



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**Delegatura w Lublinie**  
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10  
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,  
Fax (0-81) 532-08-26  
E-mail: [lublin@uokik.gov.pl](mailto:lublin@uokik.gov.pl)

Lublin, dnia 20 grudnia 2007 r.

RLU – 61 – 38/07/IM  
p.o.

**Decyzja RLU Nr 54/2007**

**I.** Na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże 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 administracyjnego w sprawie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko EKO Development Sp. z o.o. w L. - działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za naruszające zbiorowe interesy konsumentów** praktyki EKO Development Sp. z o.o. w L., polegające na stosowaniu we wzorcu umowy o wybudowanie lokalu, o zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz o zarządzanie nieruchomością wspólną, zawieranej z konsumentami, następujących zapisów:

1. „Nabywca przyjmuje do wiadomości , że powierzchnia użytkowa Lokalu została obliczona na podstawie projektu budowlanego i może ulec zmianie. Zmiany nie mogą być większe niż plus minus 3m<sup>2</sup>. Zmiana powierzchni użytkowej lokalu spowoduje proporcjonalną zmianę ceny nabycia Lokalu”;
2. „EKO zapłaci Nabywcy karę umowną w przypadku zwłoki w przekazaniu Nabywcy przedmiotu Umowy wynoszącej więcej niż jeden miesiąc od terminu określonego w § 8,...”;
3. „Łączna wysokość kary umownej nie może przekroczyć 10% ceny nabycia lokalu”;
4. „Strony ustalają, że termin przekazania Lokalu może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie realizacji Inwestycji przeszkód niemożliwych do przewidzenia i przewyżczenia, niezależnych od EKO, w szczególności:...

- B. okoliczności siły wyższej, w decyzji właściwych władz,  
 C. innych obiektywnych okoliczności i zdarzeń losowych, powodujących czasowe wstrzymanie inwestycji, nie wynikających ze złej woli EKO”.
5. „Jeżeli Nabywca lub ustanowiony przez niego, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa, pełnomocnik nie zgłosi się w wyznaczonych terminach odbioru, Lokal zostanie odebrany przez EKO bez udziału Nabywcy”;
  6. „Nabywca zobowiązuje się do powierzenia w akcie notarialnym przenoszącym własność Lokalu, Zarządu Nieruchomością Wspólną zarządcy, którym będzie EKO lub wskazany przez EKO podmiot”.

stanowiących postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, odpowiednio pod numerami: 155, 490, 231, 921, 364, 893, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów **i stwierdza się zaniechanie ich stosowania**, w dniu 17.10.2007r..

**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.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże 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:

**nakłada się** na EKO Development Sp. z o.o. z siedzibą w L. **karę pieniężną** w wysokości 9800 zł (słownie: dziewięć tysięcy osiemset złotych), płatną do budżetu Państwa, w związku z dopuszczeniem się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

### Uzasadnienie

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego w sprawie ustalenia, czy w kontaktach z konsumentami nie naruszane są przepisy ustawy antymonopolowej, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dokonał wstępnej kontroli wzorców umownych stosowanych przez przedsiębiorców z terenu województw lubelskiego i podlaskiego świadczących usługi developerskie, w tym EKO Development Sp. z o.o. z siedzibą w L. (dalej: EKO lub Spółka). W wyniku analizy stosowanego przez Spółkę wzorca „Umowy o wybudowanie lokalu, o zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz o zarządzanie nieruchomością wspólną” (dalej: Umowa) stwierdzono, iż zawiera on zapisy, które mogą być tożsame z postanowieniami wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień

wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: Rejestr).

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK albo organ antymonopolowy) wszczął z urzędu wobec EKO postępowanie administracyjne w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, co mogło stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.; dalej: ustawa antymonopolowa).

W odpowiedzi na postanowienie o wszczęciu postępowania EKO wyjaśniła, że zapisy umowne wskazane w postanowieniu o wszczęciu postępowania znajdowały się w umowach zawieranych przez EKO z konsumentami, ale zaprzestano już stosowania tego wzorca umownego. Klienci, którzy zawarli z EKO przedmiotowe umowy, zawierają nowe umowy, które obowiązują w miejsce dotychczasowych. Ponadto EKO wyjaśniła, że zakwestionowane przez Prezesa UOKiK postanowienia wzorca umownego nie były zastosowane w praktyce. Powierzenie zarządu nieruchomością wspólną miało odbywać się na mocy aktów notarialnych, zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali, a nie poprzez egzekwowanie zakwestionowanego zapisu wzorca umownego. Kwestia zmiany powierzchni lokali i ich ceny, po ich wybudowaniu, była załatwiana polubownie. Biorąc powyższe pod uwagę, a także dokonanie szybkiej zmiany Umowy, EKO wniósł o odstąpienie od wymierzania kary. Do wyjaśnień EKO dołączyła kserokopie nowo zawartych umów „o wybudowanie domu, ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności”.

### **Organ antymonopolowy ustalił, co następuje:**

EKO Development Sp. z o.o. z siedzibą w L. jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000176369.

EKO świadczy usługi deweloperskie zawierając umowy z indywidualnymi klientami. Do miesiąca lipca 2007r. umowy zawierane były przy zastosowaniu wzorca: „Umowa o wybudowanie lokalu, o zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz o zarządzanie nieruchomością wspólną”. W oparciu o powyższy wzorzec EKO zawarła w 2006r. 132 umowy, a w 2007r. 46 umów.

Wymieniony wyżej wzorzec umowy zawiera m.in. następujące zapisy:

1. § 2 ust. 4 Umowy „Nabywca przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia użytkowa Lokalu została obliczona na podstawie projektu budowlanego i może ulec zmianie. Zmiany nie mogą być większe niż plus minus 3m<sup>2</sup>. Zmiana powierzchni użytkowej lokalu spowoduje proporcjonalną zmianę ceny nabycia Lokalu”;
2. § 6 ust. 1 Umowy „EKO zapłaci Nabywcy karę umowną w przypadku zwłoki w przekazaniu Nabywcy przedmiotu Umowy wynoszącej więcej niż jeden miesiąc od terminu określonego w § 8,...”;

3. § 6 ust. 1 in fine Umowy „Łączna wysokość kary umownej nie może przekroczyć 10% ceny nabycia lokalu”;
4. § 8 ust. 2 B,C Umowy „Strony ustalają, że termin przekazania Lokalu może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie realizacji Inwestycji przeszkód niemożliwych do przewidzenia i przewyciężenia, niezależnych od EKO, w szczególności:...
  - B. okoliczności siły wyższej, w decyzji właściwych władz,
  - C. innych obiektywnych okoliczności i zdarzeń losowych, powodujących czasowe wstrzymanie inwestycji, nie wynikających ze złej woli EKO ”.
5. § 10 ust. 4 Umowy „Jeżeli Nabywca lub ustanowiony przez niego, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa, pełnomocnik nie zgłosi się w wyznaczonych terminach odbioru, Lokal zostanie odebrany przez EKO bez udziału Nabywcy”;
6. § 11 ust. 2 Umowy „Nabywca zobowiązuje się do powierzenia w akcie notarialnym przenoszącym własność Lokalu, Zarządu Nieruchomością Wspólną zarządcy, którym będzie EKO lub wskazany przez EKO podmiot”.

Organ antymonopolowy ustalił, na podstawie przesłanych przez EKO dokumentów, iż przedsiębiorca ten, po wszczęciu postępowania w związku z podejrzeniem stosowania przez niego praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, zmienił stosowany dotychczas wzorzec umowny. Dotychczas stosowana „Umowa o wybudowanie lokalu, o zobowiązanie do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz o zarządzanie nieruchomością wspólną” została zastąpiona przez „Umowę o wybudowanie domu, ustanowienie w nim odrębnej własności lokalu/\* i przeniesienie jego własności”, nie zawierająca zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień. Zgodnie z wyjaśnieniami EKO, popartymi przesłanymi w trakcie postępowania przed Prezesem UOKiK, kopiami na nowo zawartych umów oraz kopią pocztowej książki nadawczej, od miesiąca lipca 2007r. do miesiąca października 2007r. zostały wymienione na nowe, prawie wszystkie, dotychczas obowiązujące umowy deweloperskie. Ostatnia umowa, już pozbawiona zakwestionowanych zapisów, została podpisana w dniu 17 października 2007r. Do wymiany pozostało siedem umów z czterema osobami (jedna osoba może mieć więcej niż jedną, zawartą umowę), co jest utrudnione z przyczyn leżących po stronie konsumentów. EKO przedstawił dowód wysłania do tychże osób nowych umów, pomimo braku uprzedniego kontaktu z nimi.

W roku 2006 całkowity przychód EKO wyniósł (...) zł.

### **Organ antymonopolowy zważył, co następuje:**

Wszczynając wobec EKO postępowanie administracyjne, organ antymonopolowy postawił przedsiębiorcy zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy antymonopolowej. Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy antymonopolowej, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie

postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie postawione EKO zarzuty, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1, muszą spełniać poniższe przesłanki:

- 1) ujawniać się w obrocie konsumenckim,
- 2) naruszać zbiorowy interes konsumentów,
- 3) być działaniem bezprawnym,

Pierwsza przesłanka została spełniona. Spółka zawiera umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami fizycznymi. Zgodnie z treścią art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22<sup>1</sup> k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Bezspornym jest, iż kontrahentami EKO są osoby fizyczne zamierzające nabyć lokal mieszkalny, a więc działające w charakterze konsumentów.

Bezprawność tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. 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.

W niniejszej sprawie działanie przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, należy uznać za bezprawne nie tylko ze względu na fakt zdefiniowania w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej określonej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. O bezprawności tegoż działania przesądza również rozszerzona skuteczność wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone, co wynika z art. 479<sup>43</sup> k.p.c. W momencie wpisania do rejestru zapisu uznanego przez sąd za niedozwolone postanowienie umowne, zapis ów staje się samodzielnie funkcjonującą zasadą, która została zakwestionowana. Ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku, klauzule spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, zaś posługiwanie się nimi w kontaktach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umów stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnie przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów itp. (*E. Łętowska*, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s. 292). W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05), „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. 479<sup>43</sup> k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(...)”. Co więcej, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”. Tak więc, dokonując oceny treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w nauce prawa i praktyce orzeczniczej. Stąd też, niedozwolone będą takie postanowienia umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej.

Zakwestionowane przez organ antymonopolowy w niniejszym postępowaniu zapisy, wskazane wyżej w pkt od 1 do 9, zawarte są we wzorcu umownym, stosowanym w obrocie z konsumentami przez EKO.

- 1) W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 2 ust. 4 Umowy** „Nabywca przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia użytkowa Lokalu została obliczona na podstawie projektu budowlanego i może ulec zmianie. Zmiany nie mogą być większe niż plus minus 3m<sup>2</sup>. Zmiana powierzchni użytkowej lokalu spowoduje proporcjonalną zmianę ceny nabycia Lokalu”, należy uznać za tożsamy z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 155: „*Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%*”. Postanowienie o tym numerze zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 9 września 2004 r., sygn. akt XVII Amc 12/04. Porównywane zapisy dają możliwość kontrahentowi konsumenta, już po zawarciu umowy, podwyższenia ceny lokalu na skutek zwiększenia jego metrażu w stosunku do umownego, bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w sytuacji wzrostu obciążeń finansowych po jego stronie.
- 2) W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 6 ust. 1 Umowy** „EKO zapłaci Nabywcy karę umowną w przypadku zwłoki w przekazaniu Nabywcy przedmiotu Umowy wynoszącej więcej niż jeden miesiąc od terminu określonego w § 8...”, należy uznać za tożsamy z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 490: „*Zmiana terminu realizacji zamówienia w granicach 30 dni roboczych nie stanowi podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Sprzedawcy*”. Postanowienie o tym numerze zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 6 kwietnia 2005 r., sygn. akt XVII Amc 63/04. Porównywane zapisy dają możliwość kontrahentowi konsumenta ograniczenia swojej odpowiedzialności wobec konsumenta z tytułu nienależytego, niezgodnego z ustalonym terminem, wykonania świadczenia.

- 3) W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 6 ust. 1 Umowy**, in fine „(...) Łączna wysokość kary umownej nie może przekroczyć 10% ceny nabycia lokalu”, należy uznać za tożsamy z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 231: „*W przypadku opóźnienia więcej niż 90 dni z winy Sprzedającego w oddaniu realizowanego harmonogramu Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości równej 0,1% wartości niezrealizowanego zakresu robót za każdy dzień zwłoki – jednak nie więcej niż 10% wartości lokalu. (...)*”. Postanowienie o tym numerze zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 października 2004 r., sygn. akt XVII Amc 47/03. Porównywane zapisy dają możliwość kontrahentowi konsumenta ograniczenia swojej odpowiedzialności do ściśle określonej wysokości kary umownej z tytułu opóźnienia w wykonaniu swojego zobowiązania, w postaci przekazania wybudowanego lokalu mieszkalnego, niezależnie od okresu pozostawania w zwłoce. Ponadto Umowa w rozpatrywanym zakresie traktuje nierówno EKO i jego kontrahentów. O ile deweloper opóźni się więcej niż jeden miesiąc w przekazaniu lokalu, to konsumentowi może przysługiwać wyłącznie ściśle ograniczona kara umowna, natomiast w przypadku opóźnienia się konsumenta z wpłatą kolejnej raty więcej niż o miesiąc, EKO przysługuje możliwość odstąpienia od Umowy „z przyczyn leżących po stronie Nabywcy”.
- 4) W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 8 ust. 2 B,C Umowy** „Strony ustalają, że termin przekazania Lokalu może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie realizacji Inwestycji przeszkód niemożliwych do przewidzenia i przewyższenia, niezależnych od EKO, w szczególności:...
- B. okoliczności siły wyższej, w decyzji właściwych władz,
- C. innych obiektywnych okoliczności i zdarzeń losowych, powodujących czasowe wstrzymanie inwestycji, nie wynikających ze złej woli EKO ”, należy uznać za tożsamy z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 921, uznanym uprzednio za niedozwolone postanowienie umowne, wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 17 sierpnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 100/05. Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: „*Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji, wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności siły wyższej, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu. Fronton zastrzega sobie prawo do zmiany terminu zakończenia inwestycji wynikających z przyczyn od niego niezależnych w tym w szczególności: a. siły wyższej, b. działań organów administracyjnych, c. działań nabywcy, przy czym zobowiązany jest o takiej zmianie poinformować pisemnie nabywcę z odpowiednim wyjaśnieniem i wskazaniem nowego terminu*”. Porównywane zapisy nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne skutki. Obydwa porównywane zastrzeżenia umowne mogą prowadzić do ograniczenia bądź wyłączenia odpowiedzialności dewelopera za niewykonanie zobowiązania w określonym w umowie terminie. Należy przy tym wskazać, iż przesłanki wyłączenia tej odpowiedzialności są w obydwu przypadkach

jednakowo nieprecyzyjne i niedookreślone, i to w sposób umożliwiający uchylenie się przedsiębiorcy od odpowiedzialności także wówczas, jeżeli spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Podkreślić należy, iż obydwie porównywane zapisy mówią jedynie bardzo ogólnie o przyczynach niezależnych od sprzedającego, a wskazane w zapisach wyliczenie takich okoliczności jest otwarte i ma jedynie przykładowy charakter, o czym świadczy użyty zwrot „w szczególności”. Z powyższych względów porównywane zapisy należy uznać za tożsame.

- 5) W ocenie Prezesa UOKiK zapis § 10 ust. 4 Umowy „Jeżeli Nabywca lub ustanowiony przez niego, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa, pełnomocnik nie zgłosi się w wyznaczonych terminach odbioru, Lokal zostanie odebrany przez EKO bez udziału Nabywcy”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 364: *„W razie niestawiennictwa 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”*. Postanowienie o tym numerze zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 22 listopada 2004 r., sygn. akt XVII Amc 55/03. Zapis obu porównywanych postanowień umownych umożliwia przedsiębiorcy, bez obecności konsumenta, dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 kc stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.
- 6) W ocenie Prezesa UOKiK zapis § 11 ust. 2 Umowy „Nabywca zobowiązuje się do powierzenia w akcie notarialnym przenoszącym własność Lokalu, Zarządu Nieruchomością Wspólną zarządcy, którym będzie EKO lub wskazany przez EKO podmiot”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 893: *„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 1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85 poz. 388)”*. Porównywane zapisy nie zachowują wprawdzie identycznego brzmienia, jednakże analiza ich treści prowadzi do wniosku, iż wywołują one identyczne skutki. Obydwie porównywane zastrzeżenia umowne prowadzą do wyłączenia możliwości wyboru przez konsumenta administratora nieruchomości wspólnej. Konsument zmuszony jest do korzystania z usług EKO lub wskazanego przez niego podmiotu w zakresie administrowania nieruchomością wspólną nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania, co do rzetelności pozwanego lub, gdy żądane wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.



Uwzględniając powyższe należy uznać, iż kwestionowane zapisy wzorca umowy stosowanego przez EKO mieszczą się w „hipotezach” wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru. Tym samym udowodniono, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania EKO, polegającego na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Druga z wymienionych wyżej przesłanek jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa antymonopolowa chroni interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Działanie Spółki godzi w interesy ogółu obecnie korzystających z jej usług konsumentów, ale także każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zawrzeć z nią umowę przedwstępną sprzedaży lokalu. Naruszane przy tym interesy konsumentów nie mają jednostkowego charakteru, ale są wspólne dla z góry nieustalonej zbiorowości konsumentów. Należy zatem stwierdzić, iż spełniona została druga z przesłanek uznania działania EKO za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

W związku ze spełnieniem wskazanych w decyzji przesłanek należało uznać, iż działanie EKO stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wymienioną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej.

W punkcie I sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK uznał za naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki EKO Development Sp. z o.o. w L., określone w ppkt 1 do 6 tegoż punktu sentencji decyzji, stwierdzając jednocześnie zaniechanie ich stosowania. Uzasadnieniem stwierdzenia zaniechania stosowania przedmiotowych praktyk jest, udowodnione przez EKO, dokonanie wymiany stosowanych umów deweloperskich na nowe, nie zawierające kwestionowanych przez organ antymonopolowy postanowień. W dniu 17.10.2007r. została podpisana przez EKO i konsumenta ostatnia umowa, zamykająca praktycznie proces usuwania zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK zapisów. Pozostało jeszcze cztery osoby posiadające niezmienione wersje umów, jednak kontakt z nimi, nie z winy EKO pozostaje aktualnie niemożliwy.

W świetle powyższego należało orzec, jak w punkcie I sentencji.

W punkcie II sentencji decyzji organ antymonopolowy nałożył na karę pieniężną w wysokości 9800 zł (słownie: dziewięć tysięcy osiemset złotych). W myśl art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy antymonopolowej, 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 antymonopolowej. Stosownie do treści art. 111 ustawy antymonopolowej, przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W pkt I sentencji decyzji stwierdzono stosowanie przez EKO praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na posługiwaniu się, co jest bezspornym, w umowach zawieranych z konsumentami postanowieniami wzorców umów uznanymi za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, których to praktyk ustawodawca zakazał stosowania mocą przepisów art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Konsekwencją stosowania powyższych praktyk może być naruszanie ekonomicznych interesów konsumentów.

EKO osiągnęła w 2006 r. przychód w wysokości (...) zł. Maksymalna wysokość kary, jaka mogłaby zostać nałożona na Spółkę wynosi zatem: (...) zł.

Kara nakładana przez organ antymonopolowy na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Zawodowy charakter świadczonych usług wymaga prowadzenia działalności w sposób zapewniający poszanowanie dobrych obyczajów oraz słuszych interesów konsumentów, co wiąże się z przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa. EKO, jako podmiot funkcjonujący na rynku od kilku lat, powinna mieć świadomość, iż określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych przez SOKiK za abuzywne, godząc w ten sposób w interesy słabszych uczestników rynku, jakimi są konsumenci.

Z drugiej strony należy podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on skutek na przyszłość. Kara powinna również oddziaływać w wymiarze ogólnym, realizując funkcję odstraszącą i wychowawczą także w stosunku do innych uczestników rynku. Miarkując wysokość kary pieniężnej organ antymonopolowy wziął pod uwagę okoliczność, iż EKO dopuściła się naruszenia przepisów ustawy antymonopolowej po raz pierwszy, jak również fakt, iż udowodnione praktyki zostały, co prawda w większości już po wszczęciu postępowania administracyjnego, zaniechane.

Uwzględniając powyższe okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie 9800 zł, tj. około 1% wysokości możliwej kary maksymalnej. W ocenie Prezesa Urzędu kara wymierzona w tej wysokości jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a także spełnia funkcję prewencyjną i wychowawczą, tak aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów ustawy antymonopolowej.

Mając powyższe na uwadze należało orzec, jak w punkcie II sentencji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy antymonopolowej karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na rachunek Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: NBP o/o Warszawa Nr 51101010100078782231000000.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c., przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia decyzji.

**Otrzymuje:**

Pełnomocnik EKO  
Development Sp. z o.o. w L.

Decyzja podpisana przez Dyrektora Delegatury UOKiK w Lublinie.