PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

Delegatura w Lublinie
20-079 Lublin, ul. Dolna 3-go Maja 5
Tel. (0-81) 532-35-31, 532-54-48,
Fax (0-81) 532-08-26
E-mail: lublin@uokik.gov.pl

za p.o.
Lublin, dnia października 2007 r.

RLU – 61 – 40/07/PZ

Decyzja RLU Nr 46/2007

I. Na podstawie art. 26 ust. 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 praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko „Centrum Zana" Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie
- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:
uznaje się za naruszające zbiorowe interesy konsumentów praktyki „Centrum Zana" Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, polegające na stosowaniu w zawieranych z konsumentami umowach następujących zapisów:

1) „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w planach załączonych do niniejszej Umowy, tj. w załącznikach nr 1,2,3 spowodowanych ważnymi powodami, a w szczególności z powodu zmiany położenia instalacji w budynku. W takiej sytuacji Sprzedający niezwłocznie przekaże kupującemu kopie zaktualizowanych planów, które wejdą w miejsce dotychczasowych bez konieczności podpisywania aneksu do Umowy*",
2) „*Termin zakończenia budowy Budynku, o którym pkt 1 niniejszego paragrafu może ulec przesunięciu w razie zajścia okoliczności niezależnych od sprzedającego, w szczególności w przypadku: a) przerwania robót budowlanych przez organy państwowe z przyczyn niezależnych od Sprzedającego i których Sprzedający nie mógł przewidzieć, b) wystąpienia niesprzyjających warunków pogodowych dla robót konstrukcyjnych i zewnętrznych tzn. temperatury powietrza poniżej -5^{0}C o godz. 7.00 lub później przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni lub prędkości wiatru powyżej 70 km/h, przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni, c) wystąpienia opadów śniegu powyżej*

150mm dziennie przez więcej niż 5 kolejnych dni, d) w przypadku zaistnienia siły wyższej",

3) „*W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ust 1 lit b) i c) niniejszego paragrafu, lub odstąpienia od niniejszej Umowy przez Kupującego w trybie wskazanym w § 9 ust. 6, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 10% (dziesięciu procent) ceny Lokalu, balkonu, tarasu, ogrodu zimowego, komórki lokatorskiej i udziału w Lokalu garażowym oraz częściach wspólnych określonej w § 5. Kupującemu nie będzie przysługiwało prawo żądania zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu*"

stanowiących postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego, 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 ich stosowania.**

II. Na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134 poz. 939)
- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:
zobowiązuje się „Centrum Zana" Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie do dokonania zmian w umowach zawartych z konsumentami przed dniem uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do usunięcia lub odpowiedniej zmiany treści postanowień, o których mowa w pkt I niniejszej decyzji, w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

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 „Centrum Zana" Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie **karę pieniężną w wysokości 20 000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy 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 deweloperskie, w tym „Centrum Zana" Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (dalej: Spółka „Centrum Zana"). W wyniku analizy stosowanego przez Spółkę wzorca „Umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym" stwierdzono, iż zapisy § 3 pkt 9, § 4 pkt 2 i § 10 pkt 4 mogą być tożsame z postanowieniami wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: Rejestr).

Mając na względzie powyższe, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes Urzędu albo organ antymonopolowy) wszczął z urzędu wobec Spółki „Centrum Zana" postępowanie administracyjne w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} 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 Spółka „Centrum Zana" nie zgodziła się z przedstawionymi jej zarzutami podnosząc, iż postanowienia umowne zawarte w stosowanym przez Spółkę wzorcu różnią się znacznie treścią od wskazanych w postanowieniu o wszczęciu postępowania klauzul wpisanych do Rejestru, w związku z czym, zdaniem Spółki, zakwestionowane zapisy z wzorca umowy nie stanowią praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 2 ustawy antymonopolowej.

Organ antymonopolowy ustalił, co następuje:

„Centrum Zana" Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000122485.

Spółka „Centrum Zana" świadczy usługi deweloperskie zawierając umowy z indywidualnymi klientami. Od stycznia 2007 r. stosuje wzorzec „umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym". W oparciu o powyższy wzorzec Spółka zawarła umowy z [*informacje niejawne*] (wg stanu na dzień 16 lipca 2007 r.).

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

- § 3 pkt 9: „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w planach załączonych do niniejszej Umowy, tj. w załącznikach nr 1,2,3 spowodowanych ważnymi powodami, a w szczególności z powodu zmiany położenia instalacji w budynku. W takiej sytuacji Sprzedający niezwłocznie przekaże kupującemu kopie zaktualizowanych planów, które wejdą w miejsce dotychczasowych bez konieczności podpisywania aneksu do Umowy*";

- § 4 pkt 2: „*Termin zakończenia budowy Budynku, o którym pkt 1 niniejszego paragrafu może ulec przesunięciu w razie zajścia okoliczności niezależnych od*

sprzedającego, w szczególności w przypadku: a) przerwania robót budowlanych przez organy państwowe z przyczyn niezależnych od Sprzedającego i których Sprzedający nie mógł przewidzieć, b) wystąpienia niesprzyjających warunków pogodowych dla robót konstrukcyjnych i zewnętrznych tzn. temperatury powietrza poniżej -5^{0}C o godz. 7.00 lub później przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni lub prędkości wiatru powyżej 70 km/h, przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni, c) wystąpienia opadów śniegu powyżej 150mm dziennie przez więcej niż 5 kolejnych dni, d) w przypadku zaistnienia siły wyższej";

- § 10 pkt 4: „*W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ust 1 lit b) i c) niniejszego paragrafu, lub odstąpienia od niniejszej Umowy przez Kupującego w trybie wskazanym w § 9 ust. 6, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 10% (dziesięciu procent) ceny Lokalu, balkonu, tarasu, ogrodu zimowego, komórki lokatorskiej i udziału w Lokalu garażowym oraz częściach wspólnych określonej w § 5. Kupującemu nie będzie przysługiwało prawo żądania zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu*".

W rejestrze postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone zamieszczono m.in. następujące zapisy:

- nr 234 o treści: „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian w projekcie Budynku dotyczących projektowanych technologii i rozwiązań*";

- nr 921 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*";

- nr 919 o treści: „*W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek*".

W roku 2006 całkowity przychód Spółki „Centrum Zana" wyniósł [*informacje niejawne*].

Organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Wszczynając wobec Spółki „Centrum Zana" postępowanie administracyjne, organ antymonopolowy postawił przedsiębiorcy zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 ustawy antymonopolowej. Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy antymonopolowej, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów

rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479^{45} Kodeksu postępowania cywilnego.

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

1. być działaniem bezprawnym i polegać na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,
2. godzić w 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. 479^{43} k.p.c. W momencie wpisania do rejestru zapisu uznanego przez sąd za niedozwolone postanowienie umowne, zapis ów staje się samodzielnie funkcjonującą zasadą, która została zakwestionowana. Ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku, klauzule spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, zaś posługiwanie się nimi w kontaktach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umów stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnie przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów itp. (*E. Łętowska*, Prawo umów konsumenckich, C.H. Beck 2002, s. 292). W systemie polskiego prawa cywilnego ustawodawca przewidział instytucję abstrakcyjnej kontroli wzorców umownych, realizowanej w drodze postępowania o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyroki: z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt: VI Aca 381/05; z dnia 16 listopada 2005 r., sygn. akt VI Aca 473/05), „celem postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone jest tzw. abstrakcyjna kontrola wzorców, dokonana w oderwaniu od konkretnej umowy, zaś wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479^{43} k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.(…)". Co więcej, jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479^{45} § 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.

W niniejszej sprawie organ antymonopolowy zakwestionował trzy spośród zapisów zamieszczonych w wykorzystywanym przez Spółkę „Centrum Zana" wzorcu umowy, z uwagi na ich tożsamość z klauzulami wpisanymi do Rejestru.

W ocenie Prezesa Urzędu, zapis § 3 pkt 9 o treści: „*Sprzedający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w planach załączonych do niniejszej Umowy, tj. w załącznikach nr 1,2,3 spowodowanych ważnymi powodami, a w szczególności z powodu zmiany położenia instalacji w budynku. W takiej sytuacji Sprzedający niezwłocznie przekaże kupującemu kopie zaktualizowanych planów, które wejdą w miejsce dotychczasowych bez konieczności podpisywania aneksu do Umowy*", należy uznać za tożsamy 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 jednostronnego uprawnienia do wprowadzania zmian w stanowiących załącznik do umowy planach, opisujących istotne cechy nabywanego przez konsumenta lokalu, komórki czy miejsca garażowego, 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. Dodatkowo stosowany przez Spółkę „Centrum Zana" zapis nie precyzuje, z jakich to ważnych powodów zmiany w planach mogą zostać wprowadzone, wymieniając jedynie przykładowo zmianę położenia instalacji w budynku. Uprawnia zatem przedsiębiorcę, podobnie jak zapis wpisany do Rejestru pod nr 234, do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie. Nie do przyjęcia jest podnoszony przez Spółkę „Centrum Zana" argument, iż „w przeciwieństwie do klauzuli wpisanej w Rejestrze (…), możliwość wprowadzenia zmian nie dotyczy całego budynku, tylko ściśle wskazanych w umowie załączników", w tym planu lokalu. Nie ulega wątpliwości, iż wprowadzenie zmian planie lokalu w istocie pociąga za sobą odstępstwo od dokumentacji budynku, w którym położony jest tenże lokal. Przypomnieć wypada również w tym miejscu, iż konsument zawierając z deweloperem umowę zainteresowany jest właśnie nabyciem konkretnego lokalu, o określonych cechach. Należy wobec powyższego uznać, iż porównywane zastrzeżenia prowadzą do tego samego skutku.

Drugi z zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu zapisów stosowanych przez Spółkę „Centrum Zana", § 4 pkt 2 wzorca umowy o treści: „*Termin zakończenia budowy Budynku, o którym pkt 1 niniejszego paragrafu może ulec przesunięciu w*

razie zajścia okoliczności niezależnych od sprzedającego, w szczególności w przypadku: a) przerwania robót budowlanych przez organy państwowe z przyczyn niezależnych od Sprzedającego i których Sprzedający nie mógł przewidzieć, b) wystąpienia niesprzyjających warunków pogodowych dla robót konstrukcyjnych i zewnętrznych tzn. temperatury powietrza poniżej -5^{0}C o godz. 7.00 lub później przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni lub prędkości wiatru powyżej 70 km/h, przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni, c) wystąpienia opadów śniegu powyżej 150mm dziennie przez więcej niż 5 kolejnych dni, d) w przypadku zaistnienia siły wyższej", jest tożsamy 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 uchylenie się przedsiębiorcy od odpowiedzialności także wówczas, jeżeli spóźnienie w wykonaniu umowy jest przez niego zawinione. Wbrew stanowisku Spółki „Centrum Zana", przedstawionemu w odpowiedzi na postanowienie o wszczęciu postępowania, stosowany przez nią zapis, podobnie jak zapis wpisany do Rejestru pod nr 921, nieprecyzyjnie określa przyczyny umożliwiające przesunięcie terminu zakończenia budowy budynku. Dotyczy to przede wszystkim przesłanki „przerwania robót przez organy państwowe", które to określenie jest równie blankietowe, jak określenie: „działania organów administracyjnych", występujące w cytowanej klauzuli nr 921 z Rejestru. Podkreślić należy, iż obydwa 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.

Wreszcie, stosowany przez Spółkę „Centrum Zana" zapis § 10 pkt 4 o treści: „*W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ust 1 lit b) i c) niniejszego paragrafu, lub odstąpienia od niniejszej Umowy przez Kupującego w trybie wskazanym w § 9 ust. 6, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 10% (dziesięciu procent) ceny Lokalu, balkonu, tarasu, ogrodu zimowego, komórki lokatorskiej i udziału w Lokalu garażowym oraz częściach wspólnych określonej w § 5. Kupującemu nie będzie przysługiwało prawo*

żądania zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu", jest tożsamy z zapisem wpisanym do Rejestru pod nr 919, 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: „*W przypadku, gdy winnym odstąpienia od umowy jest nabywca tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 a, b, c oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 10% ceny lokali z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek. W przypadku, gdy odstąpienie następuje z przyczyn leżących po stronie nabywcy tj. w przypadkach opisanych w § 6 pkt 1 oraz 2a, zobowiązany jest on dodatkowo do zapłacenia Frontonowi kary w wysokości 5% ceny lokalu z dnia odstąpienia od umowy. Fronton ma prawo potrącenia przedmiotowej kary ze zwracanej kwoty zaliczek*". Istotą obydwu porównywanych zapisów jest to, iż umożliwiają one deweloperom domaganie się od konsumenta zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny lokalu w przypadku, gdy konsument jest winnym odstąpienia od umowy, a taką karę umowną należy uznać za rażąco wygórowaną. Zapisy te wywołują zatem tożsame skutki

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

Druga z wymienionych wyżej przesłanek jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa antymonopolowa chroni interesy nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Działanie Spółki „Centrum Zana" godzi w interesy ogółu obecnie korzystających z jej usług konsumentów, ale także każdego potencjalnego konsumenta, który zdecyduje się zawrzeć ze Spółką umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w budynku wznoszonym przez Spółkę. 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 Spółki „Centrum Zana" za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

W związku ze spełnieniem obu przesłanek należało uznać, iż działanie Spółki „Centrum Zana" stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wymienioną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej i nakazać zaniechanie jej stosowania.

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

W punkcie II sentencji niniejszej decyzji, działając na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy antymonopolowej, Prezes Urzędu zobowiązał Spółkę „Centrum Zana" do dokonania zmian w umowach zawartych z konsumentami w oparciu o wzorzec umowy zawierający zapisy zakwestionowane w niniejszej decyzji, w zakresie niezbędnym do usunięcia lub odpowiedniej zmiany tychże zapisów. Zgodnie z treścią

powołanego art. 26 ust. 2, w decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, Prezes Urzędu może określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów w celu zapewnienia wykonania nakazu, w szczególności zobowiązać przedsiębiorcę do złożenia jednokrotnego lub wielokrotnego oświadczenia o treści i w formie określonej w decyzji. Może również nakazać publikację decyzji w całości lub w części na koszt przedsiębiorcy.

Nałożony na Spółkę „Centrum Zana" w pkt II sentencji obowiązek zmierza w istocie do usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów i zapewni wykonanie nakazu zaniechania stosowania niedozwolonej praktyki. Usunięcie skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów wymagać będzie wprowadzenia poprawek do wzorca – formularza umowy, ale także odpowiedniej modyfikacji wszystkich umów obowiązujących w chwili uprawomocnienia się niniejszej decyzji, które zostały zawarte z wykorzystaniem wzorca zawierającego zapisy zakwestionowane przez Prezesa Urzędu w niniejszej decyzji. Uwzględniając podaną przez Spółkę „Centrum Zana" liczbę tak zawartych umów organ antymonopolowy uznał, iż wystarczający do wykonania omawianego zobowiązania będzie okres dwu miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

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

W punkcie III sentencji organ antymonopolowy nałożył na Spółkę „Centrum Zana" karę pieniężną w wysokości 20 000 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy zlotych). W myśl art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy antymonopolowej, Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie, dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy antymonopolowej. Stosownie do treści art. 111 ustawy antymonopolowej, przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych należy uwzględnić w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

W pkt I sentencji decyzji stwierdzono stosowanie przez Spółkę „Centrum Zana" 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 stosować mocą przepisów art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy antymonopolowej. Konsekwencją stosowania powyższych praktyk jest naruszenie ekonomicznych interesów konsumentów; umożliwia nadto Spółce osiąganie dodatkowych korzyści finansowych.

Spółka „Centrum Zana" osiągnęła w 2006 r. przychód w wysokości [*informacje niejawne*]. Maksymalna wysokość kary, jaka mogłaby zostać nałożona na Spółkę wynosi zatem: [*informacje niejawne*].

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 słusznych interesów konsumentów, co wiąże się z przestrzeganiem obowiązujących przepisów prawa. Spółka „Centrum Zana", 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 odstraszającą i wychowawczą także w stosunku do innych uczestników rynku. Miarkując wysokość kary pieniężnej organ antymonopolowy wziął pod uwagę okoliczność, iż Spółka „Centrum Zana" dopuściła się naruszenia przepisów ustawy antymonopolowej po raz pierwszy, jak również fakt, iż udowodniona praktyka stosowana jest przez relatywnie krótki czas, tj. od stycznia 2007 r.

Uwzględniając powyższe okoliczności wysokość kary ustalono na poziomie 20 000 zł, tj. [*informacje niejawne*] 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.

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

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479^{28} § 1 pkt 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.