



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**DELEGATURA w ŁODZI**

ul. Piotrkowska 120  
90-006 Łódź, P - 36  
tel. (0-42) 636-36-89, fax (0-42) 636-07-12  
e-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-10/07/

Łódź, dnia 31 października 2007 r.

**DECYZJA Nr RŁO 54/2007**

- I. Na podstawie art. 27 ust. 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, Dz. U. Nr 99, poz. 660) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej 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 w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko Tomaszowi Wesołowskiemu zam. przy ul. 1 Maja 73 m. 75, 95-100 Zgierz, prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą „TOM -BUD” Tomasz Wesołowski w Zgierzu

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** działanie Tomasza Wesołowskiego zam. przy ul. 1 Maja 73 m. 75, 95-100 Zgierz, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „TOM -BUD” Tomasz Wesołowski w Zgierzu, polegające na stosowaniu w obrocie z udziałem konsumentów, we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży” postanowienia o następującej treści:

*-„Spory mogące wyniknąć podczas wykonywania zobowiązań niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego*

które jest postanowieniem umowy wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późniejszymi zmianami).

**i stwierdza zaniechanie jej stosowania z dniem 20 czerwca 2007 r.**

- II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, Dz. U. Nr 99, poz. 660) 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 Tomasza Wesołowskiego zam. przy ul. 1 Maja 73 m. 75, 95-100 Zgierz, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski w Zgierzu, **karę pieniężną** z tytułu naruszenia zakazu, o jakim jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji **w wysokości 1 720 zł** (słownie: tysiąc siedemset dwadzieścia zł) płatną do budżetu Państwa.

### Uzasadnienie

W I kwartale 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) przeprowadził badanie lokalnych rynków usług developerskich na terenie właściwości miejscowej Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi. W toku badania Prezes Urzędu ustalił, że Tomasz Wesołowski zam. przy ul. 1 Maja 73 m. 75, 95-100 Zgierz, prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski w Zgierzu (zwany dalej: „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski) budujący mieszkania na terenie Zgierza i Łodzi, we wzorcu umowy o nazwie „Umowa przedwstępna sprzedaży” stosuje postanowienie tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późniejszymi zmianami) (zwany dalej: „Rejestr”).

W wyniku analizy ww. wzorca umowy ustalono, że postanowienie:

- *„Spory mogące wyniknąć podczas wykonywania zobowiązań niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego”*

jest tożsame z postanowieniem wpisanym w dniu 9 listopada 2006 r. pod pozycją 922 Rejestru o treści: *„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”* i tym samym narusza zbiorowe interesy konsumentów.

W celu wyeliminowania stwierdzonej nieprawidłowości konieczne i uzasadnione było podjęcie działań administracyjnych chroniących konsumentów.

W dniu 9 maja 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61- 10/07 postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu w obrocie z udziałem konsumentów wzorców umów zawierających postanowienia, które zostały wpisane do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”, o którym mowa art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.)

Prezes Urzędu zawiadomił „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski o wszczęciu postępowania w dniu 9 maja 2007 r. (*dowód: karta nr 3*). Postanowieniem nr 2/61-10/07 z dnia 9 maja 2007 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów: pismo „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski z dnia 7 lutego 2007 r., aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej nr 14874, wzór „Umowy przedwstępnej sprzedaży” (*dowód: karty nr 5-20*), o czym zawiadomił „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski w dniu 9 maja 2007 r. (*dowód: karta nr 21*).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski w dniu 24 maja 2007 r. (data wpływu do Urzędu) przekazał swoje stanowisko w sprawie, wskazując, że „Umowa przedwstępna sprzedaży” była zawierana również w formie aktu notarialnego i notariusz nie zgłaszał do niego żadnych zastrzeżeń, tym samym

uznano, że jest ona zgodna zarówno co do formy jak i treści z prawem. Ponadto podniósł, że kwestionowany przez Prezesa Urzędu zapis umowy oparty był o zasadę wynikającą z art. 34 k.p.c. a brak w jego treści słowa „wyłącznie” nie wyłącza ogólnych zasad ustalania właściwości miejscowej sądu, w przypadku powstania sporu pomiędzy stronami (*dowód: karta nr 22*). Dodatkowo w piśmie z dnia 23 sierpnia 2007 r. „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski poinformował Prezesa Urzędu, że zmienił wzór „Umowy przedwstępnej sprzedaży”, który nie zawiera już zapisu dotyczącego właściwości sądu oraz, że umowy zawierające powyższy zapis utraciły już swój byt prawny a umowy zawierane obecnie nie zawierają ww. postanowienia umowy (*dowód: karty nr 33-34*). Na dowód powyższego twierdzenia „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski załączył kopie zawartych umów z konsumentami z 9 maja 2007 r. i z 11 lipca 2007 r. Ponadto wyjaśnił, że do 20 czerwca 2007 r. na skutek zakończenia inwestycji oddania do zamieszkania budynków przy ulicy Okoniowej w Łodzi i ulicy Piątkowskiej w Zgierzu, dotychczasowe umowy przedwstępne zakupu mieszkania zostały zastąpione notarialnymi umowami przenoszącymi własność mieszkań. Umowy te nie zawierały kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia. Tym samym umowy zawierające to postanowienie zakończyły byt prawny i już nie obowiązują, a więc nie istnieje potrzeba ich doprowadzenia do zgodności z prawem- aneksowania (*dowód: karty nr 33- 81*).

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:**

„TOM-BUD” Tomasz Wesołowski jest osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie „Zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej” wydanego przez Prezydenta Miasta Zgierza, którą prowadzi na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r., Nr 173, poz. 1807, ze zmianami – zwana dalej: „ustawa o swobodzie działalności gospodarczej”).

Przedmiotem działalności „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski są między innymi usługi developerskie świadczone mieszkańcom Polski. Usługa ta jest adresowana i dostępna dla wszystkich mieszkańców Polski, w związku z powyższym należy przyjąć, że usługa ta ma charakter publiczny.

W swojej działalności „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski stosuje przy zawieraniu umów developerskich umowę pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży” (*dowód: karty nr 8-20*). Dokument ten stanowi wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Przedsiębiorca określił w nim jednostronnie warunki świadczenia usługi developerskiej. Jest on przygotowany z góry, przed zawarciem umowy i poza danymi dotyczącymi stron umowy, przedmiotu umowy (położenia i powierzchni działki budowlanej, decyzji budowlanej, ceny usługi, powierzchni i numeru lokalu, miejsca parkingowego, komórki lokatorskiej, wysokości rat) zawiera gotowe postanowienia, na treść których konsument nie ma wpływu.

We wskazanym powyżej wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży” „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski ustalił jednostronnie postanowienie o następującej treści: „*Spory mogące wyniknąć podczas wykonywania zobowiązań niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego*”.

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów”) w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygnatura akt XVII AmC 100/05) uznał za niedozwolone postanowienie o treści: „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*” które zostało wpisane do Rejestru pod pozycją 922. Postanowienie to było stosowane przez Przedsiębiorstwo Budownictwa i Obrotu Towarowego „FRONTON” Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, świadczącej usługi developerskie na terenie kraju.

W trakcie niniejszego postępowania „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski zmienił wzór umowy pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży” eliminując z niej zapis kwestionowany przez Prezesa Urzędu oraz przedstawił nowe umowy podpisywane z konsumentami nie zawierające ww. postanowienia. Ponadto z powodu zastąpienia „Umów przedwstępnych sprzedaży” aktami notarialnymi przenoszącymi własność nowo wybudowanych mieszkań na ich nabywców, które nie zawierały już kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia, nie wystąpił obowiązek aneksowania dotychczasowych umów, w celu doprowadzenia ich do zgodności z prawem i udowodnienia zaniechania stosowanej praktyki. Dodatkowo Tomasz Wesołowski załączył dokumenty finansowe potwierdzające jego przychód w 2006 r. w wysokości *tajemnica przedsiębiorcy (dowód: karta nr 25)*.

### **Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331, ze zm. - zwana dalej: „ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów”) przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Natomiast ust. 3 ww. artykułu stanowi, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów. Ustawodawca wskazuje w pkt 1 tego przepisu, że praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Stwierdzenie praktyki określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów wymaga wykazania, że spełnione zostały łącznie trzy przesłanki:

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności, polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad 1)

„TOM-BUD” Tomasz Wesołowski jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z tym przepisem pod pojęciem przedsiębiorcy – rozumie się przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą.

„TOM-BUD” Tomasz Wesołowski jest osobą fizyczną, posiada zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych i jest wpisany do „Ewidencji działalności gospodarczej” prowadzonej przez Prezydenta Miasta Zgierza pod nr 14874 (*dowód: karty nr 6-7*). Tym samym „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

W związku z tym pierwsza przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 2)

Bezprawność jest to sprzeczność zachowania z przepisami prawa oraz z zasadami współżycia społecznego. Chodzi więc o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym jako całością. 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. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, niezależnym od wystąpienia szkody, czy od zamiaru podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Przy ocenie bezprawności rozważenia wymaga kwestia, czy czyn był zgodny, czy też niezgodny z obowiązującymi zasadami porządku prawnego tj. normami prawa powszechnie obowiązującego a także z nakazami i zakazami wynikającymi z zasad współżycia społecznego.

Jak zostało wykazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do ww. przepisu, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru.

Na mocy art. 479<sup>45</sup> k.p.c. Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przysłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c. Przepis art. 479<sup>45</sup> § 3 k.p.c. ustanawia zasadę jawności Rejestru. Jawność Rejestru oznacza, że jest on dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności Rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W Rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

Wpisanie postanowienia do Rejestru, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. 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. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. Rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do Rejestru. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień- postanowienia wzorca umowy o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do Rejestru może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygnatura akt III SZP 3/06 uznał, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do Rejestru - praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r., Nr

244, poz. 2080, ze zmianami: Dz. U. z 2006 r. Nr 157, poz. 1119; Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1834), obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów - dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień umowy zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowienia.

W ocenie Prezesa Urzędu „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski we wzorcu umowy o nazwie pn. „Umowa przedwstępna sprzedaży” ustalił jednostronnie postanowienie o następującej treści: „*Spory mogące wyniknąć podczas wykonywania zobowiązań niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego*”. Postanowienie to jest tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod pozycją 922 o treści: „*Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu*”. Każde z tych postanowień narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby przedsiębiorcy, który zgodnie z ustawą nie koniecznie będzie sądem właściwym miejscowo, jak np. w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta czy ustalenia treści umowy. W przypadku tych spraw, zgodnie z właściwością ogólną sądu, sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, jako miejsca spełnienia świadczenia odszkodowawczego. Stanowią one niedozwolone postanowienia umowy wskazane w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, iż oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy. Należy nadmienić, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie i konsekwentnie dawał wyraz stanowisku, iż analogiczne postanowienia wypełniają hipotezę przepisu art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. o czym świadczą postanowienia umowne wpisane do Rejestru pod pozycjami nr: 77, 169, 210, 276, 309, 340, 349, 353, 361, 371, 385, 388, 409, 418, 445, 486, 488, 501, 527, 552, 660, 772, 979 i 1034.

Konsekwencją stosowania przez „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski postanowienia wpisanego do Rejestru jest wprowadzenie do „Umowy przedwstępnej sprzedaży” postanowienia bezwzględnie zakazanego. Stosownie bowiem do art. 479<sup>42</sup> § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do Rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski w „Umowie przedwstępnej sprzedaży” postanowienia wskazanego w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z tym druga przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Ad 3)

Przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów, gdy działanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z postanowieniem „Umowy przedwstępnej sprzedaży” które zostało wpisane do Rejestru i zawarli, bądź mogli lub mogą zawrzeć umowę na świadczenie tych usług z „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski Oferta usług developerskich świadczonych przez Tomasza Wesołowskiego jest adresowana do z góry nieokreślonej liczby konsumentów. Z oferty tej skorzystali już konsumenci decydując się na zakup mieszkania w Zgierzu i Łodzi, ale z tych usług w każdej chwili mogą skorzystać inni konsumenci mieszkający na terenie Polski. Krąg osób, który został już dotknięty stosowaną praktyką i który taką praktyką może zostać dotknięty jest nieograniczony i niemożliwy z góry do określenia ani zidentyfikowania. Stosowanie przez „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski zarzucanej praktyki wobec niemożliwej do zidentyfikowania liczby konsumentów wypełnia przesłankę naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Nie ma tutaj żadnych wątpliwości, że bezprawne działanie ww. przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny, lecz może naruszać uprawnienia nieograniczonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy faktycznych lub potencjalnych kontrahentów „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski.

W związku z tym trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów została spełniona.

Prezes Urzędu nie uwzględnił wyjaśnień „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski powołujących się na fakt, że do treści ww. umowy nie miał zastrzeżeń notariusz przy sporządzaniu jej w formie aktu notarialnego oraz że treść kwestionowanego przez Prezesa Urzędu zapisu umowy oparta była o zasadę wynikającą z art. 34 k.p.c. i nie wyłącza ogólnych zasad ustalania właściwości miejscowej sądu, ponieważ nie użyto w tym zapisie słowa „wyłącznie”. Fakt, że każda umowa została spisana w obecności notariusza nie przesądza o tym, że jest ona zgodna z prawem. Nie jest też prawdziwe twierdzenie „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski, że zastosowane przez niego postanowienie umowy nie narusza prawa. Jego niezgodność z prawem została wykazana bezspornie w niniejszej decyzji. Ponadto brak słowa „wyłącznie” w kwestionowanym przez Prezesa Urzędu postanowieniu umownym przy jednoznacznych sformułowaniach użytych w tym postanowieniu wskazuje, że celem „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski było narzucenie konsumentowi rozpoznanie sprawy wyłącznie przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby przedsiębiorcy.

„TOM-BUD” Tomasz Wesołowski zmienił wzór umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży” a na dowód tego zachowania przedstawił nowe umowy podpisane z konsumentami z dnia 9 maja i 11 lipca 2007 r. nie zawierające ww. postanowienia oraz złożył oświadczenie, że umowy w których stosował ww. postanowienie z uwagi na upływ czasu (zakończenie inwestycji i sprzedaż lokali mieszkalnych) przestały obowiązywać. Tym samym nie istnieje obowiązek doprowadzenia postanowień tych umów do zgodności z prawem - aneksowania. W związku z powyższym Prezes Urzędu stwierdził zaprzestanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu we wzorcach umów klauzuli umownej tożsamej z klauzulą wpisaną do Rejestru, z dniem wygaśnięcia ostatniej umowy przedwstępnej zawartej na podstawie starego wzorca umowy zawierającego ww. postanowienia, to jest z dniem 20 czerwca 2007 r.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji.

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może nałożyć, w drodze decyzji, na przedsiębiorcę karę pieniężną z tytułu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Biorąc pod uwagę długi okres obowiązywania przepisów dotyczących naruszenia zbiorowych interesów konsumentów Prezes Urzędu uznał za zasadne w przedmiotowej sprawie nałożenie kary pieniężnej. Zgodnie z ww. artykułem wysokość kary nie może być większa niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. Ww. przepis stanowi podstawę i granicę ustalenia kary dla „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski, który w 2006 r. osiągnął przychód w wysokości *tajemnica przedsiębiorcy* Tym samym maksymalna kara nałożona na przedsiębiorcę może wynieść *tajemnica przedsiębiorcy*

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera zamkniętego katalogu przesłanek, od których uzależniona jest wysokość kar nakładanych na przedsiębiorców. W art. 111 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przykładowo jedynie wskazano, iż Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ponadto orzecznictwo wskazuje, że w przypadku kar przesłankami, które należy brać pod uwagę, są: potencjał ekonomiczny przedsiębiorcy, skutki praktyki dla konkurencji lub kontrahentów, dopuszczalny poziom kary wynikający z przepisów ustawy oraz cele, jakie kara ma osiągnąć (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 27.06.2000 r., sygn. akt I CKN 793/98).

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter świadczenia usług developerskich i związane z tym naruszenie zaufania konsumentów do profesjonalisty, znaczący zakres prowadzonej działalności oraz stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów przez dłuższy okres czasu pomimo dostępności do Rejestru. Okoliczności te skłaniają do nałożenia kary o charakterze represyjnym. Jednocześnie przyjęć należy, że w trakcie postępowania „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski zaniechał stosowania zarzucanej jemu praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, postępowanie zostało wszczęte w następstwie przeprowadzonego badania rynku, a nie w następstwie skarg konsumenckich, co może świadczyć o ograniczonym stosowaniu ww. zapisów umowy, naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów miało miejsce po raz pierwszy. To w ostatecznym rachunku przekonuje, aby karze nadać walor edukacyjny, przy zapewnieniu odpowiedniego stopnia jej odczuwalności. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości *tajemnica przedsiębiorcy* kwoty kary maksymalnej po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek. Z tych powodów na „TOM-BUD” Tomasz Wesołowski nałożono karę w wysokości 1 720 zł.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt II sentencji.

Karę należy wpłacić w ciągu 14 dni od daty uprawomocnienia się decyzji do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie



dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Łodzi.

Z upoważnienia  
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji  
i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Łodzi

Iwona Bielska

Otrzymuje:

Tomasz Wesołowski  
ul. 1 Maja 73 m. 75  
95-100 Zgierz