



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA UOKIK W GDAŃSKU**

RGD.61-9/08/MLM

Gdańsk, dnia 30 kwietnia 2008r.

DECYZJA NR RGD. 16/2008

Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. Nr 50, poz. 331 ze zmianami) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz.U. Nr 134, poz. 939), w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu, przeciwko przedsiębiorcy K B w K, **uznaje się za praktykę** naruszającą zbiorowe interesy konsumentów działanie tego przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcach umownych; „**Umowa Przedwstępna**”, obowiązująca w roku 2006, „**Umowa Przedwstępna**”, obowiązująca w roku 2007 oraz „**Umowa rezerwacyjna**”, postanowień, o treści:

1. „(...) *cena ta ulegnie zmianie w przypadku zmiany powierzchni lokalu określonego wyżej w wyniku pomiarów dokonanych w ramach geodezyjnej inwentaryzacji budynku*”
2. „*Cena sprzedaży mieszkania zawiera podatek VAT według stawki – 7%. W przypadku zmiany stawki VAT, Sprzedający zastosuje stawkę obowiązującą w dniu sprzedaży mieszkania*”,
3. „(...) *W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego, Sprzedający dokona samodzielnego odbioru lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa*”,
4. „*W przypadku zmiany podatku VAT w trakcie budowy, cena mieszkania ulegnie podwyższeniu o obowiązujący podatek VAT*”,

które są postanowieniami umownymi wpisanymi na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone; co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów **i nakazuje się zaniechania stosowania tej praktyki.**

80-824 GDAŃSK, UL. PODWALE PRZEDMIEJSKIE 30

TEL./FAX (058) 346-29-32, 346-29-33, 301-51-75

E-MAIL: GDANSK@UOKIK.GOV.PL

UZASADNIENIE

W roku 2007 Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej Prezesem UOKiK lub organem antymonopolowym) przeprowadził badanie rynku usług deweloperskich. W ramach prowadzonych badań Delegatura UOKiK w Gdańsku poddała analizie wzorce umowne stosowane w obrocie konsumenckim przez przedsiębiorców działających na terenie jej właściwości miejscowej.

W toku badania Prezes Urzędu ustalił, iż przedsiębiorca K B z siedzibą w K (zwany dalej K), we wzorcach umownych t.j.: „**Umowa Przedwstępna**”, obowiązująca w roku 2006, „**Umowa Przedwstępna**”, obowiązująca w roku 2007 oraz „**Umowa rezerwacyjna lokalu mieszkalnego**”, stosuje postanowienia, których treści można uznać za tożsame z postanowieniami wzorców umownych, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ kodeksu postępowania cywilnego (zwanego dalej Rejestrem).

W związku z powyższym, postanowieniem nr 65 z dnia 8 lutego 2008r. – wszczęte zostało z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę Kombinat Budowlany z siedzibą w Kołobrzegu, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, zdefiniowanej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) [zwanej dalej także ustawą o ochronie (...) lub ustawą antymonopolową], polegającej na umieszczeniu w stosowanych wzorcach umownych postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym stanowi art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

W toku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane od przedsiębiorcy w trakcie przeprowadzonej wcześniej kontroli wzorców umownych.

Odnosząc się do postawionych zarzutów, przedsiębiorca, pismem z dnia 18 marca 2008r., zobowiązał się do zaniechania stosowania kwestionowanych postanowień oraz do przedstawienia kontrahentom/konsumentom aneksów do zwartych umów, „*które wyeliminują z tych umów ww. postanowienia*”.

Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

K B został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: Przedsiębiorca działający w branży budownictwo oferuje m.in. osobom fizycznym sprzedaż lokali mieszkaniowych. W kontaktach z klientami posługuje się on projektami umów, które następnie konsumenci podpisują chcąc skorzystać z usług /oferty przedsiębiorcy.

Projekty umów przedstawiane konsumentom, przygotowane z góry przed zawarciem umowy, zawierają gotowe jednolite postanowienia, wpisywane następnie do konkretnych umów podpisywanych z klientami, stanowiąc tym samym wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Stosowane przez przedsiębiorcę wzorce umowne zawierają między innymi postanowienia o następującej treści:

- I. „(...) *cena ta ulegnie zmianie w przypadku zmiany powierzchni lokalu określonego wyżej w wyniku pomiarów dokonanych w ramach geodezyjnej inwentaryzacji bu-*

dynku” – zapis zawarty w **pkt 6 „Umowy Przedwstępnej”**, obowiązującej w 2006r.

II. we wzorcu umownym **„Umowa Przedwstępna”**, obowiązującym w roku 2007,:

1. *„(...) cena ta ulegnie zmianie w przypadku zmiany powierzchni lokalu określonego wyżej w wyniku pomiarów dokonanych w ramach geodezyjnej inwentaryzacji budynku” – zapis zawarty w **pkt 6 „Umowy...”**,*
2. *„Cena sprzedaży mieszkania zawiera podatek VAT według stawki – 7%. W przypadku zmiany stawki VAT, Sprzedający zastosuje stawkę obowiązującą w dniu sprzedaży mieszkania” - zapis zawarty w **pkt 6 „Umowy...”**,*
3. *„(...) W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego, Sprzedający dokona samodzielnego odbioru lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa” - zapis zawarty w **pkt 7 „Umowy...”**,*

III. we wzorcu umownym **„Umowa rezerwacyjna lokalu mieszkalnego”** - *„W przypadku zmiany podatku VAT w trakcie budowy, cena mieszkania ulegnie podwyższeniu o obowiązujący podatek VAT” - zapis zawarty w **§ 4 „Umowy...”**.*

Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:

Aby rozstrzygnąć sprawę w oparciu o przepisy ustawy o ochronie (...) niezbędnym jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Wykazanie tej okoliczności, upoważnia dopiero Prezesa UOKiK do realizacji celu ustawy, którym zgodnie z jej art. 1 ust 1, jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasad podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów.

W ocenie Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się i dotyczy ochrony interesu szerszej grupy konsumentów, którzy są, lub mogą być klientami przedsiębiorcy.

Kombinatowi Budowlanemu przedstawiono zarzut naruszenia art. 24 ust 1 ustawy o ochronie (...), który stanowi iż, *„Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.”* Zgodnie z ust. 2 tegoż artykułu *„Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, 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. (...).”*

Aby działania przedsiębiorcy - w tym przypadku K - mogły zostać uznane za sprzeczne z powołanym wyżej przepisem art. 24 ustawy antymonopolowej, winny więc spełniać łącznie następujące przesłanki: ujawniać się w obrocie konsumenckim, stanowić działanie bezprawne, naruszając jednocześnie zbiorowy interes konsumentów

Zgodnie z art. 4 pkt 11 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i art. 22¹k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej nie związanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Niekwestionowana przez uczestnika postępowania okoliczność zawierania umów sprzedaży lokalu mieszkalnego z osobami

fizycznymi, na potrzeby zaspokojenia ich potrzeb bytowych i mieszkaniowych, jednoznacznie potwierdza fakt spełnienia pierwszej z przesłanek powołanego wyżej przepisu ustawy antymonopolowej.

Rozpatrując drugą z wyżej wskazanych przesłanek, odnoszącej się do bezprawności, rozumianej jako działania sprzeczne z przepisami prawa, podnieść należy, iż przedsiębiorcy postawiony został zarzut naruszenia art. 24 ust 1 i 2 ustawy o ochronie (...), polegający na stosowaniu w umowach zawieranych z konsumentami postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego.

Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców.

Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w ww. Rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**.

Wpis do Rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.o.k.ik. obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a u.o.k.ik. znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest, zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do Rejestru i klauzuli z nią porównywanej. Stąd niedozwolone będą także postanowienia umów, mieszczące się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

W ocenie Prezesa Urzędu zakwestionowane w niniejszym postępowaniu, postanowienia wzorców umownych o nazwach: „**Umowa Przedwstępna**”, stosowana przez K w roku 2006, „**Umowa Przedwstępna**”, stosowana przez K w roku 2007 oraz „**Umowa rezerwacyjna**”, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanymi do Rejestru, o któ-

rym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, pod pozycjami np.: 155 i 227, 855 oraz 365.

Po **pierwsze** postanowienia pkt 6 wzorców umownych: „**Umowa Przedwstępna**”, obowiązujących w 2006r. i 2007r., o identycznej treści: – „(...) *cena ta ulegnie zmianie w przypadku zmiany powierzchni lokalu określonego wyżej w wyniku pomiarów dokonanych w ramach geodezyjnej inwentaryzacji budynku*” należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycjami; 155 i 227, uznanymi uprzednio wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne.

W wyroku z dnia 9 września 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 12/04) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienie umowne, które następnie został wpisany pod poz. 155 do Rejestru, o treści: „*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%*”. Z kolei w wyroku z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 47/03) SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienie umowne, wpisane następnie do Rejestru. pod poz. 227, o treści: „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie*”. W uzasadnieniu do wyroku z dnia 9 września 2004 r. Sąd stwierdził, iż kwestionowany zapis „(...) *zawiera niedozwolone postanowienia umowne określone w art. 385³ pkt 20 k.c., które umożliwiają pozwanej Spółce po zawarciu umowy z konsumentem podwyższenie ceny lokalu (na skutek zwiększenia metrażu lokalu w stosunku do umownego) bez jednoczesnego zapewnienia konsumentowi prawa odstąpienia od umowy w powyższej sytuacji, co z uwagi na wzrost obciążeń finansowych po stronie konsumenta nie powinno budzić żadnych wątpliwości.*” Ponadto w wyroku z dnia 10 października Sąd podzielił zdanie Prezesa Urzędu, iż takie postanowienie „(...) *pozwala pozwanemu na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zdecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. (...) taki zapis umożliwia dużą dowolność pozwanego w zakresie zmiany powierzchni przedmiotowego lokalu lub jego części składowych, gdyż nawet nie określa maksymalnego zakresu modyfikacji, który nie byłby uważany za zmianę przedmiotu świadczenia*”. Treści postanowień wymienionych wzorców również przewidują po stronie przedsiębiorcy prawo do zmiany ceny przedmiotu umowy w przypadku wystąpienia różnic w powierzchni wynikających z dokonanego obmiaru powykonawczego. Jednocześnie brak jest ustanowionego po stronie konsumenta prawa do odstąpienia od niej w takim przypadku. W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych postanowień umownych z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazuje na jednoznaczność treści porównywanych postanowień, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

Po **drugie**, postanowienie pkt 6 wzorca „**Umowa Przedwstępna**”, stosowane przez KOMBINAT, w roku 2007, o treści: – „*Cena sprzedaży mieszkania zawiera podatek VAT według stawki – 7%. W przypadku zmiany stawki VAT, Sprzedający zastosuje stawkę obowiązującą w dniu sprzedaży mieszkania*”, oraz postanowienie § 4 wzorca „**Umowa rezerwacyjna**”, o treści: – „*W przypadku zmiany podatku VAT w trakcie budowy, cena mieszkania ulegnie podwyższeniu o obowiązujący podatek VAT*”, należy uznać za tożsame z klauzulą wpisaną do Rejestru pod pozycją 885 uznaną uprzednio wyrokiem Sądu Okrę-

gowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienie umowne.

Wyrokiem wydanym w dniu 18 maja 2005 r., (sygn. akt XVII AmC 86/03) Sąd uznał za niedozwolone postanowienie umowne o treści: *„Do ceny 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.**”* W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził iż, w jego ocenie, ta *„klauzula narusza art.385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Zdaniem Sądu wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest, zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy”*. Treść stosowanych przez przedsiębiorcę postanowień przewidujących różnice cenowe uzależnione od wysokości wymienionych tam opłat (podatek) również nie ustanawia po stronie konsumenta, nabywcy nieruchomości, prawa do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy finalna cena ulegnie zmianie (wzrost ceny). Zatem skutek ich stosowania jest identyczny do tego, które zostało wpisane pod poz. 885 do Rejestru tzn. pozbawiają konsumenta możliwości odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny. Tym samym, mimo różnic w sformułowaniu treści, należy stwierdzić tożsamość porównywanych powyżej klauzul.

Po **trzecie**, postanowienie pkt 7 wzorca **„Umowa Przedwstępna”**, stosowanego przez Kombinat, w roku 2007, o treści: – *„(...) W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego, Sprzedający dokona samodzielnego odbioru lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa”*, należy uznać za tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru pod pozycjami; 364 i 365, uznanymi uprzednio wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03). za niedozwolone postanowienia umowne. W wyroku tym SOKiK uznał za niedozwolone, postanowienia o treści: *„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”* oraz *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”*. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż *„Zapis postanowienia umownego (...) wzorca jest niedozwolony, gdyż umożliwia pozwanemu bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385³ pkt 9 k. c. stanowi niedozwoloną klauzulę, gdyż postanowienie to rażąco narusza interes konsumenta”*. Sąd wskazał jednocześnie, iż postanowienie umożliwiające, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny, z tym podpisanym przez obie strony umowy, jest sprzeczne z treścią przepisu art. 385 § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Również treść postanowienia stosowanego przez KOMBINAT przewiduje, iż przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co narusza wskazane przez Sąd w uzasadnieniu do ww. wyroku prawa konsumenta. Z tych też względów Prezes Urzędu uznał wymienione postanowienia za tożsame, czego nie na-

ruszają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotach porównywalnych klauzul.

Reasumując za wykazane i udowodnione uznać należy, iż kwestionowane postanowienia, zawarte we wzorcach umownych, stosowanych przez przedsiębiorcę, mieszczą się w hipotezach wymienionych klauzul, wpisanych do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Także trzecią przesłankę, uznać należało za spełnioną. Naruszenie zbiorowych interesów konsumentów ma miejsce wtedy, gdy działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów jako zbiorowości, to jest, sytuacji gdy skierowane jest nie tylko do wyodrębnionej indywidualnie grupy konsumentów, lecz szerszego nieograniczonego liczbowo kręgu osób, do których dotarła i dotrzeć może oferta przedsiębiorcy. W rozpatrywanej sprawie wyżej wymienione warunki zostały spełnione. Oferta usług deweloperskich zawierająca niedozwolone klauzule adresowana jest bowiem przez K, nie do ściśle zindywidualizowanego konkretnego konsumenta lecz do z góry nieokreślonej, niemożliwej do zidentyfikowania liczby kontrahentów – konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna.

Skoro zatem kwestionowane zapisy wzorca umowy są tożsame z klauzulami wpisanymi do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, to posługiwanie się nimi w obrocie konsumenckim zgodnie treścią art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów uznać należy za działanie bezprawne, stanowiące praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie jej stosowania.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie (...) Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania jeżeli stwierdzi naruszenie zakazu określonego w art. 24.

W toku postępowania przedsiębiorca, co prawda, wyraził gotowość do usunięcia niedozwolonych postanowień ze stosowanych dotychczas wzorców umownych, a także wolę zawarcia aneksów do umów będących w trakcie realizacji. W ocenie organu antymonopolowego sama jednak deklaracja, nie poparta konkretnymi działaniami zmierzającymi do zapobieżenia naruszeniom interesów konsumentów, nie może zostać uznana za zobowiązanie, o którym mowa w art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...).

Należy wskazać, iż zaniechanie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polega nie tylko na usunięciu z aktualnie stosowanego wzorca wszystkich postanowień uznanych za niedozwolone i nie stosowanie ich w nowo podpisywanych umowach, a także na zmianie lub też anulowaniu w realizowanych już umowach klauzul abuzywnych. Oznacza to konieczność np. aneksowania wszystkich umów będących w trakcie wykonywania, bądź przynajmniej podjęcia przez przedsiębiorcę udokumentowanych działań zmierzających do zmiany wcześniej zawartych umów, polegających na przedstawieniu kontrahentom – konsumentom propozycji zawarcia aneksów potwierdzających fakt nieobowiązywania zakwestionowanych postanowień.

Dokonana przez Prezesa Urzędu analiza materiału dowodowego nie potwierdziła w sposób nie budzący wątpliwości, aby zakwestionowane postanowienia umowne, obarczone – jak wcześniej wykazano – wadą prawną, tj. takie, które mieszczą się w hipotezie niedozwolonych klauzul umownych i godzące w zbiorowe interesy konsumentów zostały wyeliminowane z obrotu konsumenckiego.

Stąd, należało orzec jak w sentencji.

Stosownie do treści art. 81 ust 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w związku z art. 479²⁸ *k.p.c.*, od niniejszej decyzji przysługuje stronie 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Gdańsku.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Zastępca Dyrektora Delegatury
Uokik Gdańsku
Wojciech Wojtkowiak

Otrzymuje: