwierdzone a nie uprawdopodobnione, nie uwzględnił wniosku „SGI Komfort” Spółka z o.o. o wydanie na podstawie art. 28 ust 1 ustawy o okik - decyzji zobowiązującej „SGI Komfort” Sp. z o.o. do zaniechania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów klauzul umownych tożsamyh z klauzulami wpisanymi do Rejestru oraz zobowiązania „SGI Komfort” Spółka z o.o. do niestosowania tych klauzul w przyszłości. „SGI Komfort” Spółka z o.o. podjęła już działania w tym zakresie.

„SGI Komfort” Spółka z o.o. zmieniła wzór „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” i przedstawiła dowody przesłania konsumentom aneksów do ww. umowy, które zmieniały dotychczasowe umowy w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu. Tym samym Prezes Urzędu stwierdził zaprzestanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu we wzorcach umów klauzul umownych tożsamyh z klauzulami wpisanymi do Rejestru.

Jednocześnie na skutek stwierdzenia zaniechania przez „SGI Komfort” Spółka z o.o. zarzucanej jej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu uznał za nie celowe przesłuchanie świadków – pracowników Spółki na okoliczność zaniechania stosowania zabronionych klauzul w umowach oraz należytego wykonywania przez Spółkę obowiązków wynikających z zawartych umów.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o okik, Prezes Urzędu może nałożyć, w drodze decyzji, na przedsiębiorcę karę pieniężną z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24. Biorąc pod uwagę długi okres obowiązywania przepisów dotyczących naruszenia zbiorowych interesów konsumentów Prezes Urzędu uznał za zasadne w przedmiotowej sprawie nałożenie kary pieniężnej. Zgodnie z ww. artykułem wysokość kary nie może być większa niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ww. przepis stanowi podstawę i granicę ustalenia kary dla „SGI Komfort” Spółka z o.o., która w 2006 r. osiągnęła przychód w wysokości (przychód przedsiębiorcy) zł. Tym samym maksymalna kara nałożona na Spółkę może wynieść 2 803 987 zł.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy o okik przykładowo jedynie wskazano, iż Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o okik, 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 miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter świadczenia usług developerskich i związane z tym naruszenie zaufania konsumentów do profesjonalisty, znaczący zakres prowadzonej działalności oraz stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów przez dłuższy okres czasu pomimo dostępności do Rejestru. Okoliczności te skłaniają do nałożenia kary o charakterze represyjnym. Jednocześnie przyjąć należy, że w trakcie postępowania „SGI Komfort” Spółka z o.o. nie kwestionowała przedstawionego jej zarzutu oraz zaniechała stosowania zarzucanych jej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, postępowanie zostało wszczęte w następstwie przeprowadzonego badania rynku, a nie w następstwie skarg konsumenckich, co może świadczyć o ograniczonym stosowaniu ww. zapisów umowy, naruszenie przepisów ustawy o okik miało miejsce po raz pierwszy. To w ostatecznym rachunku przekonuje, aby karze nadać walor edukacyjny, przy zapewnieniu odpowiedniego stopnia jej odczuwalności. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) kwoty kary maksymalnej po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek. Z tych powodów na „SGI Komfort” Spółka z o.o. nałożono karę w wysokości 28 040 zł.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji.

Karę należy wpłacić w ciągu 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji 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. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Łodzi.

Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów

Z-ca Dyrektora Delegatury w Łodzi

Barbara Romańczak – Graca

Otrzymuje:

„SGI Komfort” Spółka z o.o.  
ul Niedziałkowskiego 24  
71-410 Szczecin