



**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](mailto:lublin@uokik.gov.pl)

Lublin, dnia 18 listopada 2011 r.

RLU – 61-26/11/RD  
za p.o.

**DECYZJA RLU Nr 27/2011**

**I.** Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów z dnia 16 lutego 2007 roku (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tejże ustawy, w związku z § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko przedsiębiorcy Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku,

– działając w imieniu **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**uznaje się za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** praktykę przedsiębiorcy Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku polegającą na stosowaniu we wzorcu umownym „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowień o treści:

**1. Postanowienia § 2 ust. 3 o treści:** „*Nieemożność zachowania terminów zawarcia umów przyrzeczonych spowodowana brakiem zakończenia (zrealizowania) wszystkich procedur (wymagań) prawnych niezbędnych do objęcia działek nr 3343/2 i 6156/1 w ramach nieruchomości wspólnej (wspólnoty mieszkaniowej) zgodnie z ust. 2, nie będzie traktowana jak zwłoka Sprzedającego, jeżeli w swoich działaniach wykazał się należyłą starannością.*”

**2. Postanowienia § 5 ust. 2 o treści:** „*Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub poważnie utrudniających prowadzenie robót budowlanych w normalnym trybie. W tym przypadku terminy określone w ust. 1 i 2 mogą ulec przesunięciu o ilość dni, w czasie których wystąpiła temperatura poniżej – 5<sup>0</sup>C (słownie: minus pięć stopni C) udokumentowana odpowiednimi wskazaniem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie. Przesunięcie terminów z przyczyn określonych w niniejszej ustępie nie uważa się za zwłokę Sprzedającego.*”

**3. Postanowienia § 6 ust. 5 o treści:** „ *W razie nie stawienia się Kupującego w terminie ustalonym zgodnie z ust. 4, Sprzedający upoważniony będzie do przekazania Lokalu i sprzężenia stosownego protokołu jednostronnie, co będzie równoznaczne z odbiorem Lokalu przez Kupującego i wykonaniem przez Sprzedającego Umowy w tym zakresie. Sprzedający prześle protokół odbioru Kupującemu przesyłką poleconą.*”

odpowiadającym postanowieniom wpisanym do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów i **nakazuje się zaniechanie jej stosowania.**

**II.** Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.), stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107 poz.887)

- działając w imieniu **Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:**

**nakłada się** na przedsiębiorcę Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku **karę pieniężną** z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji decyzji w wysokości **3 497 zł (słownie: trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych)**, płatną do budżetu państwa,

### Uzasadnienie

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Lublinie, (zwany dalej Prezesem Urzędu), dokonał analizy stosowanego przez Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, wzorca umowy „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego” pod kątem jego zgodności z treścią art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50 poz. 331 ze zm.) po zawiadomieniu złożonym przez jednego z klientów w/w przedsiębiorcy.

W toku prowadzonego postępowania Prezes Urzędu uzyskał od przedsiębiorcy Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku (zwanego dalej Developerem lub Przedsiębiorcą), wzorzec umowy „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego” stosowany przez Przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami w 2010 i 2011 roku.

W wyniku analizy dokumentów, Postanowieniem nr 145/11 z dnia 9 czerwca 2011 r. wszczęto postępowanie administracyjne RLU-61-26/11/RD pod zarzutem naruszenia przez przedsiębiorcę Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, zbiorowych interesów konsumentów, poprzez stosowanie w obrocie z konsumentami wzorców Umów, które mogą zawierać postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru klauzul niedozwolonych.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów Przedsiębiorca nie uznał ich zasadności i stwierdził, że wszystkie zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy są zgodne z prawem, nie usunął też z wzorca Umowy postanowień zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu argumentując, że:

### **1. odnośnie postanowienia § 2 ust. 3 wzorca Umowy :**

Paragraf ten znajduje zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy Sprzedający wykazał się należytą starannością, a co za tym idzie dokonał w sposób prawidłowy wszelkich niezbędnych do objęcia działek czynności. Regulacja ta nie jest sprzeczna z dobrymi obyczajami i nie narusza interesów konsumentów. Wskazane uregulowanie, ogranicza odpowiedzialność Sprzedającego wyłącznie wówczas, gdy niezachowanie terminów nastąpi z powodu okoliczności niezależnych od niego, na które nie miał on wpływu. Dlatego też niezasadnym jest, aby w takiej sytuacji ponosił on negatywne konsekwencje okoliczności, na które nie miał realnego wpływu,

### **2. odnośnie postanowienia § 5 ust. 2 wzorca Umowy:**

Developer wskazuje, iż termin może zostać przesunięty wyłącznie z powodów niezależnych od niego, m.in. z powodu niekorzystnych warunków atmosferycznych, które poważnie utrudniają lub też uniemożliwiają przeprowadzanie prac. Optymalne temperatury wykonywania prac budowlanych oraz znaczna ilość dni deszczowych na terenie północno – wschodniej Polski wykluczają możliwość nieprzerwanego prowadzenia robót budowlanych. W wielu przypadkach zachodzi konieczność przerywania prac budowlanych z powodu niesprzyjającej aury. Pomimo stosowania nowoczesnych rozwiązań technologicznych zarówno w zakresie prac budowlanych prowadzonych wewnątrz jak i na zewnątrz budynku nie zawsze można prowadzić takie prace bez przerwy. Z instrukcji dołączonych do wielu materiałów budowlanych np: tynki, zaprawy lub kleje, wynika wprost iż mogą być stosowane wyłącznie w sprzyjających warunkach pogodowych. Brak takiej klauzuli narażałby Sprzedającego na znaczne ryzyko w postaci konieczności zapłaty kar umownych. Co ważne, postawiono tutaj wymóg udokumentowania tych okoliczności, co wyklucza możliwość instrumentalnego wykorzystywania tego zapisu przez Sprzedającego. Oczywiście jest, iż nierozsądnym jest prowadzenie prac budowlanych etc. w niekorzystnych warunkach atmosferycznych (m.in. temperatura poniżej – 5 ° C), gdyż takie zachowanie z pewnością negatywnie wpłynęłoby na jakość wykonywanych prac, jak również na stan techniczny budynku oraz spowodowałoby powstanie licznych usterek na etapie późniejszego funkcjonowania budynku i pojedynczych lokali,

### **3. odnośnie postanowienia § 6 ust. 5 wzorca Umowy:**

Developer podnosi, iż pomimo nieobecności Kupującego otrzyma on od Sprzedającego przesyłkę poleconą, która jest przesyłką listową rejestrowaną i można ją dostarczyć adresatowi za potwierdzeniem odbioru stanowiącym dowód odbioru nadanej przesyłki. W związku z czym Kupujący zostanie poinformowany o dokonaniu odbioru lokalu przez Sprzedającego i zostanie mu doręczony protokół. Brak takiej klauzuli narażałby Sprzedającego na dodatkowe koszty. Jak podnosi Developer został on wielokrotnie narażony na dodatkowe koszty poprzez działania nieuczciwych klientów, którzy celowo nie przystępują do odbioru lokalu unikając odbioru kierowanej do nich korespondencji. W takim przypadku Sprzedający nie jest w stanie skutecznie wyznaczyć terminu odbioru, i to on ponosi nieuzasadnione koszty utrzymania lokalu – energia elektryczna, energia cieplna, woda itp. co jest efektem świadomego i celowego działania kupujących. Developer podnosi również iż powyższy zapis jest inny niż klauzula abuzywna wpisana w rejestrze pod nr 364 bowiem Sprzedający doręcza Kupującemu jedynie jednostronnie podpisany protokół, co nie wyklucza możliwości odniesienia się Kupującego do jego treści poprzez wniesienie uwag. Ponadto procedura jednostronnego odbioru lokalu jest poprzedzona kilkukrotnymi wezwaniami do zgodnego odbioru lokalu.

Ponadto Developer podnosi, że oceniając w/w postanowienia należy brać pod uwagę ich znaczenie w kontekście brzmienia całej umowy, a nie wyłącznie jako oddzielnych uregulowań, bowiem przy bliższej analizie wskazanych wyżej paragrafów nie są one sprzeczne z dobrymi obyczajami i nie naruszają w rażący sposób interesów

konsumenta – Kupującego. Developer podnosi również, „ że organ antymonopolowy powinien w sposób pełny uzasadnić poszczególne postanowienia za niedozwolone, odwołując się do reguł etycznych uczciwego i lojalnego postępowania w obrocie, a nie wyłącznie wskazywać na wyrwane z szerszego kontekstu konkretne zapisy.”

Postanowieniem Nr 204/10 z dnia 12.11.2010 r. RLU-61-25/10/RD zaliczono w poczet prowadzonego postępowania administracyjnego w tej sprawie dowody uzyskane w postępowaniu wyjaśniającym wszczętym Postanowieniem Nr 125a/10 z dnia 8 czerwca 2010 r., RLU-405-25/10/RD.

### **Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny w tej sprawie:**

Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku jest przedsiębiorcą wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000307432. Przedmiotem działalności Przedsiębiorcy jest budownictwo ogólne (m.in. realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, roboty związane z budową dróg, rurociągów itp.), kupno, wynajem i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi na terenie Białegostoku i okolic.

W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą Przedsiębiorca stosuje w obrocie gospodarczym w kontaktach z konsumentami wzorzec umowy: „*Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego*”. W/w wzorzec umowny miał zastosowanie w 2010 i 2011 r. w związku z umowami podpisywanymi z konsumentami. W 2010 r. zostało zawartych 50 umów z zastosowaniem przedmiotowego wzorca, a w 2011 r. zawarto 12 umów.

Analiza wskazanego dokumentu dała podstawy do postawienia Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów poprzez zamieszczenie w nich postanowień, odpowiadających pod względem tożsamości wpisanym do Rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone.

### **Prezes Urzędu zakwestionował następujące postanowienia:**

#### **Zapis wzorca Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego o treści:**

**1. zapis § 2 ust. 3** „, *Nieemożność zachowania terminów zawarcia umów przyrzeczonych spowodowana brakiem zakończenia (zrealizowania) wszystkich procedur (wymagań) prawnych niezbędnych do objęcia działek nr 3343/2 i 6156/1 w ramach nieruchomości wspólnej (wspólnoty mieszkaniowej) zgodnie z ust. 2, nie będzie traktowana jak zwłoka Sprzedającego, jeżeli w swoich działaniach wykazał się należytą starannością.*”

**2. zapis § 5 ust. 2** „, *Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub poważnie utrudniających prowadzenie robót budowlanych w normalnym trybie. W tym przypadku terminy określone w ust. 1 i 2 mogą ulec przesunięciu o ilość dni, w czasie których wystąpiła temperatura poniżej – 5<sup>0</sup>C (słownie: minus pięć stopni C) udokumentowana odpowiednimi wskazaniem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie. Przesunięcie terminów z przyczyn określonych w niniejszej ustępie nie uważa się za zwłokę Sprzedającego .*”

**3. zapis § 6 ust. 5** „, *W razie nie stawienia się Kupującego w terminie ustalonym zgodnie z ust. 4, Sprzedający upoważniony będzie do przekazania Lokalu i sporządzenia stosownego protokołu jednostronnie, co będzie równoznaczne z odbiorem Lokalu przez*

*Kupującego i wykonaniem przez Sprzedającego Umowy w tym zakresie. Sprzedający prześle protokół odbioru Kupującemu przesyłką poleconą.”*

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone następujące postanowienia umowne, które zostały następnie wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru niedozwolonych postanowień umownych, pod pozycjami:

- **poz. 1200** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„ Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży ”* - wyrok z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06,
- **poz. 883** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie o treści: *„W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące”* wyrok z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03,
- **poz. 364** w rejestrze niedozwolonych postanowień umownych postanowienie 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”* - wyrok z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03.

W dniu 24.10.2011 r. Przedsiębiorca dostarczył informację dotyczącą przychodu osiągniętego w 2009 r. Przychód ten wyniósł (tajemnica przedsiębiorcy) zł. Prezes Urzędu zakończył zbieranie materiału dowodowego, o czym poinformował przedsiębiorcę pismem z dnia 9 września 2011 r. W toku postępowania administracyjnego Przedsiębiorca nie skorzystał z prawa wglądu do zebranego materiału dowodowego.

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

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów ogranicza zastosowanie jej przepisów wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Oznacza to, że warunkiem koniecznym do uruchomienia procedur i zastosowania instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorców - naruszając jej przepisy - stanowią potencjalne zagrożenie interesu publicznego.

Niniejsze postępowanie dotyczy treści wzorca umownego stosowanego przez Developera wobec nieograniczonego kręgu adresatów tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów Developera, którym na gruncie art. 4 pkt 12 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (...) przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Asko Budownictwo II Sp. z o.o. w Białymstoku. Interes publicznoprawny przejawia się także

w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, że naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu, działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, iż do oceny stanu faktycznego niniejszej sprawy zastosowanie mają przepisy w/w ustawy, a dotyczące jej postępowanie prowadzone było w interesie publicznym.

Wszczynając postępowanie administracyjne wobec wskazanego wyżej Przedsiębiorcy, Prezes Urzędu postawił mu zarzuty naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów [dalej zwaną również ustawą o ochronie (...)].

Zgodnie z treścią art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Art. 24 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy stanowi, że przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie kwestionowane działania przedsiębiorcy, aby mogły być skutecznie ocenione w ramach art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 w/w ustawy, muszą spełniać poniższe przesłanki:

1. być działaniem bezprawnym przedsiębiorcy, polegającym 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.

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 pkt a) ustawy o ochronie (...), „ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007 r., Nr 155, poz. 1095 ze zm.), a także osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną nie mającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej”. Asko Budownictwo II Sp. z o.o. w Białymstoku jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt a) ustawy o ochronie (...), gdyż wykonuje we własnym imieniu działalność gospodarczą w postaci świadczenia usługi budowy lokali mieszkalnych dla potencjalnych konsumentów.

Pierwszą przesłanką z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...) jest bezprawność, tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Jako działanie „bezprawne” należy kwalifikować zachowania sprzeczne z nakazem zawartym w ustawach, rozporządzeniach wydanych na podstawie i dla wykonania tychże ustaw, umowie międzynarodowej mającej bezpośrednio zastosowanie w stosunkach wewnętrznych. Sprzeczne z prawem są czyny: zabronione i zagrożone sankcją karną, czyny zabronione pod sankcjami dyscyplinarnymi, czyny zakazane przepisami administracyjnymi lub przepisami prawa gospodarczego publicznego, czyny zabronione przepisami o charakterze cywilnym, sprzeczne z nakazami zawartymi w prawie cywilnym lub prawie administracyjnym.

*„Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia przeto bezprawności działania wystarczy ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa”* (tak: Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod redakcją prof. dr hab. Janusza Szwejki, Wydawnictwo CH BECK, Warszawa 2000, s.117 – 118).

Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, że o bezprawności działania można mówić wówczas, gdy nie zachodzi żadna ze szczególnych okoliczności usprawiedliwiających określone działanie, tj. działanie dozwolone przez obowiązujące przepisy, wykonywanie prawa podmiotowego, zgoda pokrzywdzonego oraz działanie w obronie uzasadnionego interesu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.10.1989 r. II CR 419/89 OSP 1990/11-12 poz. 377).

W niniejszej sprawie działanie Przedsiębiorcy, polegające na stosowaniu we wzorcach umowy: „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowień o treści:

**1. zapis § 2 ust. 3** *„, Niemożność zachowania terminów zawarcia umów przyrzeczonych spowodowana brakiem zakończenia (zrealizowania) wszystkich procedur (wymagań) prawnych niezbędnych do objęcia działek nr 3343/2 i 6156/1 w ramach nieruchomości wspólnej (wspólnoty mieszkaniowej) zgodnie z ust. 2, nie będzie traktowana jak zwłoka Sprzedającego, jeżeli w swoich działaniach wykazał się należytą starannością.”*

**2. zapis § 5 ust. 2** *„, Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub poważnie utrudniających prowadzenie robót budowlanych w normalnym trybie. W tym przypadku terminy określone w ust. 1 i 2 mogą ulec przesunięciu o ilość dni, w czasie których wystąpiła temperatura poniżej – 5<sup>0</sup>C (słownie: minus pięć stopni C) udokumentowana odpowiednimi wskazaniem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie. Przesunięcie terminów z przyczyn określonych w niniejszej ustępie nie uważa się za zwłokę Sprzedającego .”*

**3. zapis § 6 ust. 5** *„, W razie nie stawienia się Kupującego w terminie ustalonym zgodnie z ust. 4, Sprzedający upoważniony będzie do przekazania Lokalu i sporządzenia stosownego protokołu jednostronnie, co będzie równoznaczne z odbiorem Lokalu przez Kupującego i wykonaniem przez Sprzedającego Umowy w tym zakresie. Sprzedający prześle protokół odbioru Kupującemu przesyłką poleconą.”*

należy uznać za bezprawne ze względu na to, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia są tożsame z zapisami, które zostały uznane za niedozwolone i wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 października 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.), co wyczerpuje przesłanki art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Art. 479<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego decyduje o bezprawności stosowania niedozwolonych postanowień umownych, stanowiąc o rozszerzonej skuteczności wyroku w sprawie o uznanie postanowień umownych za niedozwolone. Klauzule takie, ze względu na rozszerzoną skuteczność wyroku oraz jawność rejestru według art. 479<sup>45</sup> par.

3 kodeksu postępowania cywilnego, spełniają funkcję podobną do przepisów prawa, a posługiwanie się nimi w stosunkach z konsumentami jest zakazane.

Wzorce umowne stosowane przez przedsiębiorców w kontaktach z konsumentami podlegają szczególnej kontroli. Wzorzec umowy to doktrynalne określenie wszelkich jednostronnych, przygotowanych z góry przed zawarciem umowy, gotowych klauzul umów w postaci warunków umów, ich wzorów, regulaminów, statutów 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 2005r., 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<sup>43</sup> kodeksu postępowania cywilnego, od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich.*

Również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. sygn. akt: III SZP 3/06, wskazał, że: *„stosowanie postanowień wzorców 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, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów”*. Dlatego dokonując oceny zgodności treści postanowień umownych wykorzystywanych przez przedsiębiorców we wzorcach umownych z obowiązującym prawem należy wykorzystywać reguły interpretacji wykształcone w doktrynie i orzecznictwie. Konsekwencją jest więc uznanie za niedozwolone takich postanowień umów, które mieszczą się w „hipotezie” klauzuli wpisanej do rejestru, której treść została ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię. Nie jest niezbędna literalna, dosłowna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywaną.

Zatem, dla stwierdzenia stosowania praktyki polegającej na bezprawnym naruszeniu zbiorowych interesów konsumentów poprzez stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umowy uznanych za niedozwolone, konieczne jest wykazanie, że stosowane przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umownego są tożsame (mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru) z treścią wpisanego do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolony na mocy stosownego orzeczenia SOKiK.

## **Ad I sentencji decyzji**

Prezes Urzędu zakwestionował, postanowienie wzorca **Umowy** „Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego” stosowanego w 2010 i 2011 r. stanowiące:

**1. § 2 ust. 3 o treści** *„Niemożność zachowania terminów zawarcia umów przyrzeczonych spowodowana brakiem zakończenia (zrealizowania) wszystkich procedur (wymagań) prawnych niezbędnych do objęcia działek nr 3343/2 i 6156/1 w ramach nieruchomości wspólnej (wspólnoty mieszkaniowej) zgodnie z ust. 2, nie będzie*



*traktowana jak zwłoka Sprzedającego, jeżeli w swoich działaniach wykazał się należyłą starannością.*”

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 43/06 zapis o treści: „*Nie zachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy sprzedaży w/w lokalu spowodowane przez przedłużającą się procedurę administracyjną zmierzającą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku strony uznają za niezawinione działanie przez Sprzedającego i ustalą nowy termin zawarcia umowy sprzedaży*” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 11 lipca 2007 r. pod numerem **1200**,

Podobnie w wyrokach SOKiK – u:

- wyrok z dnia 7 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII Amc 172/05 zapis o treści: „*Spółdzielnia ma prawo przesunąć termin oddania do użytku lokalu (...) w przypadku innych okoliczności mających obiektywny i realny wpływ na przebieg realizacji inwestycji.*” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 20 lutego 2007 r. pod numerem **1 035**,

- wyrok z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygnatura XVII Amc 43/06 o treści: „*Nieprzewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul będą skutkowały przesunięciem terminu wybudowania budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu o okres niezbędny do zakończenia budowy nie krótszy o czas trwania budowy.*”- został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 11 lipca 2002 r. pod numerem **1203**,

Wskazane powyżej postanowienie oraz postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą wyłączenia odpowiedzialności Developera za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy spowodowane okolicznościami określonymi przez niego jako „*brakiem zakończenia (zrealizowania) wszystkich procedur (wymagań) prawnych*”. Pokreślenia wymaga, że postanowienie to jest nieostre, albowiem nie określa w sposób jednoznaczny, co może stanowić okoliczność uniemożliwiającą zawarcie umowy. W praktyce może to oznaczać, że każdy szeroko rozumiany powód o charakterze prawnym, dla którego umowa przyrzeczona nie została zawarta, wyłącza odpowiedzialność dewelopera za niewykonanie, bądź nienależyte wykonanie umowy. Należy jednakże mieć na uwadze, że takie okoliczności nie mogą być uznane za uzasadnienie wyłączenia odpowiedzialności dewelopera za zwłokę w realizacji przedmiotu umowy, czego dowodem są powołane wyroki SOKiK, w których Sąd konsekwentnie i jednoznacznie uznał, że okoliczności formalno-prawne nie stanowią przesłanki egzoneracyjnej, albowiem nie można wykluczyć, iż przyczyną przedłużania postępowań przed organami administracyjnymi, są działania lub zaniechania dewelopera. W ocenie organu antymonopolowego należy zgodzić się ze stanowiskiem SOKiK albowiem Przedsiębiorca może i powinien podjąć działania, które zapobiegałyby ewentualnym skutkom przedłużenia procedur administracyjnych.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność dewelopera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych różnic w sformułowaniu i co do użytych zwrotów porównywanych klauzul.

## 2. § 5 ust. 2 o treści:

*„Termin określony w ust. 1 może ulec przesunięciu z powodów niezależnych od Sprzedającego, w szczególności z powodu warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub poważnie utrudniających prowadzenie robót budowlanych w normalnym trybie. W tym przypadku terminy określone w ust. 1 i 2 mogą ulec przesunięciu o ilość dni, w czasie których wystąpiła temperatura poniżej – 5<sup>0</sup>C (słownie: minus pięć stopni C) udokumentowana odpowiednimi wskazaniem Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie. Przesunięcie terminów z przyczyn określonych w niniejszej ustępie nie uważa się za zwłokę Sprzedającego .”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 18 maja 2005 r. sygn. akt XVII Amc 86/03 zapis o treści: „ W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 28 września 2006 r. **pod numerem 883.**

Podobnie w wyroku SOKiK – u:

- wyrok z dnia 30 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Amc 66/06 zapis o treści: „Ponadto stawiający oświadcza, że wyżej określony termin może ulec przesunięciu przyczyn niezależnych od strony zobowiązanej do sprzedaży a mogących wynikać m.in. z decyzji organów administracji rządowej, jak i samorządowej, nie sprzyjających warunków atmosferycznych itp. – na co strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę ” – został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 4 września 2007 r. pod numerem **1 252.**

Z treści analizowanych postanowień wynika, iż dany przedsiębiorca może uwolnić się od odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji, wynikające z przyczyn bezpośrednio od niego niezależnych, ale negatywnie rzutujących na konsumenta. Wymaga podkreślenia, że zgodnie z art. 355 § 2 k.c., należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.10.2003 r. (V CK 311/02), o tym, czy na tle konkretnych okoliczności można osobie zobowiązanej postawić zarzut braku należytej staranności w dopełnieniu obowiązków, decyduje nie tylko niezgodność jego postępowania z modelem, lecz także uwarunkowana doświadczeniem życiowym możliwość i powinność przewidywania odpowiednich następstw zachowania. Z uwagi na powyższe, należy stwierdzić, iż Przedsiębiorca jako profesjonalista działający na rynku budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych, powinien przy określaniu terminu realizacji inwestycji mieć na względzie typowe okoliczności zewnętrzne, które mogą mieć wpływ na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. W ocenie Prezesa Urzędu, za bezzasadne należy uznać wyłączenie przez Przedsiębiorcę odpowiedzialności za opóźnienia w realizacji inwestycji wynikające np. warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają wykonywanie robót budowlanych. Przedmiotowe postanowienie stanowi bowiem próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta, co godzi w dobre obyczaje takie jak: wzajemne zaufanie stron, uczciwość kupiecka czy zasadę rzetelnego traktowania kontrahenta. Mając powyższe na względzie, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia

18.05.2005r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał, iż wskazane postanowienie, analogiczne do ocenianego w niniejszej sprawie, stanowi niedozwolone postanowienie umowne, gdyż wyczerpuje dyspozycje art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Treść wzorca umownego stosowanego przez Przedsiębiorcę również uprawnia go do zmiany terminu zakończenia inwestycji w przypadku zaistnienia typowych okoliczności zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na przedłużenie okresu prowadzenia robót budowlanych. Konieczność wprowadzania przerw w realizacji budowy z uwagi na warunki atmosferyczne jest nieodzownym elementem świadczenia przez Przedsiębiorcę usług deweloperskich. Należy ponadto wskazać, iż zarówno w przypadku klauzul wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, jak i klauzuli stosowanej przez Przedsiębiorcę ulega ograniczeniu jego odpowiedzialność odszkodowawcza, z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, co narusza art. 385<sup>3</sup> pkt 2 k.c.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie naruszające interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność Developera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i skutków, mimo pewnych różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

### **3. § 6 ust. 5 o treści:**

*„ W razie nie stawienia się Kupującego w terminie ustalonym zgodnie z ust. 4, Sprzedający upoważniony będzie do przekazania Lokalu i sporządzenia stosownego protokołu jednostronnie, co będzie równoznaczne z odbiorem Lokalu przez Kupującego i wykonaniem przez Sprzedającego Umowy w tym zakresie. Sprzedający prześle protokół odbioru Kupującemu przesyłką poleconą. ”*

Wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03 zapis 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 ”* został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. **pod numerem 364.**

Podobnie w wyrokach SOKiK – u:

- wyrok z dnia 22 listopada 2004 r. sygn. akt XVII Amc 55/03 zapis o treści: *„ W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru ”* został zakazany w obrocie z konsumentami i wpisany do Rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone z dniem 1 marca 2005 r. **pod numerem 365.**

Przedstawione postanowienia – będące przedmiotem postępowania, jak również te już wpisane do Rejestru przewidują, że w razie niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie w celu protokolarnego odbioru nieruchomości developer będzie uprawniony do jednostronnego jej odbioru i stwierdzenia, że wybudowana przez niego nieruchomość jest zgodna z umową. Jednocześnie Developer zastrzegł, w ocenianym postanowieniu, że takie działanie jest równoznaczne z wykonaniem przez developera umowy w tym zakresie. W ocenie Prezesa UOKiK formułowanie tego typu postanowień

daje developerowi zbyt daleko idące uprawnienia do dokonywania interpretacji umowy. Dodatkowo podczas jednostronnego odbioru lokalu przez developera jest on uprawniony do uznania, że dany lokal jest zgodny z umową. Tak sformułowane postanowienie wypełnia dyspozycję art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c., gdyż przyznaje kontrahentowi konsumenta - w tym przypadku Developerowi - uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W konsekwencji stosowania postanowienia zakwestionowanego, w sytuacji dokonywania przez Developera jednostronnego odbioru lokalu, wyłącznie od jego woli zależy, jakie i czy w ogóle zamieści w protokole odbioru lokalu, informacje o jawnych wadach tego lokalu.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie narusza interesy konsumentów, wyłączając odpowiedzialność Developera w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i jest tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Druga przesłanka z art. 24 ust. 1 i ust. 2 ustawy o ochronie (...) jest spełniona, gdy dane działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów, jako zbiorowości, gdyż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów chroni interesy nieograniczonej z góry liczby konsumentów, których nie da się zidentyfikować, jest to zjawisko o charakterze instytucjonalnym, zbiorowym. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 kwietnia 2008r., sygn. akt III SK 27/07, stwierdził co następuje : *„Zdaniem SN, sformułowanie z art. 23a ust. 1 ustawy o okik „nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów” należy rozumieć w ten sposób, że liczba indywidualnych interesów konsumentów, których interesy zostały naruszone, nie decyduje o tym, czy dana praktyka narusza zbiorowe interesy konsumentów. Praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest bowiem takie zachowanie przedsiębiorcy, które podejmowane jest w warunkach wskazujących na powtarzalne zachowania w stosunku do indywidualnych konsumentów wchodzących w skład grupy do której skierowane są zachowania przedsiębiorcy, w taki sposób, że potencjalnie ofiarą takiego zachowania może być każdy konsument będący klientem lub potencjalnym klientem przedsiębiorcy”*.

Z takim przypadkiem mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu administracyjnym. Sprzedaż lokali mieszkalnych oferowanych przez Asko Budownictwo II Sp. z o.o. dokonywana jest w Białymstoku i okolicach. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż oferta Przedsiębiorcy skierowana jest do nieokreślonej z góry liczby osób. W kontaktach z konsumentami Przedsiębiorca posługuje się przygotowanym przez siebie wzorem Umowy, wiążącym strony - przedsiębiorcę i konsumenta, określając wzajemne prawa i obowiązki. Należy zatem uznać, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem zbiorowych interesów konsumentów. Spełniona została zatem druga przesłanka warunkująca ocenę tej sprawy pod kątem art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

W związku ze spełnieniem obu przesłanek należało uznać za udowodnione, iż działanie spółki Asko Budownictwo II Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, wymienioną w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...).

Zarzucona i udowodniona w niniejszej decyzji praktyka Developera nie została przez tego Przedsiębiorcę zaniechana, Developer uznał za niezasadne postawienie jej zarzutów, nie zgodził się z ich uzasadnieniem prawnym w postanowieniu o wszczęciu postępowania administracyjnego, stąd pkt I sentencji niniejszej decyzji zawiera nakaz zaniechania stosowania zarzucanej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

## **Ad II sentencji decyzji.**

Prezes Urzędu nałożył na Przedsiębiorcę karę pieniężną:  
z tytułu naruszenia zakazu o jakim mowa w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji w wysokości **3497 zł (słownie: trzy tysiące czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych)**,

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu ma kompetencje do ukarania przedsiębiorcy poprzez nałożenie na niego kary pieniężnej 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 o ochronie (...).

Pod pojęciem przychodu – rozumie się przychód uzyskany w roku podatkowym poprzedzającym dzień wszczęcia postępowania na podstawie ustawy, w rozumieniu obowiązujących przedsiębiorcę przepisów o podatku dochodowym (art. 4 pkt 15 w/w ustawy).

Nakładanie kar na podstawie art.106 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów odbywa się w trybie uznania administracyjnego (charakter fakultatywny kary pieniężnej), co oznacza, że zarówno o fakcie jej nałożenia, jak i o jej wysokości decyduje w konkretnej sprawie Prezes Urzędu. Kara pieniężna jest sankcją nakładaną na przedsiębiorcę za stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów opisanej w art. 24 ust. 1 i 2 tej ustawy. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie zawiera katalogu przesłanek, od których Prezes Urzędu uzależnia nałożenie kary pieniężnej, zatem Prezes kierować się musi przesłankami wynikającymi z funkcji dla jakich kary te zostały powołane. Kary pieniężne w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów pełnią zaś funkcję prewencyjną, represyjną i dyscyplinującą.

Natomiast odnośnie wysokości kary pieniężnej to art. 111 w brzmieniu ustawy wskazuje, iż ustalając wysokość kary pieniężnej Prezes Urzędu winien wziąć pod uwagę okres, stopień oraz okoliczność naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

Stosowana praktyka miała miejsce od 2010 r. tj. w tym czasie Przedsiębiorca posługiwał się zakwestionowanymi zapisami we wzorach umownych, używanych przy podpisywaniu umów z konsumentami. W 2010 zostało zawartych 50 umów z zastosowaniem przedmiotowego wzorca, a w 2011 r. zawarto 12 umów.

W roku 2010 Asko Budownictwo II Sp. z o.o. w Białymstoku osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy) zł. Górna granica kary, jaką Prezes Urzędu mógł nałożyć na przedsiębiorcę wynosi zatem (tajemnica przedsiębiorcy) zł.

W niniejszej sprawie za naruszenie zakazu określonego w pkt I sentencji niniejszej decyzji Prezes UOKiK nałożył na Przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 3 497 zł. co stanowi (tajemnica przedsiębiorcy) % przychodu osiągniętego w 2010 roku.

W punkcie I sentencji decyzji zakwestionowano jako tożsame z zapisami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, trzy zapisy znajdujące

się w wzorcu Umowy. Pierwszy z nich dotyczy zapisu o przedłużeniu terminu realizacji inwestycji z powodów niemożności zachowania terminów zawarcia umów przyrzeczonych, która to zwłoka nie będzie traktowana jako wina Przedsiębiorcy. Drugi z zapisów dotyczy sytuacji, w którym Developer uzyskuje przedłużenie terminu wykonania umowy na skutek wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych bądź wystąpienia innych niezależnych od niego przeszkód podczas realizacji inwestycji – przesunięcie terminu wykonania umowy nie uważa się za zwłokę Sprzedającego. Trzeci z zapisów upoważnia Sprzedającego, w razie niestawienia się Kupującego w terminie odbioru, do jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru lokalu (i przesłanie go Kupującemu przesyłką poleconą), co będzie jednoznaczne z wykonaniem całej umowy przez Sprzedającego.

Należy stwierdzić, iż stosowanie takich zapisów w kontaktach z konsumentami w sposób rażąco narusza ich interesy.

Przedsiębiorca jako profesjonalista powinien dołożyć szczególnej staranności, aby w kontaktach z konsumentami postępować zgodnie z literą prawa, uwzględniając dobre obyczaje kupieckie oraz chronić interesy konsumentów. Przedsiębiorca działając w branży deweloperskiej powinien mieć świadomość wiążących go regulacji ogólnych oraz branżowych i w oparciu o nie układać stosowane w obrocie wzorce umów. Należy stwierdzić, iż w powszechnie dostępnym Rejestrze klauzul niedozwolonych, znajduje się duża ilość wpisów dotyczących branży nieruchomości, w związku z czym Przedsiębiorca miał możliwość sięgnięcia do Rejestru i opracowania wzorca tak, aby nie zawierał kwestionowanych postanowień. Dopuszczenie się naruszenia przepisów ustawy może nastąpić zarówno umyślnie jak też i nieumyślnie. Kara pieniężna może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego czynu (art. 106 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów). Oznacza to, że kara może być nałożona w przypadku, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występować wina, rozumiana jako świadomość bezprawności zachowania.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 83 Konstytucji RP, każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej. Obowiązek znajomości i przestrzegania norm prawa ciąży tym bardziej na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego, takich jak Przedsiębiorca. Podmioty profesjonalnie działające na rynku powinny przewidzieć, że podejmowane przez nie działania będą uznane przez Prezesa UOKiK za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Pomimo więc istnienia stosownych regulacji prawnych Przedsiębiorca posługiwał się kwestionowanym wzorcem umownym, którego treść prowadziła do naruszenia przepisów ustawy o ochronie (...), co świadczy o tym, że co najmniej nieumyślnie dopuścił się stosowania zakazanych klauzul umownych wpisanych do Rejestru.

Przedsiębiorca świadczący usługi w branży nieruchomości, przy swobodnym dostępie do powszechnie obowiązujących regulacji prawnych (ogólnych i branżowych), orzecznictwa sądowego, decyzji Prezesa UOKiK, Rejestru niedozwolonych klauzul umownych itp. ma obowiązek posługiwać się wzorcami umownymi, które będą wolne od postanowień naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Pomimo istnienia stosownych regulacji prawnych oraz Rejestru Przedsiębiorca posługiwał się wzorcami umownymi zawierającymi postanowienia naruszające przepisy ustawy o okik. Stwierdzić należy, że praktyka Przedsiębiorcy, polegająca na posługiwaniu się w kontaktach z konsumentami wzorcem umownym, zawierającym postanowienia sprzeczne z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, nosi znamiona długotrwałości - stosowana była przez około 20 miesięcy.

Odsetek początkowy określony w celu dalszego obliczania kary to (tajemnica przedsiębiorcy) % przychodu przedsiębiorcy. Kwota uzyskana w wyniku przeprowadzonych obliczeń stanowi tzw. kwotę bazową, która wynosi w zaokrągleniu 3 497 zł.

Nie stwierdzono przesłanek obciążających ani łagodzących w niniejszej sprawie.

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak określona kara spełni zarówno rolę represyjną jako sankcja i dolegliwość za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu. Nie bez znaczenia jest też jej walor wychowawczy, w tym wymiar ogólny, odstraszaający dla innych przedsiębiorców działających w branży przed podobnym naruszaniem interesów konsumentów.

Biorąc pod uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Developera jest adekwatna do stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

**Wobec powyższego orzeczono, jak w pkt I i II sentencji niniejszej decyzji.**

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Od niniejszej decyzji, na podstawie art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w związku z art. 479<sup>28</sup> § 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:**

**Asko Budownictwo II  
Sp. z o.o.  
ul. Brukowa 28 lok. 1  
15-889 Białystok**

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury w Lublinie  
Ewa Wiszniowska