



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

RWA-61-23/13/ZT

Warszawa, dn. 23 grudnia 2014 r.

DECYZJA Nr RWA-23/2014

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ww. ustawy, działanie Fadesa Polnord Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegające na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień o treści:

1. *„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 12 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”*

(wzorzec „Umowy deweloperskiej” dotyczący lokalu mieszkalnego w budynku będącym w trakcie budowy – stosowany od drugiej połowy lutego 2013 r.),

2. *„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 9 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”*

(wzorzec „Umowy deweloperskiej” dotyczący lokalu mieszkalnego w budynku, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie – stosowany od drugiej połowy lutego 2013 r.),

3. *„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązany jest opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w Artykule 6.2.1. w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości należności te Kupujący zobowiązany jest uiszczać na rzecz Sprzedawcy. Sprzedawca ma także prawo żądania zapłaty na jego rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przymierzanej uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”*

(wzorzec „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotyczący garażu w budynku będącym w trakcie budowy – stosowany od połowy marca 2013 r. oraz wzorzec „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotyczący garażu w budynku, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie – stosowany od połowy marca 2013 r.);

4. *„Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.4.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”*

(wzorzec „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotyczący garażu w budynku będącym w trakcie budowy – stosowany od połowy marca 2013 r.),

5. „Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.1.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”

(wzorzec „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotyczący garażu w budynku, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie – stosowany od połowy marca 2013 r.),

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.) – **i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 22 kwietnia 2014 r.**

II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ww. ustawy, działanie Fadesa Polnord Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegające na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowienia o treści:

„Kupujący zobowiązuje się do pokrycia kosztów aktów notarialnych związanych z niniejszą umową, w tym kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, jak również wszelkich podatków i opłat skarbowych, notarialnych, sądowych i innych, jeżeli

zostaną wprowadzone przepisami prawa, a związanych z nabyciem Przedmiotu Umowy. Płatności te nie są wliczone w Cenę”

(wzorzec „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotyczący garażu w budynku będącym w trakcie budowy – stosowany od połowy marca 2013 r. oraz wzorzec „Przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotyczący garażu w budynku, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie – stosowany od połowy marca 2013 r.),

które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm.) – **i stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 22 kwietnia 2014 r.**

III. 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 tej ustawy, po przeprowadzeniu z urzędu postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Fadesa Polnord Polska Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **karę pieniężną w wysokości 105 328 zł** (słownie: sto pięć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia określonego w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Warszawie (dalej: Prezes Urzędu, Prezes UOKiK), wszczął z urzędu postępowanie wyjaśniające mające na celu:

- I. ustalenie, czy we wzorcach umownych stosowanych przy zawieraniu umów z konsumentami przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie znajdują się niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 121,

dalej: k.c.), co uzasadniałoby podjęcie działań określonych w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 101, ze zm., dalej: k.p.c.);

- II. wstępne ustalenie, czy działania podejmowane przez Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy prowadzeniu przedsięwzięć deweloperskich przeznaczonych do obrotu konsumenckiego oraz przy zawieraniu umów z konsumentami nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, w tym w szczególności, czy nie naruszają obowiązków określonych w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377, dalej: ustawa o ochronie praw nabywcy), co uzasadniałoby wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku prowadzonego postępowania wyjaśniającego Prezes Urzędu ustalił, że Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Fadesa, Spółka) prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycji deweloperskiej pod nazwą „Ostoja Wilanów” zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda. W ramach procesu sprzedaży Spółka zawiera z konsumentami umowy deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych, umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym – wielostanowiskowym garażu podziemnym, umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz umowy sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym – wielostanowiskowym garażu podziemnym. Prezes UOKiK wystąpił do Fadesa o przekazanie m.in. wszystkich wzorców umów wykorzystywanych przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami, wraz ze wskazaniem dokładnych dat obowiązywania poszczególnych wzorców umów. W odpowiedzi na wezwanie Prezesa UOKiK Spółka przedstawiła m.in. następujące wzorce umowne:

- 1) „*Umowa deweloperska*” dotycząca lokalu mieszkalnego w budynku będącym w trakcie budowy – stosowana od drugiej połowy lutego 2013 r. (dalej: „*Umowa deweloperska – w budowie*”),
- 2) „*Umowa deweloperska*” dotycząca lokalu mieszkalnego w budynku, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie – stosowana od drugiej połowy lutego 2013 r. (dalej: „*Umowa deweloperska – zakończona*”),

- 3) „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotycząca garażu w budynku będącym w trakcie budowy – stosowana od połowy marca 2013 r. (dalej: „Umowa przedwstępna – w budowie”),
- 4) „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży udziału w lokalu” dotycząca garażu w budynku, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie – stosowana od połowy marca 2013 r. (dalej: „Umowa przedwstępna – zakończona”).

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza ww. wzorców wykazała, że mogą one zawierać w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Sąd, SOKiK) za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. (dalej: rejestr niedozwolonych klauzul umownych).

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Prezes Urzędu postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem stosowania przez Fadesa praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w 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 okik), polegającej na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści:

A.

1. „Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 12 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”

(„Umowa deweloperska – w budowie”),

2. „Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 9 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”

(„Umowa deweloperska – zakończona”),

3. „Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.4.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”

(„Umowa przedwstępna – w budowie”),

4. „Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.1.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”

(„Umowa przedwstępna – zakończona”),

5. „Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązany jest opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w Artykule 6.2.1. w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości należności te Kupujący zobowiązany jest uiszczać na rzecz Sprzedawcy. Sprzedawca ma także prawo żądania zapłaty na jego rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przyrzeczonej uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”

(„Umowa przedwstępna – w budowie” i „Umowa przedwstępna – zakończona”);

B.

„Kupujący zobowiązuje się do pokrycia kosztów aktów notarialnych związanych z niniejszą umową, w tym kosztów związanych z zawarciem Umowy Przynależnej, jak również wszelkich podatków i opłat skarbowych, notarialnych, sądowych i innych, jeżeli zostaną wprowadzone przepisami prawa, a związanych z nabyciem Przedmiotu Umowy. Płatności te nie są wliczone w Cenę”

(„Umowa przedwstępna – w budowie” i „Umowa przedwstępna – zakończona”);

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2013 r. Prezes UOKiK zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu następujące dokumenty uzyskane w ramach przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego o sygn. RWA-405-9/13/ZT:

- 1) pismo Fadesa z dnia 7 maja 2013 r.,
- 2) pismo Fadesa z dnia 14 czerwca 2013 r. wraz z następującymi załącznikami:
 - informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Spółki – stan na dzień 17 czerwca 2013 r.,
 - „Umowę deweloperską – w budowie” – stosowaną od połowy lutego 2013 r.,
 - „Umowę deweloperską – zakończoną” – stosowaną od połowy lutego 2013 r.,
 - „Umowę przedwstępną – w budowie” – stosowaną od połowy marca 2013 r.,
 - „Umowę przedwstępną – zakończoną” – stosowaną od połowy marca 2013 r.

Zawiadamiając Fadesa, pismem z dnia 29 listopada 2013 r., o wszczęciu przedmiotowego postępowania oraz o zaliczeniu w poczet dowodów w tym postępowaniu ww. dokumentów, Prezes UOKiK wezwał Spółkę do ustosunkowania się do zarzutów przedstawionych w sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania.

W odpowiedzi z dnia 7 stycznia 2014 r. na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka przyznała, iż w obrocie z konsumentami stosowała postanowienia wzorców umownych zakwestionowane przez Prezesa Urzędu w niniejszym postępowaniu. Dodatkowo, Fadesa wyjaśniła, że w okresie, w którym stosuje ona zakwestionowane przez Prezesa UOKiK wzorce umowne, zawarła z konsumentami następującą liczbę umów:

- a) w oparciu o „*Umowę deweloperską – w budowie*” – [...] umów. W oparciu o te umowy nastąpiły [...] wydania lokali mieszkalnych, [...]. Spółka stwierdziła, że jest związana [...] umowami zawartymi na podstawie przedmiotowego wzorca;
- b) w oparciu o „*Umowę deweloperską – zakończoną*” – [...] umów. W oparciu o te umowy nastąpiły [...] wydania lokali mieszkalnych oraz zawarto [...] umów ostatecznych. Według Spółki, jest ona w dalszym ciągu związana [...] umowami zawartymi według przedmiotowego wzorca;
- c) w oparciu o „*Umowę przedwstępną – w budowie*” – [...] umowy. W oparciu o te umowy nastąpiły [...] wydania garaży, [...]. Według Spółki, jest ona związana [...] umowami zawartymi według przedmiotowego wzorca;
- d) w oparciu o „*Umowę przedwstępną – zakończoną*” – [...] umów. W oparciu o te umowy nastąpiło [...] wydań garaży oraz zawarto [...] umów ostatecznych. Fadesa wskazała, że jest związana jeszcze [...] umowami zawartymi według przedmiotowego wzorca.

Dalej, Spółka przedstawiła okoliczności związane z faktycznym wykorzystywaniem zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK postanowień. Mianowicie, w zakresie klauzul objętych punktem A sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania, Fadesa podniosła, że w odniesieniu do umów zawartych z wykorzystaniem ww. wzorców umownych nigdy nie wstrzymywała wydania lokalu lub zawarcia umowy ostatecznej wobec nieuiszczenia przez konsumenta kosztów eksploatacyjnych, jak również nigdy nie wzywała konsumentów do ich zapłaty przed wydaniem lokalu lub zawarciem umowy ostatecznej. Natomiast w zakresie klauzuli wymienionej w punkcie B sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wyjaśniła, że jej zastosowanie ograniczało się do ponoszenia przez kontrahenta Fadesa będącego konsumentem kosztów wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Spółki. Zgodnie ze stanowiskiem Fadesa, wysokość tych kosztów została ustalona w umowie z notariuszem obsługującym inwestycję prowadzoną przez Spółkę na 1 złoty netto za każdy wypis. Zdaniem Spółki, obciążenie konsumenta dodatkową opłatą w wysokości 1 złotego netto przy wartości mieszkania wynoszącej co najmniej kilkaset tysięcy złotych nie stanowi rażącego naruszenia jego interesów. Na powyższe okoliczności Fadesa wniosła o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków w osobach jej pracowników: p. Anny S. oraz p. Agnieszki N.

Ponadto, Spółka wyjaśniła, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu klauzule zostały przeniesione do wykorzystywanych przez nią wzorców umów z wzorców, jakimi

posługiwała się wcześniej. Wzorce te były, zdaniem Fadesa, badane przez Prezesa UOKiK w sprawie o sygnaturze RWA-61-4/11/JKa zakończonej wydaniem decyzji nr RWA-13/2011 z dnia 27 września 2011 r. Wskazuje na to, w ocenie Spółki, treść postanowienia Prezesa UOKiK z dnia 11 kwietnia 2011 r. wydanego w ramach postępowania RWA-61-4/11/JKa, w którym Prezes Urzędu wyjaśnił, iż dokonał analizy otrzymanych wzorców umownych stosowanych ówczasie przez Fadesa. W wyniku tamtego postępowania nie zostały zakwestionowane klauzule wymienione w punkcie I. i II. sentencji niniejszej decyzji. W związku z tym, Spółka podniosła, że opracowując na początku 2013 r. nowe wzorce umowne, działała w zaufaniu do Prezesa UOKiK i nie badała już treści wpisów w rejestrze niedozwolonych klauzul umownych z okresu poprzedzającego wszczęcie postępowania RWA-61-4/11/JKa. Spółka zwróciła także uwagę na trudności związane z korzystaniem z tego rejestru wynikające z jego obszerności.

Niezależnie od powyższego, w tym samym piśmie Fadesa wskazała, iż stosowanie przez nią praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów jest uprawdopodobnione oraz wniosła o wydanie decyzji zobowiązującej, o której mowa w art. 28 ust. 1 ustawy okik. Fadesa wniosła o przyjęcie złożonego przez nią zobowiązania do:

- 1) zaniechania stosowania zarzuconych jej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów poprzez zaniechanie zawierania umów zawierających zakwestionowane klauzule – w terminie 7 (siedmiu) dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK wydanej w niniejszej sprawie;
- 2) usunięcia skutków naruszenia poprzez pisemne poinformowanie wszystkich konsumentów, którzy zawarli z Fadesa umowy zawierające zakwestionowane przez Prezesa UOKiK klauzule (które to umowy nie zostały w całości wykonane przed dniem uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu), o tym, iż klauzule te nie wiążą konsumentów, co skutkuje tym, że Fadesa nie będzie powoływać się wobec konsumentów na te klauzule – poprzez przesłanie wszystkim konsumentom, z którymi zostały zawarte przez Fadesa umowy zawierające zakwestionowane przez Prezesa UOKiK klauzule stosownego pisma – w terminie 14 (czternastu) dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK wydanej w niniejszej sprawie;
- 3) alternatywnie do punktu drugiego – usunięcia skutków naruszenia poprzez pisemne poinformowanie wszystkich konsumentów, którzy zawarli z Fadesa umowy zawierające zakwestionowane przez Prezesa Urzędu klauzule (które to umowy nie zostały w całości

wykonane przed dniem uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK), o tym, iż klauzule te nie wiążą konsumentów, co skutkuje tym, że Fadesa nie będzie powoływać się wobec konsumentów na te klauzule, wraz z ofertą zawarcia na koszt Fadesa aneksów do zawartych z tymi konsumentami umów – poprzez przesłanie wszystkim konsumentom, z którymi zostały zawarte przez Fadesa umowy zawierające zakwestionowane przez Prezesa Urzędu klauzule, stosownego pisma – w terminie 14 (czternastu) dni od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK wydanej w niniejszej sprawie;

- 4) złożenia Prezesowi UOKiK pisemnego sprawozdania z realizacji decyzji Prezesa Urzędu – w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty uprawomocnienia się decyzji Prezesa UOKiK wydanej w niniejszej sprawie.

Uzasadniając wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 28 ustawy okik, Spółka wyraziła przekonanie, że stopień naruszenia interesu publicznego w sprawie jest znikomy, ponieważ Fadesa nie osiągnęła z tytułu zarzuconych jej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów praktycznie jakichkolwiek korzyści (poza oszczędzoną przez Spółkę kwotą około [...] zł netto pobraną przez notariusza od wypisów aktów notarialnych, która jest, zdaniem Fadesa, pomijalna w odniesieniu do kosztów dóbr nabywanych przez konsumentów w oparciu o umowy zawierane z wykorzystaniem zakwestionowanych wzorców umownych), a konsumenci nie odczuli z ich powodu żadnych niedogodności. Spółka raz jeszcze podkreśliła, że nigdy nie wykorzystwała przeciwko konsumentom postanowień wzorców umownych zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie. Podniesione przez Fadesa okoliczności, jak wskazała, przemawiają, za wydaniem decyzji zobowiązującej. Zdaniem Fadesa, zapewni to szybsze usunięcie skutków naruszenia i będzie korzystniejsze w zakresie zapewnienia interesom konsumentów właściwej ochrony.

Następnie, w piśmie z dnia 14 kwietnia 2014 r., Prezes UOKiK wezwał Fadesa do przekazania informacji o osiągniętych przez Spółkę w 2013 r. przychodach w rozumieniu obowiązujących ją przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397, ze zm.) – zeznanie podatkowe za rok 2013 (CIT-8).

W piśmie z dnia 28 maja 2014 r. Spółka poinformowała, że w dniu 22 kwietnia 2014 r. zaprzestała stosowania w obrocie postanowień wzorców umów zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu. Na dowód powyższego przekazała uchwałę zarządu Fadesa z dnia 22 kwietnia 2014 r. Na wypadek, gdyby uchwała ta nie została uznana przez Prezesa UOKiK

za wystarczający dowód zaniechania zarzuconej praktyki, Spółka wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: Pani Anny S. i Pani Sylwii C. na okoliczność zaniechania przedmiotowej praktyki oraz daty tego zaniechania.

W tym samym piśmie Fadesa powołała się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. (sygn. akt III SK 18/2013) wraz z jego uzasadnieniem, w którym Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy okik, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, może być stosowana jedynie przez tego przedsiębiorcę, wobec którego uprzednio zapadł wyrok uznający stosowane przez niego postanowienia wzorców umów za niedozwolone. Spółka poinformowała, że przyjmuje argumentację przedstawioną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu ww. wyroku za własną oraz wskazała, że wobec niej nie został wydany żaden wyrok uznający za niedozwolone stosowane przez nią postanowienia wzorców umów, a zakwestionowane przez Prezesa UOKiK w niniejszej sprawie. Fadesa zajęła stanowisko, że z tych przyczyn zastosowanie wobec niej art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy okik jest niedopuszczalne, oraz że nie ma podstaw prawnych, aby uznać jej zachowanie za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w tym przepisie. W konsekwencji Spółka wniosła o umorzenie postępowania w oparciu o art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 267, ze zm., dalej: k.p.a.).

Pismem z dnia 7 lipca 2014 r. Fadesa przekazała aktualnie stosowane dla inwestycji deweloperskiej „Ostoja Wilanów” przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda w Warszawie wzorce umowne.

Pismem z dnia 8 grudnia 2014 r. Fadesa została zawiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie. Strona nie skorzystała z przysługującego jej uprawnienia.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Fadesa jest przedsiębiorcą wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000235595. Przedmiotem

działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, działalność w zakresie architektury, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

/dowód: informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego – karty 43-50 akt administracyjnych/

Spółka realizuje wieloetapową inwestycję deweloperską pod nazwą „*Ostoja Wilanów*” zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Księdza Prymasa Augusta Hłonda, która obejmuje 15 budynków wielorodzinnych. W ramach tej inwestycji Fadesa prowadzi sprzedaż nieruchomości, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych. W ramach procesu sprzedaży zawiera z konsumentami umowy deweloperskie dotyczące lokali mieszkalnych, umowy przedwstępne dotyczące sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym – wielostanowiskowym garażu podziemnym, umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz umowy sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym – wielostanowiskowym garażu podziemnym.

/dowód: pismo Spółki z dnia 7 maja 2013 r. – karty 8-11 akt administracyjnych i pismo Spółki z dnia 14 czerwca 2013 r. wraz z załącznikami nr 2, 3, 4 i 5 – karty 12-14 i 17-38 akt administracyjnych/

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ k.c., tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c. Fadesa stosuje m.in. następujące wzorce umowne:

- „*Umowa deweloperska – w budowie*” – stosowany od połowy lutego 2013 r.,
- „*Umowa deweloperska – zakończona*” – stosowany od połowy lutego 2013 r.,
- „*Umowa przedwstępna – w budowie*” – stosowany od połowy marca 2013 r.,
- „*Umowa przedwstępna – zakończona*” – stosowany od połowy marca 2013 r.

/dowód: pismo Spółki z dnia 7 maja 2013 r. – karty 8-11 akt administracyjnych i pismo Spółki z dnia 14 czerwca 2013 r. wraz z załącznikami nr 2, 3, 4 i 5 – karty 12-14 i 17-38 akt administracyjnych/

W oparciu o ww. wzorce umowne Spółka zawarła z konsumentami następującą liczbę umów:

- a) w oparciu o „*Umowę deweloperską – w budowie*” – [...] umów. W oparciu o te umowy nastąpiły [...] wydania lokali mieszkalnych, [...]. Spółka jest związana [...] umowami zawartymi na podstawie przedmiotowego wzorca;
- b) w oparciu o „*Umowę deweloperską – zakończoną*” – [...] umów. W oparciu o te umowy nastąpiły [...] wydania lokali mieszkalnych oraz zawarto [...] umów ostatecznych. Spółka jest w dalszym ciągu związana [...] umowami zawartymi według przedmiotowego wzorca;
- c) w oparciu o „*Umowę przedwstępną – w budowie*” – [...] umowy. W oparciu o te umowy nastąpiły [...] wydania garaży, [...]. Spółka jest związana [...] umowami zawartymi według przedmiotowego wzorca;
- d) w oparciu o „*Umowę przedwstępną – zakończoną*” – [...] umów. W oparciu o te umowy nastąpiło [...] wydań garaży oraz zawarto [...] umów ostatecznych. Fadesa jest związana jeszcze [...] umowami zawartymi według przedmiotowego wzorca.

/dowód: pismo Spółki z dnia 7 stycznia 2014 r. – karty 56-60 akt administracyjnych/

Fadesa nie wykorzystywała w praktyce postanowień objętych punktem A sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania. Natomiast zastosowanie klauzuli wymienionej w punkcie B sentencji postanowienia o wszczęciu postępowania polegało na obciążaniu kontrahenta Fadesa będącego konsumentem kosztami wypisów aktu notarialnego przeznaczonego dla Spółki. Wysokość tych kosztów została ustalona w umowie zawartej przez Fadesa z notariuszem obsługującym inwestycję prowadzoną przez Spółkę na 1 złoty netto za każdy wypis.

/dowód: pismo Spółki z dnia 7 stycznia 2014 r. – karty 56-60 akt administracyjnych/

Prezes UOKiK oddalił wniosek Spółki o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków w osobach jej pracowników: p. Anny S. oraz p. Agnieszki N. na opisane wyżej okoliczności związane z praktycznym korzystaniem przez Fadesa z zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu klauzul. Okoliczności te zostały ustalone w oparciu o oświadczenie Spółki złożone w piśmie z dnia 7 stycznia 2014 r. Oświadczenie to zostało złożone w trybie art. 50 ustawy okik, który stanowi, że przedsiębiorcy są obowiązani do przekazywania wszelkich koniecznych informacji i dokumentów na żądanie Prezesa Urzędu, a ponadto, iż każdy ma prawo składania na piśmie - z własnej inicjatywy lub na prośbę Prezesa Urzędu - wyjaśnień dotyczących istotnych okoliczności sprawy. Nieudzielenie informacji żądanych przez Prezesa Urzędu na podstawie art. 50 ustawy okik bądź udzielenie informacji nieprawdziwych lub

wprowadzających w błąd zagrożone jest sankcją w postaci kary pieniężnej w wysokości stanowiącej równowartość do 50.000.000 euro (art. 106 ust. 2 ustawy okik), o czym Fadesa została pouczona w piśmie Prezesa UOKiK z dnia 29 listopada 2013 r. W związku z tym, Prezes UOKiK uznał przedmiotowe oświadczenie Spółki za wiarygodne, a przeprowadzenie wnioskowanych przez nią dowodów ze świadków za zbędne.

Po przeprowadzeniu analizy wzorców umownych: „Umowa deweloperska – w budowie”, „Umowa deweloperska – zakończona”, „Umowa przedwstępna – w budowie” oraz „Umowa przedwstępna – zakończona” Prezes Urzędu ustalił, że zawierały one postanowienia, które mogą być tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

W przedmiotowych wzorcach umownych znajdowały się następujące postanowienia:

1. *„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 12 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”*

(§ 5 ust. 14 „Umowy deweloperskiej – w budowie”),

2. *„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 9 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”*

(§ 5 ust. 11 „Umowy deweloperskiej – zakończona”),

3. *„Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.4.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa*

w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”

(pkt 3.4.5. „Umowy przedwstępnej – w budowie”),

4. *„Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.1.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”*

(pkt 3.1.5 „Umowy przedwstępnej – zakończona”),

5. *„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązany jest opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w Artykule 6.2.1. w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości należności te Kupujący zobowiązany jest uiszczać na rzecz Sprzedawcy. Sprzedawca ma także prawo żądania zapłaty na jego rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przymierzonej uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”*

(pkt 6.2.3. „Umowy przedwstępnej – w budowie” i „Umowy przedwstępnej – zakończona”);

/dowód: załączniki nr 2-5 do pisma Fadesa z dnia 14 czerwca 2013 r. – karty 17-38 akt administracyjnych/

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajdują się postanowienia w brzmieniu:

- *„§ 5 ust. 22 – Kupujący zobowiązują się opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych powyżej w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, poczynając od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przymierzonej i Umowy Sprzedaży. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaliczki na poczet kosztów*

wskazanych w zdaniu pierwszym przed wydaniem (odbiorem) Przedmiotów Umów w kwocie odpowiadającej okresowi do dnia zawarcia Umowy Przymierzonej i Umowy Sprzedaży” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 4550;

- „Zawarcie Umowy Przymierzonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 1732;
- „Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym Harmonogramie Budowy (Dzień Przekazania Lokalu) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 1731.

W pkt 3.6.4. „Umowy przedwstępnej - w budowie” oraz w pkt 3.2.4. „Umowy przedwstępnej – zakończona” Fadesa zamieściła postanowienie w brzmieniu:

„Kupujący zobowiązuje się do pokrycia kosztów aktów notarialnych związanych z niniejszą umową, w tym kosztów związanych z zawarciem Umowy Przymierzonej, jak również wszelkich podatków i opłat skarbowych, notarialnych, sądowych i innych, jeżeli zostaną wprowadzone przepisami prawa, a związanych z nabyciem Przedmiotu Umowy. Płatności te nie są wliczone w Cenę”.

/dowód: załączniki nr 4 i 5 do pisma Fadesa z dnia 14 czerwca 2013 r. – karty 32-38 akt administracyjnych/

W rejestrze niedozwolonych klauzul umownych znajduje się postanowienie w brzmieniu:

„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 1333/10) i wpisane w dniu 6 lipca 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3365.

Z dniem 22 kwietnia 2014 r. Fadesa zaniechała stosowania zarzuconych jej praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zaniechanie to wynika z treści uchwały Zarządu Spółki z dnia 22 kwietnia 2014 r., według której Fadesa nie będzie stosować postanowień zakwestionowanych w punkcie I i II sentencji decyzji. Ponadto, aktualnie stosowane przez Spółkę wzorce umowne, tj. *„Umowa deweloperska – w budowie”*, *„Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu i udziału w lokalu – zakończona”*, *„Przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu – w budowie”* oraz *„Przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu – zakończona”* nie zawierają przedmiotowych klauzul.

/dowód: załącznik do pisma Spółki z dnia 28 maja 2014 r. – uchwała zarządu Spółki z dnia 22 kwietnia 2014 r. oraz załączniki nr 1-4 do pisma Spółki z dnia 7 lipca 2014 r. – aktualnie stosowane przez Fadesa wzorce umowne: „Umowa deweloperska – w budowie”, „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu i udziału w lokalu – zakończona”, „Przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu – w budowie” oraz „Przedwstępna umowa sprzedaży udziału w lokalu – zakończona” – karty 74-75 i 102-164 akt administracyjnych/

Wysokość przychodów osiągniętych przez Spółkę w 2013 r. z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej wynosi [...] zł (słownie: [...] złotych [...] groszy).

/dowód: załącznik do pisma Spółki z dnia 16 kwietnia 2014 r. - CIT-8 – karty 64-67 akt administracyjnych/

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje:

Naruszenie interesu publicznoprawnego

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy okik jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Dopiero wykazanie tej okoliczności pozwala na realizację celu ustawy, którym, zgodnie z jej art. 1 ust. 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

Przedmiotowa sprawa, w ocenie Prezesa UOKiK, ma charakter publicznoprawny, gdyż wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy obecnie są lub w przyszłości będą klientami Spółki. W świetle powyższego, podjęcie działań przez Prezesa Urzędu w przedmiotowej sprawie było uzasadnione.

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Ustawa okik przewiduje możliwość kontroli przez Prezesa UOKiK działań przedsiębiorców podejmowanych w stosunkach prawnych z konsumentami, wprowadzając mechanizmy ochrony tzw. zbiorowych interesów konsumentów. Definiując w art. 4 pkt 12 pojęcie konsumenta ustawa okik odsyła do art. 22¹ k.c., zgodnie z którym konsumentem jest osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową.

Materialnoprawną podstawę do oceny działań przedsiębiorcy w powyższym aspekcie stanowi przepis art. 24 ustawy okik. Zgodnie z jego ust. 1, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy (art. 24 ust. 2 ustawy). Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów (art. 24 ust. 3 ustawy). Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Przepis art. 24 ust. 2 ww. ustawy zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej

i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Jak wynika z powyższego, dla uznania działania przedsiębiorcy za niezgodne z zawartym w ustawie okik zakazem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest wykazanie, iż spełnione zostały kumulatywnie trzy przesłanki:

- 1) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- 2) działanie to jest bezprawne;
- 3) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1. Strona postępowania (przedsiębiorca)

Zakaz naruszenia zbiorowych interesów konsumentów odnosi się do przedsiębiorców. Przepis art. 4 pkt 1 ustawy okik zawiera legalną definicję przedsiębiorcy, zgodnie z którą pod tym pojęciem rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 672, ze zm.), a także: (a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Podmiot będący stroną niniejszego postępowania posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powołanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy okik, gdyż jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem: 0000235595. Przedmiotem działalności Spółki są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, kupno i sprzedaż nieruchomości

na własny rachunek, działalność w zakresie architektury, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. Wobec tego Fadesa jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 („*in initio*”) ustawy okik. Tym samym oznacza to, iż zachowanie Spółki podlega kontroli dokonywanej na podstawie ustawy okik.

Ad 2. Bezprawność działań Spółki

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ust. 1 ustawy okik jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Same przepisy ustawy okik, co do zasady, nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do innych niż ustawa okik aktów prawa powszechnie obowiązującego, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem.

Bezprawność, do której odwołał się ustawodawca definiując pojęcie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, należy zatem rozumieć jako sprzeczność z prawem. Jako sprzeczne z prawem kwalifikuje się zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, a także w umowie międzynarodowej oraz akcie prawa unijnego, mających bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są nadto: czyny zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnoprawnym, zawartymi w aktach normatywnych z zakresu prawa cywilnego i administracyjnego. Przedsiębiorca dopuszcza się zatem działań sprzecznych z prawem wówczas, gdy podejmuje działania niezgodne z przepisami, jak i wtedy, gdy nie dopełnia ciężącego na nim prawnego obowiązku. Dla stwierdzenia bezprawności działania przedsiębiorcy bez znaczenia pozostaje strona podmiotowa czynu, a zatem wina sprawcy (w znaczeniu subiektywnym, oznaczającym wadliwość procesu decyzyjnego sprawcy) i stopień tej winy, a także świadomość istnienia naruszonych norm prawnych.

Jak zostało wskazane powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy wynika, co do zasady, z naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów innych niż ustawa okik. Niemniej, ustawa w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy

jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Jak wskazał SOKiK w wyroku z dnia 5 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Rejestr niedozwolonych klauzul umownych prowadzony jest przez Prezesa UOKiK na podstawie wydawanych przez SOKiK prawomocnych wyroków, uwzględniających powództwa o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone (art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c.). Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności tego rejestru. Oznacza to, że rejestr niedozwolonych klauzul umownych jest dostępny dla każdego zainteresowanego, tzn. każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru niedozwolonych klauzul umownych jest niemożność zasłaniania się nieznaną dokonanych w nim wpisów.

Stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, jest prawnie zakazane. Zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., prawomocny wyrok SOKiK wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, przytaczający treść postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanych za niedozwolone postanowień do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Przywołany przepis rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Jak podnosi się w piśmiennictwie, przepis ten *„dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciw wszystkim. Przepis ten wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone*

postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes¹". Należy podkreślić również, że art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok SOKiK ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii podmiotów nim objętych. Zatem zgodnie z regułą „*lege non distinguente*”, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który zakwestionowaną klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki umowne. Oznacza to, że od chwili wpisania klauzuli uznanej wyrokiem SOKiK za niedozwolone postanowienie umowne do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa UOKiK żaden z uczestników obrotu prawnego nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) Sąd Najwyższy (dalej: SN) jednoznacznie rozstrzygnął, że „*stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK 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*”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych przez przedsiębiorcę, który nie był stroną postępowania sądowego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, w wyniku którego dana klauzula została wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy również podkreślić, że dla uznania, że klauzula stanowiąca przedmiot postępowania przed Prezesem UOKiK oraz klauzula wpisana do rejestru niedozwolonych klauzul umownych są tożsame w treści, nie jest konieczna literalna identyczność porównywanych postanowień. Zabiegi stylistyczne, polegające na przestawieniu szyku zdania, zmianie użytych wyrazów czy zastosowaniu synonimów, nie eliminują bowiem abuzywnego charakteru danego postanowienia. W celu uznania postanowień za tożsame wystarczy, żeby hipoteza klauzuli kwestionowanej w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Pogląd powyższy należy uznać za ugruntowany również w orzecznictwie. W wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmA 46/04) SOKiK wskazał, iż nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem SOKiK, cel, jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej

¹ H. Ciepła, [w:] K. Piasecki [red.], „*Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*” Tom II, Warszawa 2001, s. 249.

za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame. Stanowisko to znalazło także potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06), w której SN argumentował, iż „*stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru*”.

W celu wykazania bezprawności działań przedsiębiorcy konieczne jest zatem ustalenie, że treść postanowień zawartych w stosowanym przez niego wzorcu umownym mieści się w hipotezach klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Przenosząc powyższe zważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, co następuje.

Ad I. sentencji decyzji

W § 5 ust. 14 „*Umowy deweloperskiej – w budowie*” Fadesa zamieściła postanowienie o treści:

„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 12 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”.

Spółka posłużyła się w § 5 ust. 11 „*Umowy deweloperskiej - zakończonej*” klauzulą w brzmieniu:

„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązani są opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w § 5 ust. 9 w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej należności te Kupujący zobowiązani są uiszczać na rzecz Spółki. Spółka ma także prawo żądania zapłaty na jej rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Sprzedaży uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”

W pkt 3.4.5. „Umowy przedwstępnej - w budowie” Spółka wykorzystwała następujące postanowienie:

„Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.4.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”.

W pkt 3.1.5. „Umowy przedwstępnej – zakończonej” Fadesa zamieściła klauzulę w brzmieniu:

„Strony oświadczają, że w przypadku gdy Sprzedawca nie skorzysta z prawa do odstąpienia od umowy na podstawie Artykułu 3.1.4. Sprzedawca będzie uprawniony do rozpoczęcia obciążania Kupującego kosztami, o których mowa w Artykule 6.2.1. od Daty Drugiego Odbioru. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim wydanie Przedmiotu Umowy nastąpi dopiero po uiszczeniu równowartości kosztów, którymi Sprzedawca obciążył Kupującego”.

Spółka zastosowała w pkt 6.2.3. „Umowy przedwstępnej - w budowie” oraz „Umowy przedwstępnej – zakończonej” postanowienie o treści:

„Poczynając od Dnia Odbioru Kupujący zobowiązany jest opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych w Artykule 6.2.1. w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, z zastrzeżeniem, że do chwili przekazania Budynku Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości należności te Kupujący zobowiązany jest uiszczać na rzecz Sprzedawcy. Sprzedawca ma także prawo żądania zapłaty na jego rzecz lub na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości, zaległości z tytułu opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przyrzeczonej uzależniając jej podpisanie od zapłaty tych zaległości”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienia te są zbieżne z treścią następujących postanowień, uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK i wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych:

- „§ 5 ust. 22 – Kupujący zobowiązują się opłacać zaliczki na poczet kosztów opisanych powyżej w terminie do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca z góry, poczynając od Dnia Odbioru Przedmiotów Umów. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaległości z tytułu

opłat wskazanych w zdaniu poprzednim przed podpisaniem Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży. Spółka ma także prawo żądania zapłaty zaliczki na poczet kosztów wskazanych w zdaniu pierwszym przed wydaniem (odbiorem) Przedmiotów Umów w kwocie odpowiadającej okresowi do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej i Umowy Sprzedaży” – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) i wpisane w dniu 25 kwietnia 2013 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 4550;

- *„Zawarcie Umowy Przyrzeczonej w formie aktu notarialnego nastąpi po całkowitej zapłacie przez Kupującego Ceny Brutto określonej w niniejszej Umowie oraz po uprzednim, odpowiednim uiszczeniu kosztów o których mowa w punktach 10.2 oraz 10.3 niniejszej Umowy, w terminie nie dłuższym niż 6 (sześć) miesięcy od daty uzyskania przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 1732;
- *„Przekazanie (Wydanie) Lokalu do prowadzenia prac wykończeniowych nastąpi w dacie określonej w zawiadomieniu, nie później niż w terminie określonym Harmonogramie Budowy (Dzień Przekazania Lokalu) na podstawie protokołu przekazania, nie wcześniej jednak niż do czasu uregulowania wszelkich należności względem Wykonawcy (...)”* – postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) i wpisane w dniu 30 października 2009 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 1731.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 31 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmC 334/09) SOKiK zakwestionował uzależnianie przez przedsiębiorcę spełnienia jego świadczenia na rzecz konsumenta nie tylko od spełnienia świadczenia wzajemnego przez konsumenta, tj. zapłaty ceny za lokal, ale także od zapłaty innego świadczenia – kosztów z tytułu eksploatacji lokalu bądź z tytułu części wspólnych nieruchomości. Zdaniem Sądu, zasada obowiązku ponoszenia przez konsumenta kosztów związanych z eksploatacją wydanego do użytkowania lokalu jest uzasadniona, jednak uregulowanie tych kosztów przez konsumenta nie powinno stanowić podstawy, od której uzależnione jest zawarcie umowy przyrzeczonej, a co najwyżej do roszczeń odszkodowawczych z tytułu korzystania z lokalu. W ocenie SOKiK, zapis ten stanowi o ogromnej dysproporcji praw i obowiązków

konsumenta w stosunku do pozycji przedsiębiorcy będącego drugą stroną umowy i prowadzi do rażącego naruszenia interesów ekonomicznych konsumenta.

Z kolei uzasadniając wyrok z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) Sąd uznał za sprzeczne z dobrymi obyczajami uzależnienie wydania przedmiotów umów (lokali) od zapłaty zaliczki na poczet kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości wspólnej. Według SOKiK, wydanie lokalu jest obowiązkiem sprzedającego, wynikającym z umowy sprzedaży. Zdaniem Sądu, przedsiębiorca, zamiast dochodzić swych praw np. na drodze sądowej, wymusza na konsumencie zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, które niewątpliwie stanowią kwotę niższą, niż wartość lokalu, „zatrzymując” lokal, uniemożliwiając konsumentowi jego odbiór.

Kwestionowane przez Prezesa Urzędu klauzule wymienione w punkcie I sentencji decyzji również przewidywały, że Spółka może uzależnić spełnienie swojego świadczenia, tj. podpisanie umowy sprzedaży nieruchomości lub wydanie przedmiotu umowy, nie tylko od zapłaty przez konsumenta ceny tej nieruchomości, ale również od spełnienia przez konsumenta świadczenia, które nie jest ekwiwalentem świadczenia Spółki. Mianowicie, Fadesa mogła uzależnić swoje świadczenie od uiszczenia przez konsumenta kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zawarte w zakwestionowanych postanowieniach odesłania odpowiednio do § 5 ust. 12 „Umowy deweloperskiej – w budowie”, § 5 ust. 9 „Umowy deweloperskiej – zakończonej” oraz artykułu 6.2.1. „Umowy przedwstępnej – w budowie” i „Umowy przedwstępnej – zakończonej” odnoszą się bowiem do tych właśnie kosztów.

W opinii Prezesa Urzędu, celem wszystkich ww. klauzul, mimo że nie brzmiały one identycznie, było ułatwienie Spółce wyegzekwowania od konsumentów zapłaty kosztów mediów dostarczanych do nieruchomości wspólnej. Natomiast skutkiem przedmiotowych postanowień było naruszenie interesów słabszej strony obrotu. Konsument, który nie opłaciłby kosztów ww. mediów, nie mógłby bowiem dochodzić wydania przedmiotu umowy lub zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo że zapłacił umówioną za nieruchomość cenę.

Jednocześnie należy zauważyć, że w § 2 ust. 1 „Umowy deweloperskiej – w budowie” Spółka zobowiązuje się do wybudowania na nieruchomości budynku, wyodrębnienia w nim lokalu i przeniesienia go w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na rzecz konsumenta. Natomiast konsument zobowiązuje się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży i kupić ten lokal za określoną cenę. W § 2 ust. 1 „Umowy deweloperskiej – zakończonej” Fadesa zobowiązuje się

do wyodrębnienia lokalu w wybudowanym na nieruchomości budynku i przeniesienia tego lokalu w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na rzecz konsumenta. Konsument zobowiązuje się za to zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży i kupić ten lokal za określoną cenę. Z kolei punkt 1.3.1. „Umowy przedwstępnej – w budowie” stanowi, że Spółka zobowiązuje się ustanowić odrębną własność garażu i sprzedać konsumentowi udział w jego współwłasności. Konsument zobowiązuje się natomiast przedmiotowy udział kupić za określoną cenę. Podobnie, zgodnie z punktem 1.3.1. „Umowy przedwstępnej – zakończonej”, Fadesa zobowiązuje się ustanowić odrębną własność garażu i sprzedać konsumentowi udział w jego współwłasności, a konsument zobowiązuje się ten udział kupić za określoną cenę.

Jak wynika z powyższego, ekwiwalentem świadczenia Spółki polegającego na (wybudowaniu i) ustanowieniu oraz sprzedaży własności lokalu (udziału we współwłasności garażu) jest świadczenie konsumenta polegające na kupnie tego lokalu (udziału) i zapłacie ceny. Nie jest natomiast takim ekwiwalentem pokrycie przez konsumenta kosztów dostarczanych do nieruchomości wspólnej mediów. W związku z tym Fadesa nie powinna uzależniać od ich uiszczenia wydania przedmiotu umowy ani zawarcia umowy przyrzeczonej. Czyniąc to, Spółka w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, korzystała z przewagi kontraktowej, jaką ma nad konsumentem.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanych klauzul i postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółki.

Ad II. sentencji decyzji

W pkt 3.6.4. „Umowy przedwstępnej - w budowie” oraz w pkt 3.2.4. „Umowy przedwstępnej – zakończonej” Fadesa zamieściła postanowienie w brzmieniu:

„Kupujący zobowiązuje się do pokrycia kosztów aktów notarialnych związanych z niniejszą umową, w tym kosztów związanych z zawarciem Umowy Przyrzeczonej, jak również wszelkich podatków i opłat skarbowych, notarialnych, sądowych i innych, jeżeli zostaną wprowadzone przepisami prawa, a związanych z nabyciem Przedmiotu Umowy. Płatności te nie są wliczone w Cenę”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, postanowienie to jest zbieżne z treścią następującego postanowienia uznanego za niedozwolone prawomocnym wyrokiem SOKiK z dnia

20 października 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 1333/10) i wpisanego w dniu 6 lipca 2012 r. do rejestru niedozwolonych klauzul umownych prowadzonego przez Prezesa Urzędu pod nr. 3365:

„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)”.

Z uzasadnienia wskazanego wyroku SOKiK z dnia 20 października 2011 r. wynika, iż Sąd uznał klauzulę wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3365 za abuzywną ze względu na to, że w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Zdaniem SOKiK, katalog kosztów opisany w postanowieniu jest otwarty, co może narazić klienta przedsiębiorcy na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla przedsiębiorcy. Sąd wskazał również, że dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy.

Prezes Urzędu jest zdania, że klauzula, którą stosowała Fadesa była tożsama z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3365. Tak samo jak ona wprowadzała otwarty katalog opłat, jakie był obowiązany ponieść konsument (wskazuje na to sformułowanie „i innych”). Zakwestionowane postanowienie było z tego względu niejasne i narażało konsumenta na konieczność uiszczania kosztów, które powinna ponieść Spółka (np. koszt wypisu aktu notarialnego dla Fadesa). Dodatkowo, klauzula ta zobowiązywała konsumenta do opłacenia także takich kosztów, które nie istnieją w momencie podpisywania umowy, ale zostaną wprowadzone przez prawo dopiero później. Zatem, nawet w przypadku, gdy przepisy nałożyłyby obowiązek zapłaty nowych opłat na Spółkę, to, zgodnie z kwestionowanym postanowieniem, Fadesa przerzuciłaby ten obowiązek na konsumenta.

W związku z powyższym, w ocenie Prezesa UOKiK, klauzula wykorzystywana przez Spółkę miała ten sam cel i skutek, co postanowienie uznane za niedozwolone przez SOKiK. Zatem z tych samych względów była sprzeczna z dobrymi obyczajami i rażąco naruszała interesy konsumentów, a w konsekwencji należy ją uznać za tożsamą postanowieniem wpisanym do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr. 3365.

Wskazane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że tożsamość kwestionowanej klauzuli i postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych została udowodniona. Tym samym wykazana została także bezprawność działania Spółki.

Wobec powyższego orzeka się jak w punkcie II. sentencji decyzji.

Ad 3. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą oklik dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, działania Spółki opisane w sentencji decyzji naruszały interes konsumentów. Działania te polegały bowiem, co zostało udowodnione, na stosowaniu w obrocie z konsumentami we wzorcach umownych:

- „*Umowa deweloperska – w budowie*” – stosowany od połowy lutego 2013 r.,
- „*Umowa deweloperska – zakończona*” – stosowany od połowy lutego 2013 r.,
- „*Umowa przedwstępna – w budowie*” – stosowany od połowy marca 2013 r.,
- „*Umowa przedwstępna – zakończona*” – stosowany od połowy marca 2013 r.

klauzul, które były tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru niedozwolonych klauzul umownych.

Postanowienia wskazane w punkcie I. sentencji decyzji uzależniały wydanie przedmiotu umowy (udziału we współwłasności garażu) lub zawarcie z konsumentem umowy przyrzeczonej przenoszącej własność lokalu mieszkalnego lub udziału we współwłasności

garażu nie tylko od zapłaty ceny tego lokalu, ale dodatkowo od uiszczenia kosztów doprowadzanych do nieruchomości wspólnej mediów. Przez to, w sytuacji, gdy konsument spełniłby swoje świadczenie (zapłaciłby cenę), pozbawiłby go prawa do uzyskania od Spółki świadczenia wzajemnego.

Klauzula wskazana w punkcie II. sentencji decyzji, przerzucała na konsumenta obowiązek poniesienia kosztów aktów notarialnych związanych z zawieraną umową przedwstępną, w tym kosztów związanych z zawarciem umowy przyrzeczonej, jak również wszelkich podatków i opłat skarbowych, notarialnych, sądowych i innych, jeżeli zostaną wprowadzone przepisami prawa, a związanych z nabyciem udziału we współwłasności garażu. W ten sposób zakwestionowane postanowienie narażało konsumenta na koszty, którymi nie powinien być obciążony w świetle obowiązujących przepisów i zwyczajów.

W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Fadesa jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogli zawrzeć z nią umowę. Praktyki były więc skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Spółki ma charakter ogólnie dostępny. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działanie Fadesa mogło naruszać interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowanie Spółki nie dotyczyło interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz naruszało ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Powyższe wskazuje na naruszenie w przedmiotowej sprawie zbiorowego interesu konsumentów, przez który należy rozumieć prawo wszystkich konsumentów do ukształtowania umowy zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Nieprzyjęcie złożonego przez Spółkę zobowiązania

Zważywszy, że Fadesa w toku postępowania złożyła wniosek o wydanie decyzji zobowiązaniowej, o której mowa w art. 28 ust. 1 ustawy okik, a następnie wniosła o umorzenie postępowania na podstawie art. 105 § 1 k.p.a, Prezes Urzędu uznaje za zbędne odnoszenie się do wniosku zobowiązaniowego.

Wniosek Spółki o umorzenie postępowania

Spółka wniosła o umorzenie postępowania w oparciu o art. 105 § 1 k.p.a. Zgodnie z tym przepisem, gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części.

Prezes Urzędu nie znalazł podstaw do umorzenia postępowania. Jego przedmiotem jest stosowanie przez Fadesa praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik, polegających na stosowaniu we wzorcach umownych wykorzystywanych do zawierania z konsumentami umów w związku z realizacją przedsięwzięć deweloperskich postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Prezes UOKiK stoi na stanowisku, że praktyka określona w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik może być stwierdzona nie tylko w stosunku do przedsiębiorcy, wobec którego uprzednio zapadł wyrok uznający stosowane przez niego postanowienia wzorców umów za niedozwolone, ale także wobec przedsiębiorcy, który nie był stroną postępowania w sprawie o uznanie postanowień wzorców umowy za niedozwolone, a który wykorzystuje postanowienia wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Należy zauważyć, że podobne zdanie wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 marca 2014 r. (sygn. akt I CSK 20/14). Orzeczenie to jest późniejsze niż wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. (sygn. akt III SK 18/2013), na który powołuje się Spółka, a więc wyraża aktualny pogląd Sądu Najwyższego na przedmiotową kwestię.

W konsekwencji, przypisanie Fadesa stosowania praktyki określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik było całkowicie uzasadnione. Umorzenie postępowania wobec Spółki nie mogło więc mieć miejsca.

Należy dodać, że, wbrew argumentom Spółki, była ona stroną postępowania przed SOKiK, które zakończyło się wyrokiem z dnia 30 września 2011 r. (sygn. akt XVII AmC 3876/10) uznającym za niedozwolone aż 19 klauzul wzorców umów stosowanych przez Fadesa w obrocie z konsumentami. Wyrok ten został utrzymany przez Sąd Apelacyjny w Warszawie (wyrok z dnia 8 listopada 2013 r., sygn. akt VI ACa 480/12), a zakwestionowane postanowienia – wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 4545 – 4563. Klauzule wymienione w punkcie I. sentencji decyzji są tożsame właśnie z jednym z tych postanowień, mianowicie z klauzulą nr 4550, co zostało udowodnione

w niniejszym postępowaniu. Zatem, w zakresie praktyki stwierdzonej w punkcie I. sentencji decyzji, argumentację Spółki mającą przemawiać za umorzeniem postępowania należy uznać za chybioną, nawet gdyby przychylić się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 12 lutego 2014 r. (sygn. akt III SK 18/2013).

Kara pieniężna

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

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

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter naruszeń tj. stosowanie postanowień wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, w tym klauzul uznanych za niedozwolone na skutek postępowania, którego stroną (jako pozwany) była Fadesa, oraz ponowne naruszenie przepisów ustawy okik, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej w niniejszej sprawie za uzasadnione.

Zdaniem Prezesa UOKiK, działania podejmowane przez Fadesa w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, powinny były uwzględniać możliwość naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Pamiętać należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Spółka powinna zdawać sobie sprawę z konieczności konstruowania wzorców umownych w taki sposób, by nie

doprowadzić do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy przy tym powtórzyć, że Fadesa dopuściła się już wcześniej naruszenia zbiorowych interesów konsumentów polegającego na stosowaniu we wzorcach umownych postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, co zostało stwierdzone w prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu z dnia 27 września 2011 r. nr RWA-13/2011. Spółka powinna więc mieć świadomość istnienia rejestru klauzul niedozwolonych, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., oraz konieczności dostosowywania wykorzystywanych przez siebie wzorców umownych do treści wpisów zamieszczanych w tym rejestrze. Ponadto, jak już wyjaśniono wyżej, w zakresie punktu I. sentencji decyzji, Spółka dopuściła się stosowania klauzul tożsamyh z postanowieniem, którego abuzyność została stwierdzona w postępowaniu przed SOKiK przeprowadzonym przeciwko Fadesa. Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy należy wskazać, że nie było możliwe, by Spółka nie miała świadomości, że stosowane przez nią postanowienia przytoczone w punkcie I. sentencji decyzji są abuzywne, oraz że ich wykorzystywanie w stosunkach z konsumentami stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy należy wskazać na umyślne stosowanie praktyki określonej w punkcie I. sentencji decyzji.

Podkreślić zatem należy, iż nakładana przez Prezesa Urzędu kara finansowa pełnić powinna funkcje: represyjną, prewencyjną i edukacyjną.

Ustalając wymiar kary należy wziąć przede wszystkim pod uwagę funkcję prewencyjną kar, w tym prewencję ogólną. Kara bowiem winna być ustalona tak, aby powstrzymać przedsiębiorcę stosującego praktykę oraz innych przedsiębiorców przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami. Zachodzi zatem konieczność wymierzenia kary o takiej wysokości, która zniechęci przedsiębiorców do stosowania niedozwolonych postanowień umownych.

Przychód osiągnięty przez Spółkę w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji wynosi [...] zł (słownie: [...] złotych [...] groszy). Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść ok. [...] zł.

Oszacowanie wysokości kary przebiegało dwuetapowo. Ustalając jej wymiar Prezes UOKiK w pierwszej kolejności dokonał bowiem oceny wagi stwierdzonych naruszeń i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej.

W punkcie I. sentencji decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określonych w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy okik, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Fadesa zbiorowych interesów konsumentów polegało na stosowaniu postanowień umownych wpisanych do powszechnie dostępnego rejestru klauzul niedozwolonych. Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości. Prezes Urzędu zważył, że w wyniku powyższego zachowania sytuacja konsumentów została osłabiona. Dokonując oceny wagi stwierdzonych naruszeń wziął pod uwagę, iż w ramach punktu I. sentencji decyzji Spółce przypisano stosowanie postanowień, które uzależniają wydanie przedmiotu umowy lub zawarcie z konsumentem umowy przyrzeczonej przenoszącej własność lokalu mieszkalnego lub udziału we współwłasności garażu nie tylko od zapłaty ceny tego lokalu, ale dodatkowo od uiszczenia kosztów doprowadzanych do nieruchomości wspólnej mediów. Przez to, w sytuacji, gdy konsument spełni swoje świadczenie (zapłaci cenę), pozbawia się go prawa do uzyskania od Spółki świadczenia wzajemnego. W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia określone w pkt. I. sentencji decyzji stanowią przejaw nierównorzędnego i nierzetelnego traktowania konsumentów.

Klauzule określone w punkcie I. sentencji decyzji Fadesa stosowała we wzorcach: „*Umowa deweloperska – w budowie*” i „*Umowa deweloperska – zakończona*” – od połowy lutego 2013 r. do 22 kwietnia 2014 r., natomiast we wzorcach: „*Umowa przedwstępna – w budowie*” i „*Umowa przedwstępna – zakończona*” – od połowy marca 2013 r. do 22 kwietnia 2014 r. Zatem Spółka stosowała zakazane praktyki długotrwale, przez ponad rok.

Podsumowanie wagi stwierdzonego w punkcie I. sentencji decyzji naruszenia pozwoliło Prezesowi Urzędu na ustalenie kwoty bazowej na poziomie [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2013 r., czyli w wysokości [...] zł.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Fadesa za stwierdzoną w punkcie I. sentencji decyzji praktykę dokonano również oceny zaistniałych w trakcie postępowania okoliczności łagodzących i obciążających. Prezes Urzędu ustalając okoliczności łagodzące i obciążające miał na uwadze całokształt zebranego w postępowaniu materiału dowodowego oraz postawę Spółki. Okoliczności te – w przypadku ich stwierdzenia

– mogły mieć wpływ na procentowe zmniejszenie lub zwiększenie kwoty bazowej będącej podstawą wymierzenia kary.

Za okoliczność łagodzącą Prezes Urzędu uznał fakt, iż Spółka zaniechała stosowania zarzucanej jej praktyki. Uznano to za podstawę do **obniżenia wysokości kary o [...] %**.

Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że Spółka w toku postępowania aktywnie w nim uczestniczyła przyczyniając się do jego szybkiego i sprawnego zakończenia. Okoliczność ta uzasadnia **obniżenie kary o [...] %**.

Dodatkowo, Prezes Urzędu potraktował jako okoliczność łagodzącą fakt, że, zgodnie z oświadczeniem Fadesa, w ramach wykonywania umów zawartych z konsumentami Spółka nigdy nie skorzystała z postanowień zakwestionowanych w punkcie I. sentencji decyzji. Z tego względu Prezes Urzędu uznał za celowe **obniżenie kary o [...] %**.

Prezes UOKiK wziął pod uwagę, że Spółka dopuściła się już wcześniej naruszenia zbiorowych interesów konsumentów polegającego na stosowaniu we wzorcach umownych postanowień, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych, co zostało stwierdzone w prawomocnej decyzji Prezesa Urzędu z dnia 27 września 2011 r., nr RWA-13/2011. Wpłynęło to na **podwyższenie kary o [...] %**.

Ponadto, Prezes Urzędu potraktował jako okoliczność obciążającą umyślność naruszenia zbiorowych interesów konsumentów polegającego na złamaniu zakazu stosowania postanowień abuzywnych wpisanych do rejestru niedozwolonych klauzul umownych poprzez wykorzystywanie postanowień tożsamyh z klauzulą uznaną za abuzywną w wyniku powództwa wytoczonego wobec Fadesa. Z tego powodu kara została **podwyższona o [...] %**.

Decydując o nałożeniu kary i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie ww. okoliczności. Miarkując wysokość nałożonej kary, Prezes UOKiK uznał, iż przesłanki łagodzące i obciążające wpływają na **zwiększenie kwoty bazowej o [...] %**.

Uwzględniając powyższe, Prezes Urzędu uznał za uzasadnione nałożenie na Fadesa **kary pieniężnej w wysokości 105 328 zł** (słownie: sto pięć tysięcy trzysta dwadzieścia osiem złotych), co stanowi ok [...] % przychodu osiągniętego przez Spółkę w 2013 r. i ok.[...] % kary maksymalnej.

Wobec powyższego należało orzec jak w punkcie III sentencji decyzji.

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

NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000

Pouczenie:

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479²⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Otrzymuje:

Pełnomocnik

Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.

Al. Jerozolimskie 94

00-807 Warszawa