



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

Delegatura w Lublinie
20-012 Lublin, ul. Ochotnicza 10
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
743-77-30, Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

Lublin, dnia 18 kwietnia 2008 r.

RLU – 61 – 39/07/IM
p.o.

Decyzja RLU Nr 12/2008

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), 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 **C. w Lublinie**

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów praktykę C. w Lublinie, polegającą na stosowaniu w zawieranych z konsumentami umowach przedwstępnych sprzedaży lokalu następujących zapisów:

1. „W przypadku wystąpienia w trakcie budowy Budynku okoliczności mających znamiona „siły wyższej”, w szczególności: długotrwałych mrozów lub ulewnych opadów atmosferycznych, lub też innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia określonej w pkt 4 daty zakończenia budowy o okres równy okresowi utrzymywania się tychże przeszkód, nie dłuższy jednak niż 3 miesiące. O zaistnieniu takich okoliczności Sprzedający poinformuje Nabywcę stosownym pismem, w którym wyjaśni przyczyny przesunięcia terminu zakończenia budowy i poda nowy termin zakończenia budowy”;
2. „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technicznych wykonawczych na etapie budowy, zgodnych z przepisami prawa budowlanego, przy czym o zmianach tych powiadomi Nabywcę”;

3. „Cena Lokalu wraz z udziałem w prawie własności Terenu i częściach wspólnych Budynku zawiera podatek VAT obliczony wg stawki 7%. Sprzedający ma prawo podwyższenia ceny Lokalu o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki podatku VAT i do doliczenia innego podatku , który może zostać nałożony na podstawie stosownych przepisów prawa, wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy”;
4. „cena Lokalu pozostanie bez zmiany, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury nie przekroczy 2%”;
5. „cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni Mieszkania, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury przekroczy 2%”;
6. „W przypadku dwukrotnego niestawienia się Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela w wyznaczonych terminach odbioru, Sprzedający dokona odbioru Lokalu jednostronnie , zaś wszelkie zawarte w treści odnośnego protokołu ustalenia odbioru będą wiążące dla Nabywcy”;
7. „Nabywca nie może w trakcie odbioru pousterkowego powoływać się na wady fizyczne Lokalu jawne w dacie odbioru (w tym wady fizyczne Lokalu , które Nabywca powinien był wykryć w dacie odbioru przy zachowaniu należytej staranności”;
8. „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej Umowy, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 5% ceny Lokalu, określonej w § 2 pkt 1. Ponadto w takim wypadku Nabywca nie będzie miał prawa żądać zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu. W tym przypadku Sprzedający zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego, pomniejszona o karę umowną, po zawarciu z osobą trzecią umowy zobowiązującej Sprzedającego do ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi , nie później jednak niż w terminie 3-ch miesięcy od daty rozwiązania niniejszej Umowy”;
9. „Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu kwoty wpłaconej przez Nabywcę po doliczeniu przysługujących Nabywcy kar umownych wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia z tytułu nie wykonania umowy przez Sprzedającego”.

stanowiących postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, odpowiednio pod numerami: 921, 234, 885, 155, 364, 366, 887, 890, 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 jej stosowania**, począwszy od miesiąca lipca 2007r.

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 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 **C. w Lublinie** - działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: **uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę C. w Lublinie, polegającą na stosowaniu w zawieranych z konsumentami umowach przedwstępnych sprzedaży lokalu, poczynszy od 11.04.2007r., następującego zapisu:

„Sprzedający zastrzega, że przyjęta na podstawie projektu budowlanego powierzchnia użytkowa Mieszkania, wymieniona w § 2, może ulec nieznacznej zmianie;
W razie wystąpienia okoliczności, o której mowa w ust. 1 cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni mieszkania, zaś o jej wystąpieniu Sprzedający powiadomi nabywcę w piśmie, o którym mowa w § 7 pkt 1, podając przy tym rzeczywistą powierzchnię użytkową Mieszkania oraz ewentualną kwotę nadpłaty lub niedopłaty Nabywcy”.

stanowiącego postanowienie wzorca umowy, który został wpisany do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod numerem: 155, 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 nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

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 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 C. z siedzibą w Lublinie **karę pieniężną** w wysokości 7800 zł (słownie: siedem 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 C. z siedzibą w Lublinie (dalej: C.). W wyniku analizy stosowanego przez Spółkę wzorca „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” (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. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: Rejestr).

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu lub organ antymonopolowy) wszczął z urzędu wobec C. 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. 479⁴⁵ 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 C. wyjaśniła, że zgodnie z wezwaniem Prezesa UOKiK, zawartym w piśmie z dnia 9.03.2007r., od dnia 4.04.2007r. stosuje nowy wzór umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, dostosowany do obowiązujących przepisów prawa i nie zawierający postanowień uznanych za niedozwolone. Ponadto C. poinformowała, że wszystkim dotychczasowym klientom, z którymi zostały podpisane umowy przedwstępne, zostały przesłane podpisane przez C. aneksy do zawartych umów, eliminujące postanowienia uznane za niedozwolone. Do wyjaśnień C. dołączyła wzór nowej umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu oraz wzór aneksu do wcześniej zawartych umów.

Analiza nowego (zmiany zostały dokonane przez C. w trakcie postępowania administracyjnego) wzoru umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, dokonana przez organ antymonopolowy, spowodowała rozszerzenie zakresu postępowania. Postanowieniem nr 4/08, z dnia 4.01.2008r. Prezes UOKiK rozszerzył zarzut naruszenia przez C. przepisów powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Ustalone w trakcie trwania postępowania administracyjnego fakty uzasadniały postawienie przedsiębiorcy także zarzutu stosowania wzoru Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu (dalej: Umowa) w postaci zapisów :

- § 5 pkt 1 „Sprzedający zastrzega, że przyjęta na podstawie projektu budowlanego powierzchnia użytkowa Mieszkania, wymieniona w § 2, może ulec nieznaczącej zmianie”;
- § 5 pkt 2 „W razie wystąpienia okoliczności, o której mowa w ust. 1 cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni mieszkania, zaś o jej wystąpieniu Sprzedający powiadomi nabywcę w piśmie, o którym mowa w § 7 pkt 1, podając przy tym rzeczywistą powierzchnię użytkową Mieszkania oraz ewentualną kwotę nadpłaty lub niedopłaty Nabywcy”.

Wyżej wskazane zapisy także mogły stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wskazane w art. 24 ust. 1 i 2 powołanej ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanej w obrocie z konsumentami Umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu, postanowień wzorca

umownego, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone.

W odpowiedzi na postanowienie rozszerzające postanowienie o wszczęciu postępowania przeciwko C., przedsiębiorca ten poinformował, że przedstawione przez Prezesa UOKiK dodatkowe zarzuty w całości przyjmuje i uwzględnia. C. zadeklarował przy tym stosowanie nowego wzoru umowy, pozbawionego w ogóle zapisów umożliwiających korektę ceny nowych mieszkań, w związku ze zmianą jego powierzchni w stosunku do projektu budowlanego oraz zmianę w tym zakresie umów już obowiązujących.

Organ antymonopolowy ustalił, co następuje:

C. z siedzibą w Lublinie jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000.

C. świadczył usługi deweloperskie zawierając umowy z indywidualnymi klientami, stosując wzorzec „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu”. Wymieniony wyżej wzorzec umowy zawierał m.in. następujące zapisy:

1. § 1 pkt 5 Umowy „W przypadku wystąpienia w trakcie budowy Budynku okoliczności mających znamiona „siły wyższej”, w szczególności: długotrwałych mrozów lub ulewnych opadów atmosferycznych, lub też innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia określonej w pkt 4 daty zakończenia budowy o okres równy okresowi utrzymywania się tychże przeszkód, nie dłuższy jednak niż 3 miesiące. O zaistnieniu takich okoliczności Sprzedający poinformuje Nabywcę stosownym pismem, w którym wyjaśni przyczyny przesunięcia terminu zakończenia budowy i poda nowy termin zakończenia budowy”;
2. § 2 pkt 6 Umowy „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technicznych wykonawczych na etapie budowy, zgodnych z przepisami prawa budowlanego, przy czym o zmianach tych powiadomi Nabywcę”;
3. § 3 pkt 2 Umowy „Cena Lokalu wraz z udziałem w prawie własności Terenu i częściach wspólnych Budynku zawiera podatek VAT obliczony wg stawki 7%. Sprzedający ma prawo podwyższenia ceny Lokalu o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki podatku VAT i do doliczenia innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie stosownych przepisów prawa, wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy”;
4. § 5 pkt 1a Umowy „cena Lokalu pozostanie bez zmiany, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury nie przekroczy 2%”;
5. § 5 pkt 1b Umowy „cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni Mieszkania, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury przekroczy 2%”;

6. § 7 pkt 2 Umowy „W przypadku dwukrotnego niestawienia się Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela w wyznaczonych terminach odbioru, Sprzedający dokona odbioru Lokalu jednostronnie, zaś wszelkie zawarte w treści odnośnego protokołu ustalenia odbioru będą wiążące dla Nabywcy”;
7. § 7 pkt 6 Umowy „Nabywca nie może w trakcie odbioru pousterkowego powoływać się na wady fizyczne Lokalu jawne w dacie odbioru (w tym wady fizyczne Lokalu, które Nabywca powinien był wykryć w dacie odbioru przy zachowaniu należytej staranności”;
8. § 9 pkt 4 Umowy „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej Umowy, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 5% ceny Lokalu, określonej w § 2 pkt 1. Ponadto w takim wypadku Nabywca nie będzie miał prawa żądać zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu. W tym przypadku Sprzedający zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego, pomniejszona o karę umowną, po zawarciu z osobą trzecią umowy zobowiązującej Sprzedającego do ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi, nie później jednak niż w terminie 3-ch miesięcy od daty rozwiązania niniejszej Umowy”;
9. § 9 pkt 9 Umowy „Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu kwoty wpłaconej przez Nabywcę po doliczeniu przysługujących Nabywcy kar umownych wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia z tytułu nie wykonania umowy przez Sprzedającego”.

Organ antymonopolowy ustalił, na podstawie przesłanych przez C. dokumentów, iż przedsiębiorca ten, bezpośrednio po wszczęciu postępowania w związku z podejrzeniem stosowania przez niego praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, przesłał w dniu 29.06.2007r. wszystkim dotychczasowym klientom, z którymi zostały podpisane umowy przedwstępne, aneksy do zawartych umów. Na mocy tych aneksów wszystkie w/w zapisy „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu” (wskazane także w postanowieniu o wszczęciu postępowania jako niedozwolone) zostały z przedmiotowych umów wyeliminowane lub nastąpiła ich zmiana. Zostały usunięte lub zmienione następujące zapisy Umowy:

- usunięto § 1 pkt 5 (okoliczności uzasadniające zmianę terminu realizacji Umowy),
- usunięto § 2 pkt 6 (zastrzeżenie dla C. możliwości dokonywania zmian technicznych i wykonawczych),
- zmieniono § 3 pkt 2 (zastrzeżenie możliwości podwyższenia ceny przez C. w przypadku zmiany przepisów podatkowych),
- zmieniono, § 5 pkt 1a i § 5 pkt 1b (możliwość korekty ceny w przypadku zmiany powierzchni, bez prawa odstąpienia od Umowy),
- usunięto § 7 pkt 2 (możliwość odbioru lokalu bez obecności nabywcy),
- usunięto § 7 pkt 6 (ograniczenie możliwości reklamacji usterek lokalu),

- zmieniono § 9 pkt 4 (usuwając fragment dotyczący wysokiej kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy przez konsumenta),
- § 9 pkt 9 (usuwając fragment ograniczający roszczenia konsumenta z tytułu niewykonania Umowy przez jego kontrahenta).

Zmiana zapisów § 5 pkt 1a i § 5 pkt 1b, dających dotychczas C. możliwość korekty ceny za lokal w przypadku zmiany jego powierzchni w stosunku do projektu budowlanego, polegała na wprowadzeniu regulacji w następującym kształcie:

- 1) § 5 pkt 1 „Sprzedający zastrzega, że przyjęta na podstawie projektu budowlanego powierzchnia użytkowa Mieszkania, wymieniona w § 2, może ulec nieznacznej zmianie”;
- 2) § 5 pkt 2 „W razie wystąpienia okoliczności, o której mowa w ust. 1 cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni mieszkania, zaś o jej wystąpieniu Sprzedający powiadomi nabywcę w piśmie, o którym mowa w § 7 pkt 1, podając przy tym rzeczywistą powierzchnię użytkową Mieszkania oraz ewentualną kwotę nadpłaty lub niedopłaty Nabywcy”.

Jednocześnie C. udowodniła, poprzez przedstawienie kopii zawartych umów, fakt zawierania od dnia 11.04.2007r. w/w Umowy w zmienionym kształcie, nie zawierającym już, jej zdaniem, postanowień niedozwolonych. C. przesała do organu antymonopolowego nowy, stosowany od dnia 22.01.2008r. wzór Umowy, już bez zapisów dotyczących zmiany ceny lokalu mieszkalnego w związku ze zmianą jego powierzchni użytkowej, po jego wybudowaniu, zobowiązując się przy tym do aneksowania w tym zakresie dotychczas zawartych umów przedwstępnych.

W roku 2007 całkowity przychód C. wyniósł (...) zł.

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Wszczynając wobec C. 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. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie postawione C. 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. C. zawiera umowy przedwstępne sprzedaży mieszkań z osobami fizycznymi. Zgodnie z treścią art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22¹ k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Bezspornym jest, iż kontrahentami C. są osoby fizyczne zamierzające nabyć lokal mieszkalny, a więc działające w charakterze konsumentów.

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 C. godzi w interesy ogółu obecnie korzystających z jej usług konsumentów, ale także każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zawrzeć ze C. 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 C. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy 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. 479⁴³ 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. 479⁴³ 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. 479⁴⁵ § 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.

Ad. pkt I sentencji decyzji:

Zakwestionowane przez organ antymonopolowy w niniejszym postępowaniu zapisy, wskazane wyżej w punktach od 1 do 9, zawarte były we wzorcu umownym, stosowanym w obrocie z konsumentami przez C., tj. Umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 1 pkt 5** Umowy: „W przypadku wystąpienia w trakcie budowy Budynku okoliczności mających znamiona „siły wyższej”, w szczególności: długotrwałych mrozów lub ulewnych opadów atmosferycznych, lub też innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia określonej w pkt 4 daty zakończenia budowy o okres równy okresowi utrzymywania się tychże przeszkód, nie dłuższy jednak niż 3 miesiące. O zaistnieniu takich okoliczności Sprzedający poinformuje Nabywcę stosownym pismem, w którym wyjaśni przyczyny przesunięcia terminu zakończenia budowy i poda nowy termin zakończenia budowy”, należy uznać za tożsame z zapisem wpisanym 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 uchylene 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.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 2 pkt 6** Umowy: „Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technicznych wykonawczych na etapie budowy, zgodnych z przepisami prawa budowlanego, przy czym o zmianach tych powiadomi Nabywcę”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 234: „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań*”. 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 przewidują dla przedsiębiorcy jednostronne uprawnienie do zmiany istotnych cech wykonywanego obiektu budowlanego. Zastrzeżenie możliwości jednostronnego wprowadzania zmian umożliwia deweloperowi wykonanie budynku z odstępstwami od dokumentacji projektowej. W obydwu porównywanych przypadkach, takie zastrzeżenie możliwości zmian daje przedsiębiorcy wyłączne uprawnienie do stwierdzania zgodności świadczenia z umową. Przypomnieć wypada również w tym miejscu, iż konsument zawierając z deweloperem umowę zainteresowany jest właśnie nabyciem konkretnego lokalu, o określonych cechach, w określonym budynku. Należy wobec powyższego uznać, iż porównywane zastrzeżenia prowadzą do tego samego skutku.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 3 pkt 2** Umowy „Cena Lokalu wraz z udziałem w prawie własności Terenu i częściach wspólnych Budynku zawiera podatek VAT obliczony wg stawki 7%. Sprzedający ma prawo podwyższenia ceny Lokalu o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki podatku VAT i do doliczenia innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie stosownych przepisów prawa, wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy” należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 885: „*Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny*”. Postanowienie o tym numerze zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII Amc 86/03. Porównywane zapisy przewidują obciążenie finansowe, z tytułu ewentualnych zmian przepisów podatkowych, wyłącznie dla konsumenta. Szczególnie istotny jest fakt nie przyznania konsumentowi, w sytuacji, kiedy następuje wzrost ceny, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawa do odstąpienia od umowy.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 5 pkt 1a** Umowy „cena Lokalu pozostanie bez zmiany, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury nie przekroczy 2%”, należy uznać za tożsame 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 stronie konsumenta.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 5 pkt 1b** Umowy „cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni Mieszkania, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury przekroczy 2%” 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 stronie konsumenta.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 7 pkt 2** Umowy „W przypadku dwukrotnego niestawienia się Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela w wyznaczonych terminach odbioru, Sprzedający dokona odbioru Lokalu jednostronnie, zaś wszelkie zawarte w treści odnośnego protokołu ustalenia odbioru będą wiążące dla Nabywcy” należy uznać za tożsamy 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. 385¹ § 1 kc stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 7 pkt 6** Umowy „Nabywca nie może w trakcie odbioru pousterkowego powoływać się na wady fizyczne Lokalu jawne w dacie odbioru (w tym wady fizyczne Lokalu, które Nabywca powinien był wykryć w

dacie odbioru przy zachowaniu należytej staranności)” należy uznać za tożsamy z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 366: *„Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”*. 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. Niedozwoloną klauzulą umowną, rażąco naruszającą interes konsumenta i dobre obyczaje (art. 385¹ § 1 kc) jest zapis ograniczający prawo do dochodzenia roszczeń z tytułu stwierdzonych wad lokalu, których konsument nie zgłosił podczas pierwotnego odbioru technicznego. Sprowadza się to do sytuacji, że pomimo wad lokalu przedsiębiorca będzie zwolniony z odpowiedzialności za nie, a konsument pozbawiony prawa do odmowy odbioru wadliwego lokalu.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 9 pkt 4** Umowy „W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej Umowy, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 5% ceny Lokalu, określonej w § 2 pkt 1. Ponadto w takim wypadku Nabywca nie będzie miał prawa żądać zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu. W tym przypadku Sprzedający zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego, pomniejszona o karę umowną, po zawarciu z osobą trzecią umowy zobowiązującej Sprzedającego do ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi, nie później jednak niż w terminie 3-ch miesięcy od daty rozwiązania niniejszej Umowy” należy uznać za tożsamy z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 887: *„W przypadku gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonania przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy”*. Postanowienie o tym numerze zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII Amc 86/03. Zakwestionowany zapis umowy stosowanej przez C. w całości zawiera się w w/w klauzuli. Jest on sprzeczny z art. 385¹ § 1 k.c., art. 385³ pkt 12 i 17 k.c. Zapis taki wyłącza obowiązek zwrotu konsumentowi uiszczony zapłaty za świadczenie (w rozpatrywanym przypadku 5% łącznej ceny kupna) nie spełnione w całości lub części, jeżeli konsument zrezygnuje z wykonania umowy, co narusza art. 385³ pkt 12 k.c.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 9 pkt 9** Umowy „Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu kwoty wpłaconej przez Nabywcę po doliczeniu przysługujących Nabywcy kar umownych wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia z tytułu nie wykonania umowy przez Sprzedającego” należy uznać za tożsamy z klauzulą

wpisaną do rejestru pod nr 890: „*Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust. 1 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z niewykonania umowy przez Sprzedającego*”. Postanowienie o tym numerze zostało uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII Amc 86/03. Zakwestionowany zapis umowy stosowanej przez C. w całości zawiera się w w/w klauzuli. Jest on sprzeczny z art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 2 k.c. wprost ograniczając wysokość ewentualnych roszczeń wobec kontrahenta konsumenta.

Uwzględniając powyższe należy uznać, iż kwestionowane zapisy wzorca umowy stosowanego przez C. mieszczą się w „hipotezach” wymienionych klauzul wpisanych do Rejestru. Tym samym udowodniono, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania C., polegającego na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Zaistnienie dwóch pozostałych przesłanek, warunkujących uznanie działań C. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (stosowanie zakwestionowanych zapisów w obrocie konsumenckim oraz naruszenie zbiorowego interesu konsumentów) zostało już wykazane na początku części „Prezes UOKiK zważył” niniejszej decyzji.

W związku ze spełnieniem wskazanych w decyzji przesłanek należało uznać, iż działanie C. 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 C. w Lublinie, stwierdzając jednocześnie zaniechanie ich stosowania. Uzasadnieniem stwierdzenia zaniechania stosowania przedmiotowych praktyk jest, udowodnione przez C., wyeliminowanie kwestionowanych zapisów z treści wzorca umownego, poprzez ich skreślenie lub zmianę.

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

Ad. pkt II sentencji decyzji:

Zmiana zapisów § 5 pkt 1a i pkt 1b Umowy w pierwotnym brzmieniu, dokonana przez C. w trakcie postępowania administracyjnego, jakkolwiek umożliwia stwierdzenie zaniechania stosowania, zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK tych zapisów Umowy, to jednocześnie § 5 pkt 1 i 2 Umowy w nowym brzmieniu także stanowi klauzulę zakazaną w obrocie z konsumentami.

W ocenie Prezesa UOKiK zapis **§ 5 pkt 1 i 2** Umowy „Sprzedający zastrzega, że przyjęta na podstawie projektu budowlanego powierzchnia użytkowa Mieszkania, wymieniona w § 2, może ulec nieznacznej zmianie;

W razie wystąpienia okoliczności, o której mowa w ust. 1 cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni mieszkania, zaś o jej wystąpieniu Sprzedający powiadomi nabywcę w piśmie, o którym mowa w § 7 pkt 1, podając przy tym rzeczywistą powierzchnię użytkową Mieszkania oraz ewentualną kwotę nadpłaty lub niedopłaty Nabywcy” , należy uznać za tożsamą 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, zmiany ceny lokalu na skutek zwiększenia jego metrażu w stosunku do określonego w Umowie, bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w sytuacji wzrostu obciążeń finansowych po stronie konsumenta. Uprzednie brzmienie obu w/w zapisu (§ 5 pkt 1a i 1b) dawało C. możliwość podniesienia ceny dla Kupującego, z tytułu zwiększenia się rzeczywistej powierzchni lokalu mieszkalnego (po jego wybudowaniu) o więcej niż 2% lub pozostawienie ceny bez zmian, mimo zmniejszenia się tejże powierzchni, bez jednoczesnego zapewnienia możliwości odstąpienia od umowy. Po zmianie przedmiotowych zapisów Umowa w dalszym ciągu stwarza możliwość podwyższenia ceny dla Kupującego, z tytułu „nieznaczonej zmiany” powierzchni użytkowej mieszkania lub pozostawienia ceny niezmięionej pomimo „nieznaczonego” zmniejszenia się powierzchni lokalu, bez jednoczesnego przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od Umowy. Negatywny skutek zakwestionowanych zapisów, tj. § 5 pkt 1 i 2 nowej Umowy, pozostaje dla konsumenta taki sam, jak pod rządami Umowy w pierwotnej wersji. Przy kilkusettyśięcznych kwotach związanych z obrotem lokalami mieszkalnymi, wzrost ceny nawet o np. 0,5% jest w liczbach bezwzględnych znaczący. Najważniejszym pozostaje jednak, że w dalszym ciągu konsument pozbawiony jest prawa do odstąpienia od umowy z tytułu zmiany ceny określonej uprzednio w Umowie.

Uwzględniając powyższe należy uznać, iż kwestionowane zapisy wzorca umowy stosowanego przez C. mieszczą się w „hipotezie” wymienionej wyżej klauzuli wpisanej do Rejestru. Tym samym udowodniono, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania C., polegającego na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Zaistnienie dwóch pozostałych przesłanek, warunkujących uznanie działań C. za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (stosowanie zakwestionowanych zapisów w obrocie konsumenckim oraz naruszenie zbiorowego interesu konsumentów) zostało już wykazane na początku części „Prezes UOKiK zważył” niniejszej decyzji.

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

Ad. pkt III sentencji decyzji:

Organ antymonopolowy nałożył na Spółkę C. karę pieniężną w wysokości 7800 zł (słownie: siedem 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 i II sentencji niniejszej decyzji stwierdzono stosowanie przez C. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na posługiwaniu się 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, jako słabszej strony Umowy.

C. osiągnęła w 2007 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. C., 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 C. dopuściła się naruszenia przepisów ustawy antymonopolowej po raz pierwszy, jak również fakt, iż udowodnione praktyki zostały w przeważającej większości zaniechane lub zostały podjęte kroki do ich zaniechania.

Uwzględniając powyższe okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie 7800 zł, tj. około (...)% 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 III sentencji decyzji.

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. 479²⁸ § 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:

C.