



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

Pl. Szczepański 5, 31-011 Kraków
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98,

E-mail: krakow@uokik.gov.pl

RKR-61-4/10/AG

Kraków, dnia 23 listopada 2010r.

DECYZJA Nr RKR - 18/2010

- I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 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), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Przedsiębiorstwa Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą: „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (I)” zawieranych w zwykłej formie pisemnej postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „W przypadku zmiany stawek podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.” (§ 5 ust. 1 zd. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885 i 1386.
- 2) „Cena ustalona w ust. 1 podlega kwartalnej indeksacji w odpowiednich częściach za okres od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia płatności zgodnie z wskaźnikami miesięcznego wzrostu cen i usług konsumpcyjnych podawanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Indeksacja nie dotyczy kwot już wpłaconych.” (§ 5 ust. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1498, 1499.
- 3) „Strony postanawiają, że łączna cena określona w ust. 1 tej umowy ulegnie zmianie w przypadku zmiany metrażu lokalu mieszkalnego wynikającej z pomiaru powierzchni użytkowej po wybudowaniu lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy. W razie wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchniami: projektową ustaloną w ust. 1 §3 i rozliczeniową ustaloną w drodze pomiaru, będzie ona uwzględniona w ostatniej racie płatności przez doliczenie (nadwyżka) lub odjęcie (niedobór) kwoty wynikającej z pomnożenia tej różnicy powierzchni przez wskaźnik wartości będący wynikiem podzielenia ceny określonej w ust. 1 przez powierzchnię użytkową lokalu według projektu technicznego, przy czym różnica w granicach 1% nie wpływa na cenę.” (§ 5 ust. 6 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 155, 227, 1540.

- 4) „*W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet ceny, Przedsiębiorstwu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę. Zwłoka w zapłacie powyżej 30 dni daje Przedsiębiorstwu prawo odstąpienia od niniejszej umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.*” (§ 6 ust. 1 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1375.
- 5) „*W razie odstąpienia przez Przedsiębiorstwo od umowy zgodnie z ust. 1 Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży. Kara umowna będzie potrącona z dokonanych już przedpłat.*” (§ 6 ust. 2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 6) „*W razie odmowy przez Kupującego zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującego, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży.*” (§ 6 ust. 6 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 7) „*W razie zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy Przedsiębiorstwo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki.*” (§ 7 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1808.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 2 sierpnia 2010r.

- II. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatury UOKiK (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Przedsiębiorstwa Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą: „*Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (II)*” zawieranych w zwykłej formie pisemnej postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „*W przypadku zmiany stawek podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.*” (§ 5 ust. 1 zd. 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 885 i 1386.

- 2) „*W razie odstąpienia przez Przedsiębiorstwo od umowy zgodnie z ust. 1 Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży. Kara umowna będzie potrącona z dokonanych już przedpłat.*” (§ 6 ust. 2 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 3) „*W razie odmowy przez Kupującego zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującego, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży.*” (§ 6 ust. 6 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 4) „*W razie zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy Przedsiębiorstwo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki.*” (§ 7 wzorca) – wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1808.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 2 sierpnia 2010r.

- III. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Przedsiębiorstwa Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą: „*Umowa Przedwstępna*” zawierającym w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 12, 13, oraz 14) postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „*W przypadku zmiany stawki VAT Cena Sprzedaży ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.*” (§ VIII pkt 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 858, 1386.
- 2) „*Cena Sprzedaży podlega kwartalnej indeksacji w odpowiednich częściach za okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy Przedwstępnej do dnia płatności, zgodnie ze wskaźnikami miesięcznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanymi przez GUS („Indeksacja”), przy czym Indeksacja nie dotyczy kwot już wpłaconych, a należność z tytułu Indeksacji płatna będzie w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania wykazu przez Kupującego, zaś przedpłaty i wpłaty z tytułu Indeksacji będą opodatkowane podatkiem VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.*” (§ VIII pkt 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1498, 1499.

- 3) „Cena Sprzedaży w zakresie Garażu i Komórki Lokatorskiej może ulec zmianie w przypadku zmiany metrażu Garażu lub Komórki Lokatorskiej, wynikającej z pomiaru ich powierzchni użytkowej po wybudowaniu Garażu i Komórki Lokatorskiej, stanowiących przedmiot niniejszej Umowy Przedwstępnej, przy czym w razie wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchniami: projektową ustaloną w ust. 1 pkt 5) i rozliczeniową ustaloną w drodze pomiaru z natury, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), będzie ona uwzględniona w ostatniej zaliczce przez doliczenie (nadwyżka) lub odjęcie (niedobór) kwoty wynikającej z pomnożenia tej różnicy powierzchni przez wskaźnik wartości będący wynikiem podzielenia Ceny Sprzedaży przez powierzchnię użytkową Garażu i Komórki Lokatorskiej według projektu technicznego, z tym, że różnica w granicach 1% (jeden procent) nie wpływa na Cenę Sprzedaży.” (§ VIII pkt 4 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 155, 227, 1540.
- 4) „W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet Ceny Sprzedaży, Sprzedającemu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę, przy czym zwłoka w zapłacie powyżej 30 (trzydzieści) dni daje Spółce prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.” (§ IX pkt 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1375.
- 5) „W razie odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy Przedwstępnej zgodnie z punktem poprzedzającym, Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Sprzedaży, która będzie potrącona z dokonanych już przedpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych Zaliczek nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez Strony.” (§ IX pkt 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 6) „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia Umowy Przyrzeczonej będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% Ceny Sprzedaży. Zwrot wpłaconej Ceny Sprzedaży nastąpi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia oświadczenia o odmowie zawarcia Umowy Przyrzeczonej.” (§ IX pkt 5 wzorca) wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 7) „W razie zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej Sprzedający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% (zero i jedna setna procent) Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki.” (§ IX pkt 6 wzorca) wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1808.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 2 sierpnia 2010r.

- IV. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej Delegatur UOKiK (Dz. U.

Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów bezprawne, godzące w interesy konsumentów działania Przedsiębiorstwa Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegających na stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą: „*Umowa Przedwstępna*” zawieranych w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 23, 24, 25 oraz 26) postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „*W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet Ceny Sprzedaży, Sprzedawczemu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę, przy czym zwłoka w zapłacie powyżej 30 (trzydzieści) dni daje Spółce prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.*” (§ IX pkt 2 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 650, 1375.
- 2) „*W razie odstąpienia przez Sprzedawczego od niniejszej Umowy Przedwstępnej zgodnie z punktem poprzedzającym, Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedawczego kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Sprzedaży, która będzie potrącona z dokonanych już przedpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych Zaliczek nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez Strony.*” (§ IX pkt 3 wzorca) - wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 3) „*W razie odmowy przez Kupującego zawarcia Umowy Przyrzeczonej będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedawczego kary umownej w wysokości 5% Ceny Sprzedaży. Zwrot wpłaconej Ceny Sprzedaży nastąpi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia oświadczenia o odmowie zawarcia Umowy Przyrzeczonej.*” (§ IX pkt 5 wzorca) wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1, 288, 510, 887.
- 4) „*W razie zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej Sprzedawczy będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% (zero i jedna setna procent) Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki.*” (§ IX pkt 6 wzorca) wpisanego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1808.

oraz stwierdza się zaniechanie jej stosowania z dniem 2 sierpnia 2010r.

- V. Na podstawie art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 7 lipca 2009r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu- postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

określa się środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez nałożenie na Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie obowiązku aneksowania umów zawartych w oparciu o obowiązujące do dnia 2.08.2010r. wzorce umów - zawierających zapisy wskazane w punktach I – IV sentencji decyzji, w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych wzorców umów, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa UOKiK.

- VI. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 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), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, karę pieniężną w wysokości 79.199 zł (słownie: siedemdziesiąt dziewięć sto dziewięćdziesiąt dziewięć), płatną do budżetu państwa z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 w/w ustawy w zakresie opisanym w pkt I niniejszej decyzji.

- VII. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. nr 50, poz. 331 z późn. zm.) oraz art. 263 § 1 i art. 264 § 1 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 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), po przeprowadzeniu – wszczętego z urzędu - postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów,

w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

obciąża się Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 75 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć złotych) w terminie 14 dni od uprawomocnienia się decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 07.01.2010r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - zwany dalej „Prezesem UOKIK” lub „organem antymonopolowym” – wszczął z urzędu, w związku ze skargą konsumencką, postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy warunki umów zawieranych w obrocie z konsumentami przez Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie - zwanego dalej „Spółką” - nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami w/w ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi wzorców umów.

W toku postępowania ustalono, że w/w przedsiębiorca świadczy usługi deweloperskie, których przedmiotem jest budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na terenie Krakowa oraz dokonano analizy wzorców umów stosowanych przez tego przedsiębiorcę. Przeprowadzone postępowanie wykazało, że wzorce umów pod następującymi nazwami:

- „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (I)”,
- „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (II)”,
- Umowa Przedwstępna” zawieranej w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 12, 13, oraz 14),
- Umowa Przedwstępna” zawieranej w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 23, 24, 25 oraz 26),

stosowane w obrocie z konsumentami zawierają postanowienia, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. – zwanego dalej „Rejestrem”, które mogą stanowić naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jako bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Postanowieniem RKR-56/2010 z dnia 31 marca 2010r. Prezes UOKIK z urzędu zaliczył w poczet dowodów materiały uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

Mając powyższe na uwadze, postanowieniem nr RKR-68/2010 z dnia 23.04.2010r. organ antymonopolowy wszczął - z urzędu - postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, określonych w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007r. Nr 50, poz. 331 z późn. zm) - zwanej dalej „ustawą o ochronie (...)”, polegających na stosowaniu w w/w wzorcach umów wykorzystywanych przez tę Spółkę postanowień umownych wpisanych na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c. do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”.

Odpowiadając na zarzuty postawione w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, Spółka w pismach z dnia 10.05.2010r., 09.06.2010r. oraz 18.06.2010r. potwierdziła fakt stosowania wzorców umów o treści zakwestionowanej przez organ antymonopolowy oraz poinformowała, że aprobuje stanowisko i zastrzeżenia Prezesa UOKIK odnośnie zakwestionowanych postanowień w stosowanych dotychczas wzorcach umów. Wyjaśniła też, że dokonała zmiany wzorców umów poprzez usunięcie lub zmianę kwestionowanych postanowień niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów i opracowała dwa nowe wzorce – wzorzec „Umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku

wielorodzinnym” zawierany w zwykłej formie pisemnej oraz wzorzec „Umowy przedwstępnej” zawieranej w formie notarialnej. Na potwierdzenie tego faktu załączyła do odpowiedzi nowe, zmienione wzorce umów. Spółka poinformowała również o rozpoczęciu aneksowania dotychczasowych umów zawartych z konsumentami. Po dokonanej analizie nowych wzorców umów organ antymonopolowy stwierdził, że nie wszystkie zmienione zapisy są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i w dniu 11.08.2010r. wystosował pismo, w którym przedstawił swoje zastrzeżenia oraz wezwał przedsiębiorcę do zmiany tych postanowień, przedłożenia zmienionych wzorców umów jak również o przedłożenie kopii umów zawartych w oparciu o nowe wzorce oraz kopii anektowanych umów. Spółka pismem z dnia 31.08.2010r. przedstawiła zmienione wzorce umów oraz przedstawiła kopię umowy zawartej w dniu 09.07.2010r. w zwykłej formie pisemnej. W dniu 30.09.2010r. organ antymonopolowy wezwał do dostarczenia kopii umów zawartych według ostatecznie zmienionych wzorców oraz wzorca aneksu do umów przedwstępnych uwzględniającego wprowadzone zmiany lub wezwań skierowanych do konsumentów w celu wprowadzenia odpowiednich zmian. W dniu 18.10.2010r. do organu antymonopolowego wpłynęły kopie dwóch umów zawartych w oparciu o nowe wzorce, wzorzec aneksu do umowy przedwstępnej oraz kopie dwóch aneksów do zawartych umów przedwstępnych.

Organ antymonopolowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000074319. Zakres prowadzonej przez nią działalności gospodarczej obejmuje m.in. wykonywanie robót budowlanych, w tym budowę i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych. Aktualnie Spółka realizuje inwestycje na terenie Krakowa. W kontaktach z klientami, w tym konsumentami posługuje się on wzorcami umów, które następnie klienci podpisują, dokonując zakupu świadczonych przez Spółkę usług. Doręczane konsumentom wzorce umów są sporządzane przez Przedsiębiorcę przed zawarciem umowy i zawierają gotowe jednolite postanowienia. Oznacza to, iż stosuje on w obrocie konsumenckim wzorce umów.

Analiza wskazanych wyżej dokumentów pozwoliła na postawienie Spółce zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w stosowanym w obrocie z konsumentami wzorcach umów funkcjonujących pod następującymi nazwami:

- „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (I)”
- „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (II)”
- Umowa Przedwstępna” zawieranej w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 12, 13, oraz 14),
- Umowa Przedwstępna” zawieranej w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 23, 24, 25 oraz 26),

postanowień, o następującej treści:

- I. we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (I)” zawierającym w zwykłej formie pisemnej postanowień o treści:
 - 1) „W przypadku zmiany stawek podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.” (§ 5 ust. 1 zd. 3 wzorca).

- 2) „Cena ustalona w ust. 1 podlega kwartalnej indeksacji w odpowiednich częściach za okres od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia płatności zgodnie z wskaźnikami miesięcznego wzrostu cen i usług konsumpcyjnych podawanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Indeksacja nie dotyczy kwot już wpłaconych.” (§ 5 ust. 3 wzorca);
 - 3) „Strony postanawiają, że łączna cena określona w ust. 1 tej umowy ulegnie zmianie w przypadku zmiany metrażu lokalu mieszkalnego wynikającej z pomiaru powierzchni użytkowej po wybudowaniu lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy. W razie wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchniami: projektową ustaloną w ust. 1 §3 i rozliczeniową ustaloną w drodze pomiaru, będzie ona uwzględniona w ostatniej racie płatności przez doliczenie (nadwyżka) lub odjęcie (niedobór) kwoty wynikającej z pomnożenia tej różnicy powierzchni przez wskaźnik wartości będący wynikiem podzielenia ceny określonej w ust. 1 przez powierzchnię użytkową lokalu według projektu technicznego, przy czym różnica w granicach 1% nie wpływa na cenę.” (§ 5 ust. 6 wzorca).
 - 4) „W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet ceny, Przedsiębiorstwu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę. Zwłoka w zapłacie powyżej 30 dni daje Przedsiębiorstwu prawo odstąpienia od niniejszej umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.” (§ 6 ust. 1 wzorca).
 - 5) „W razie odstąpienia przez Przedsiębiorstwo od umowy zgodnie z ust. 1 Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży. Kara umowna będzie potrącona z dokonanych już przedpłat.” (§ 6 ust. 2 wzorca).
 - 6) „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującego, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży.” (§ 6 ust. 6 wzorca).
 - 7) „W razie zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy Przedsiębiorstwo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki.” (§ 7 wzorca).
- II. we wzorcu umowy pod nazwą: „Umowa Przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym (II)” zawierającym w zwykłej formie pisemnej postanowień o treści:
- 1) „W przypadku zmiany stawek podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.” (§ 5 ust. 1 zd. 3 wzorca).
 - 2) „W razie odstąpienia przez Przedsiębiorstwo od umowy zgodnie z ust. 1 Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży. Kara umowna będzie potrącona z dokonanych już przedpłat.” (§ 6 ust. 2 wzorca).
 - 3) „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującego, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży.” (§ 6 ust. 6 wzorca).

- 4) *„W razie zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy Przedsiębiorstwo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki.” (§ 7 wzorca).*
- III. we wzorcu umowy pod nazwą *„Umowa Przedwstępna”* zawieranej w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 12, 13, oraz 14) postanowień o treści:
- 1) *„W przypadku zmiany stawki VAT Cena Sprzedaży ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT” (§ VIII pkt 2 wzorca).*
- 2) *„Cena Sprzedaży podlega kwartalnej indeksacji w odpowiednich częściach za okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy Przedwstępnej do dnia płatności, zgodnie ze wskaźnikami miesięcznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanymi przez GUS („Indeksacja”), przy czym Indeksacja nie dotyczy kwot już wpłaconych, a należność z tytułu Indeksacji płatna będzie w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania wykazu przez Kupującego, zaś przedpłaty i wpłaty z tytułu Indeksacji będą opodatkowane podatkiem VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,” (§ VIII pkt 3 wzorca).*
- 3) *„Cena Sprzedaży w zakresie Garażu i Komórki Lokatorskiej może ulec zmianie w przypadku zmiany metrażu Garażu lub Komórki Lokatorskiej, wynikającej z pomiaru ich powierzchni użytkowej po wybudowaniu Garażu i Komórki Lokatorskiej, stanowiących przedmiot niniejszej Umowy Przedwstępnej, przy czym w razie wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchniami: projektową ustaloną w ust. I pkt 5) i rozliczeniową ustaloną w drodze pomiaru z natury, o którym mowa w ust. I pkt 6), będzie ona uwzględniona w ostatniej zaliczce przez doliczenie (nadwyżka) lub odjęcie (niedobór) kwoty wynikającej z pomnożenia tej różnicy powierzchni przez wskaźnik wartości będący wynikiem podzielenia Ceny Sprzedaży przez powierzchnię użytkową Garażu i Komórki Lokatorskiej według projektu technicznego, z tym, że różnica w granicach 1% (jeden procent) nie wpływa na Cenę Sprzedaży.” (§ VIII pkt 4 wzorca).*
- 4) *„W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet Ceny Sprzedaży, Sprzedającemu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę, przy czym zwłoka w zapłacie powyżej 30 (trzydzieści) dni daje Spółce prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.” (§ IX pkt 2 wzorca).*
- 5) *„W razie odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy Przedwstępnej zgodnie z punktem poprzedzającym, Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Sprzedaży, która będzie potrącona z dokonanych już przedpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych Zaliczek nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez Strony.” (§ IX pkt 3 wzorca).*
- 6) *„W razie odmowy przez Kupującego zawarcia Umowy Przyrzeczonej będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% Ceny Sprzedaży. Zwrot wpłaconej Ceny Sprzedaży nastąpi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia oświadczenia o odmowie zawarcia Umowy Przyrzeczonej.” (§ IX pkt 5 wzorca).*

- 7) „W razie zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej Sprzedający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% (zero i jedna setna procent) Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki.” (§ IX pkt 6 wzorca).
- IV. we wzorcu umowy pod nazwą „Umowa Przedwstępna” zawieranej w formie aktu notarialnego (dla budynków nr 23, 24, 25 oraz 26) postanowień o treści
- 1) „W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet Ceny Sprzedaży, Sprzedającemu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę, przy czym zwłoka w zapłacie powyżej 30 (trzydzieści) dni daje Spółce prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.” (§ IX pkt 2 wzorca).
- 2) „W razie odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy Przedwstępnej zgodnie z punktem poprzedzającym, Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Sprzedaży, która będzie potrącona z dokonanych już przedpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych Zaliczek nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez Strony.” (§ IX pkt 3 wzorca).
- 3) „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia Umowy Przyrzeczonej będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% Ceny Sprzedaży. Zwrot wpłaconej Ceny Sprzedaży nastąpi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia oświadczenia o odmowie zawarcia Umowy Przyrzeczonej.” (§ IX pkt 5 wzorca).
- 4) „W razie zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej Sprzedający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% (zero i jedna setna procent) Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki.” (§ IX pkt 6 wzorca).

W tym miejscu należy zauważyć, iż do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane, na podstawie art. 479⁴⁵ k.p.c., postanowienia, które są tożsame z przedmiotowymi klauzulami zakwestionowanymi przez organ antymonopolowy. Są to postanowienia o następującej treści:

Ad I.1), II.1) oraz III.1)

- „Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.” (wpis nr 885 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r. sygn. akt XVII Amc 86/03)
- „Strony oświadczają, że ustalona pomiędzy nimi cena przedmiotu umowy uwzględnia obecnie obowiązujące stawki podatku VAT od sprzedaży lokali, wobec czego gdyby stawki te uległy zmianie, cena przedmiotu umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do zmiany stawek podatku VAT. Ponadto, w przypadku wprowadzenia lub zmian stawek innych podatków lub danin publicznych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca.”

(wpis nr 1386 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 5.12.2006r., sygn. akt XVII Amc 126/05)

Ad I.2) oraz III.2)

- „W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy skumulowany wskaźnik inflacji, obliczony na podstawie miesięcznych wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS, za okres liczony od miesiąca, w którym została podpisana umowa do miesiąca, w którym dokonana została ostatnia wpłata przekroczy wartość 1%. Cena zostanie podwyższona o kwotę waloryzacji warunkowej.” (wpis nr 1498 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006r., sygn. Akt XVII Amc 122/05);
- „Jako podstawę do wyliczeń skumulowanego wskaźnika inflacji stosuje się miesięczne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowane przez Prezesa GUS w Biuletynie Statystycznym GUS w okresie pomiędzy trzecim miesiącem poprzedzającym miesiąc, w którym podpisana była niniejsza umowa, a trzecim miesiącem przed dokonaniem ostatecznej zapłaty ceny.” (wpis nr 1499 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 17.10.2006r., sygn. Akt XVII Amc 122/05);

Ad I.3) oraz III.3)

- „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%.” (wpis nr 155 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 09.09.2004r., sygn. Akt XVII Amc 12/04);
- „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie.” (wpis nr 227 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. Akt XVII Amc 47/03);
- „Strony zgodnie oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie, - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.” (wpis nr 1540 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 12.11.2007r., sygn. Akt XVII Amc 108/07);

Ad I.4), III.4), IV.1)

- „PTBS Sp. z o.o. ma prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieterminowych wpłat rat. Wpłacone kwoty będą zwrócone po potrąceniu 10% wpłaconych kwot tytułem kosztów zawarcia umowy” (wpis nr 650 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 25.07.2005r., sygn. Akt XVII Amc 13/05);

- *" Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy." (wpis nr 1375 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 28.01.2008r., sygn. Akt XVII Amc 109/07);*

Ad. I.5), I.6), II.2), II.3), III.5), III.6), IV.2) oraz IV.3)

- *"W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych" (wpis nr 1 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 11.03.2002r., sygn. Akt XVII Amc 30/01);*
- *„W przypadku rezygnacji przez Przyszłego Użytkownika (Członka Spółdzielni) z finansowania inwestycji wpłacona kwota podlega zwrotowi bez odsetek, przy czym Spółdzielnia potrąci z wpłaconej kwoty 5% tytułem kosztów obsługi i podjętego ryzyka. Zwrot kwoty po potrąceniu w/w kosztów nastąpi w terminie 30 dni od daty wstąpienia nowego Członka Spółdzielni w miejsce członka występującego (rezygnującego)” (wpis nr 288 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 21.12.2004r., sygn. Akt XVII Amc 69/03);*
- *„Towarzystwo może odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Partycypant opóźni się powyżej 30 dni z wpłatą: - którejkolwiek raty określonej w § 3 ust. 4 lub – odsetek określonych w § 6 ust. 2. W takim przypadku Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne kwoty, o których mowa w § 3 ust. 4 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3,5% kosztu lokalu mieszkalnego, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy o partycypację na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy.” (wpis nr 510 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 13.06.2005r., sygn. akt XVII Amc 20/04);*
- *“W przypadku, gdy Sprzedający odstąpi od umowy z powodu jej nienależytego wykonania przez Kupującego lub Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn innych niż określone w ust. 1, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty zlotowe, po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna. Zwracane kwoty nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane. Zwrot nastąpi w terminie 3 tygodni od znalezienia nowego nabywcy tego samego lokalu i dokonania przez nowego nabywcę wpłat na poczet kupna lokalu w wysokości nie mniejszej niż kwota zwracana Kupującemu, jeżeli nowy nabywca tego samego lokalu nie zostanie znaleziony w terminie 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy, to Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty po potrąceniu 5% łącznej ceny kupna tytułem kary umownej. W tym przypadku zwrot nastąpi w terminie 30 dni od upływu 12 miesięcy od daty odstąpienia od umowy.” (wpis nr 887 dokonany na podstawie wyroku SOKIK z dnia 18.05.2005r., sygn. akt XVII Amc 86/03);*

Ad I.7), II.4), III.7), IV.4)

- *"Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,01% ceny ustalonej w § 7 ust. 2 za każdy dzień zwłoki w wydaniu Nabywcy lokalu ponad termin określony w § 4 ust. 1, za powstałą z przyczyn zależnych od niego zwłokę w dotrzymaniu terminów*

określonych w § 4 ust. 1." (wpis nr 1808 dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 27.10.2008r., sygn. akt XVII Amc 70/08);

Mając powyższe ustalenia na uwadze organ antymonopolowy zważył, co następuje:

Treść art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) 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 wzorców umowy stosowanych przez Spółkę wobec nieograniczonego kręgu adresatów, tj. wszystkich zainteresowanych ich treścią aktualnych i potencjalnych klientów developera, którym - na gruncie art. 4 ust. 12 ustawy o ochronie (...) - przysługuje status konsumenta. Zdaniem Prezesa UOKiK rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Przedsiębiorstwa Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów, co oznacza, iż naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez organ antymonopolowy działań przewidzianych w ustawie o ochronie (...). 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.

Stosownie do treści art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...) – „przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy”. Aby możliwe było zatem stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek:

1. działania przedsiębiorcy winny mieć bezprawny charakter, tzn. być sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, a jednocześnie
2. działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie (...), tj. bezprawności działań przedsiębiorcy, stwierdzić należy, iż bezprawność rozumie się jako sprzeczność zachowania danego podmiotu z przepisami prawa oraz zasadami współżycia społecznego. Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tzn. niezależnym od wystąpienia szkody, czy zaistnienia zamiaru po stronie podmiotu dopuszczającego się działań bezprawnych. Podkreślenia wymaga okoliczność, że przepisy w/w ustawy o ochronie (...) nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy, na co zwrócił uwagę SOKiK w wyroku z dnia 23.06.2006r. (sygn. akt XVII Ama 32/05), stwierdzając, iż art. 23a ust. 1 ustawy o ochronie (...) z 15 grudnia 2000r. – którego odpowiednikiem w ustawie o ochronie (...) z dnia 16 lutego 2007r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki

bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej, ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie, działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co SOKiK potwierdził w innym wyroku z dnia 25.03.2004r. (sygn. akt XVII Ama 51/03), stwierdzając, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowy zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...) konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa UOKiK rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ — 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie — Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. 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 UOKiK, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w 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, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes UOKiK może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2.12.2005r. (sygn. akt VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23 a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2005r. Nr 244, poz. 2080 z późn. zm.) praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, przy czym wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 29.09.2005r. (sygn. akt VI ACa 381/05), gdzie powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2003r. (sygn. akt III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma, zgodnie z art. 479⁴³ k.p.c., od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru,

skutek także wobec osób trzecich. Zgodnie ze stanowiskiem SOKiK wyrażonym w wyroku z dnia 25.05.2005r. (sygn. akt XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13.07.2006r. (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 uokik [obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przestawieniu 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 uokik 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 i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez organ antymonopolowy zapisy wzorca umowy stosowane przez Spółkę przy świadczeniu usług deweloperskich, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Dodatkowo podkreślenia wymaga okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do Rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą branży budowlanej, a w szczególności deweloperów oraz towarzystw budownictwa społecznego, co oznacza, iż zachodzi tożsamość stosunków prawnych.

W ocenie Prezesa UOKiK postanowienia wskazane w pkt I.1), II.1) oraz III.1) sentencji decyzji o treści:

- „W przypadku zmiany stawek podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.”;
- „W przypadku zmiany stawek podatku VAT cena lokalu ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.”;
- „W przypadku zmiany stawki VAT Cena Sprzedaży ulegnie zmianie o różnicę stawki podatku VAT.” są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 885 i 1386, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Wszystkie te bowiem postanowienia - zarówno stosowane przez Spółkę, jak i wpisane do Rejestru - dotyczą wzrostu cen nieruchomości lokalowych sprzedawanych przez Spółkę spowodowanymi zmianami wysokości stawki podatku VAT. Podkreślić należy, że we

wszystkich wskazanych przypadkach podwyższenie ceny nie skutkuje zmianą warunków umowy, a wzorce umów nie zawierają zapisów uprawniających konsumentów do odstąpienia od umowy z tego powodu. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń.

Postanowienia takie zostały ponadto ocenione w sposób jednoznaczny przez orzecznictwo SOKIK jako klauzule abuzywne w rozumieniu art. 385³ pkt 20 k.c. W uzasadnieniu powołanego wyroku z dnia z dnia 5.12.2006r. (sygn. akt XVII Amc 126/05) SOKIK stwierdził, że „...*pozwany ma prawo do zastrzeżenia w umowie, że obciążenie fiskalne z tytułu wzrostu stawki podatku VAT na sprzedaż lokali mieszkalnych ponosił będzie nabywca. Zgodnie jednak z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, w każdym przypadku zmiany ceny, konsumentowi przysługiwać powinno uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu dodatkowych obciążeń.*” A zatem analizowane postanowienia są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru zarówno pod względem treści, stanu faktycznego oraz naruszają interesy konsumentów.

Także postanowienia wskazane w pkt I. 2.) oraz III.2) sentencji decyzji o treści:

- „*Cena ustalona w ust. 1 podlega kwartalnej indeksacji w odpowiednich częściach za okres od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia płatności zgodnie z wskaźnikami miesięcznego wzrostu cen i usług konsumpcyjnych podawanymi przez Główny Urząd Statystyczny. Indeksacja nie dotyczy kwot już wpłaconych.*”

- „*Cena Sprzedaży podlega kwartalnej indeksacji w odpowiednich częściach za okres od dnia zawarcia niniejszej Umowy Przedwstępnej do dnia płatności, zgodnie ze wskaźnikami miesięcznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanymi przez GUS („Indeksacja”), przy czym Indeksacja nie dotyczy kwot już wpłaconych, a należność z tytułu Indeksacji płatna będzie w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania wykazu przez Kupującego, zaś przedpłaty i wpłaty z tytułu Indeksacji będą opodatkowane podatkiem VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.*” są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 1498 i 1499, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Zacytowane powyżej postanowienia umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą zmiany ceny sprzedaży mieszkania na skutek waloryzacji ustalonej wg miesięcznej inflacji. Zapisy takie utrudniają konsumentowi określenie ostatecznego, faktycznego rozmiaru jego świadczenia, a nadto przerzucają na niego ryzyko nawet bardzo znacznych dodatkowych obciążeń finansowych. Podkreślić należy, że we wszystkich wskazanych przypadkach podwyższenie ceny nie skutkuje zmianą warunków umowy, a wzorce umów nie zawierają zapisów uprawniających konsumentów do odstąpienia od umowy z tego powodu. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny (vide: E. Łętowska „Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz”, CH BECK 2000, s. 108) i judykatury, w każdym przypadku zmiany ceny konsumentowi powinno przysługiwać z tego tytułu uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek dodatkowych obciążeń. Wskazać bowiem należy, iż we wzorcach umów stosowanych przez Spółkę brak jest ustanowionego na jego rzecz prawa odstąpienia od umowy. Rozwiązanie takie jest zatem sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumentów. Jak stwierdził Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 28 marca 2008r. (sygn. akt VI Aca 1078/07): „*(...)niedozwolone są postanowienia, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do podwyższenia ceny bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy(...)*”.

W związku z powyższym analiza porównawcza kwestionowanych zapisów umownych z klauzulami wpisanymi do Rejestru wskazuje na zbieżność porównywanych klauzul, której nie naruszają odmienności w zakresie użytych sformułowań i wyrazów, co pozwala na stwierdzenie ich tożsamości.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienie wskazane w pkt I.3) oraz III.3) sentencji decyzji o treści:

- „*Strony postanawiają, że łączna cena określona w ust. 1 tej umowy ulegnie zmianie w przypadku zmiany metrażu lokalu mieszkalnego wynikającej z pomiaru powierzchni użytkowej po wybudowaniu lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.*

W razie wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchniami: projektową ustaloną w ust. 1 §3 i rozliczeniową ustaloną w drodze pomiaru, będzie ona uwzględniona w ostatniej racie płatności przez doliczenie (nadwyżka) lub odjęcie (niedobór) kwoty wynikającej z pomnożenia tej różnicy powierzchni przez wskaźnik wartości będący wynikiem podzielenia ceny określonej w ust. 1 przez powierzchnię użytkową lokalu według projektu technicznego, przy czym różnica w granicach 1% nie wpływa na cenę.”;

- „*Cena Sprzedaży w zakresie Garażu i Komórki Lokatorskiej może ulec zmianie w przypadku zmiany metrażu Garażu lub Komórki Lokatorskiej, wynikającej z pomiaru ich powierzchni użytkowej po wybudowaniu Garażu i Komórki Lokatorskiej, stanowiących przedmiot niniejszej Umowy Przedwstępnej, przy czym w razie wystąpienia różnicy pomiędzy powierzchniami: projektową ustaloną w ust. 1 pkt 5) i rozliczeniową ustaloną w drodze pomiaru z natury, o którym mowa w ust. 1 pkt 6), będzie ona uwzględniona w ostatniej zaliczce przez doliczenie (nadwyżka) lub odjęcie (niedobór) kwoty wynikającej z pomnożenia tej różnicy powierzchni przez wskaźnik wartości będący wynikiem podzielenia Ceny Sprzedaży przez powierzchnię użytkową Garażu i Komórki Lokatorskiej według projektu technicznego, z tym, że różnica w granicach 1% (jeden procent) nie wpływa na Cenę Sprzedaży.” są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją nr 155, 227 oraz 1540, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.*

Przedmiotowe postanowienia określają sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej. Zgodnie z treścią analizowanego zapisu wzorca, rozliczenie końcowe zawierać będzie podwyższenie albo obniżenie ceny wynikające ze zwiększenia albo zmniejszenia powierzchni tego lokalu. Wskazane postanowienie umowy przyznaje zatem przedsiębiorcy uprawnienie do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie przyznając jednak konsumentowi możliwości odstąpienia od umowy. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurisprudence „zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy” (vide: E. Łętowska: ibidem). Postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie przedsiębiorcy do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 20 k.c. niedozwolone postanowienia umowne. Powyższa teza została zaaprobowana przez SOKIK, który w wielu już przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone, jak np.: „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.” (vide: wyrok SOKIK z dnia 10.10.2004r., sygn. akt XVII Amc 47/03). W ww. wyroku Sąd stwierdził, że postanowienia o takiej treści należy uznać za niedozwolone, ponieważ „(...) przewidują możliwość zmiany przez pozwanego ceny lokalu na skutek możliwości wahań w rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do tej określonej przy zawieraniu umowy. Jednocześnie powyższe wzorce umowy nie przewidują, w przypadku podwyższenia ceny lokalu w trakcie realizacji umowy dla

konsumenta prawa do odstąpienia od umowy.” W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienie jest tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

Również postanowienie wskazane w pkt I.4), III.4) oraz IV.1) sentencji decyzji o treści:

- *„W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet ceny, Przedsiębiorstwu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę. Zwłoka w zapłacie powyżej 30 dni daje Przedsiębiorstwu prawo odstąpienia od niniejszej umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.”*

- *„W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet Ceny Sprzedaży, Sprzedającemu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę, przy czym zwłoka w zapłacie powyżej 30 (trzydzieści) dni daje Spółce prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.”*

- *„W razie zwłoki Kupującego w dokonaniu przedpłat na poczet Ceny Sprzedaży, Sprzedającemu przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę odsetek za zwłokę, przy czym zwłoka w zapłacie powyżej 30 (trzydzieści) dni daje Spółce prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, bez konieczności wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty przy zachowaniu prawa do odsetek za zwłokę.”* są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją 650 oraz 1375, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Zacytowane powyżej postanowienia umowne dotyczą sytuacji, w której po upływie określonego w umowie terminu zwłoki konsumenta w zapłacie rat za mieszkanie Spółka uzyskuje prawo – bez konieczności uprzedniego wezwania konsumenta do spełnienia świadczenia i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty - do odstąpienia od niej. Tego rodzaju klauzule - tj. dopuszczające możliwość rozwiązania umowy przez profesjonalistę wskutek zwłoki konsumenta w spełnieniu świadczenia pieniężnego bez uprzedniego wezwania do zapłaty - zostały przez SOKiK zakazane ze względu na naruszenie dobrych obyczajów, który uznał za niedozwolone postanowienia umowne m.in. następujące postanowienie: *„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”*(vide: wyrok SOKiK z dnia 28.01.2008r., sygn. akt XVII Amc 109/07). W uzasadnieniu do tego wyroku Sad stwierdził, że *„zapis kształtujący prawa i obowiązki strony kupującej w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i tym samym rażąco naruszający jej interesy w zakresie w jakim ustanawia dla strony sprzedającej prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wyznaczenia stronie kupującej dodatkowego terminu do wykonania ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny czy też innych należności. Postanowienie to stoi bowiem w sprzeczności z dyspozycją art. 491 § 1 k.c., której treść winna być uwzględniona przy konstruowaniu przez stronę sprzedającą wzorca przedwstępnej umowy sprzedaży (będącej umową wzajemną.). Sąd Okręgowy w tym zakresie w pełni podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sadu Apelacyjnego z dnia 22 listopada 2005r. (sygn. akt VI ACa 177/2005), zgodnie z którym nie uwzględnienie przez przedsiębiorcę w ramach zawieranych umów, treści przepisów prawa dotyczących tego rodzaju umów w tym znaczeniu, że proponowane warunki realizacji świadczenia są mniej korzystne niż rozwiązania wynikające z tych przepisów, nawet jeżeli nie są to przepisy bezwzględnie obowiązujące, należy uznać za działanie sprzeczne z dobrymi obyczajami. W konsekwencji nie wyznaczenie w kwestionowanym zapisie stronie kupującej będącej w zwłoce*

w wykonaniu ciążącego na niej obowiązku dodatkowego terminu do jego spełnienia stanowi naruszenie klauzuli generalnej wskazanej w 385¹ § 1 k.c.” W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia są tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienia wskazane w pkt I.5), I.6), II.2), II.3), III.5), III.6), IV.2), IV.3) sentencji decyzji o treści:

- „W razie odstąpienia przez Przedsiębiorstwo od umowy zgodnie z ust. 1 Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży. Kara umowna będzie potrącona z dokonanych już przedpłat.”

- „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującego, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży.”

- „W razie odstąpienia przez Przedsiębiorstwo od umowy zgodnie z ust. 1 Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży. Kara umowna będzie potrącona z dokonanych już przedpłat.”

- „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Kupującego, będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Przedsiębiorstwa kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży.”

- „W razie odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy Przedwstępnej zgodnie z punktem poprzedzającym, Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Sprzedaży, która będzie potrącona z dokonanych już przedpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych Zaliczek nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez Strony.”

- „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia Umowy Przyrzeczonej będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% Ceny Sprzedaży. Zwrot wpłaconej Ceny Sprzedaży nastąpi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia oświadczenia o odmowie zawarcia Umowy Przyrzeczonej.”

- „W razie odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy Przedwstępnej zgodnie z punktem poprzedzającym, Kupujący będzie obowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) Ceny Sprzedaży, która będzie potrącona z dokonanych już przedpłat, a zwrot pozostałej części wpłaconych Zaliczek nastąpi sukcesywnie w trzech ratach w terminach ustalonych przez Strony.”

- „W razie odmowy przez Kupującego zawarcia Umowy Przyrzeczonej będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Sprzedającego kary umownej w wysokości 5% Ceny Sprzedaży. Zwrot wpłaconej Ceny Sprzedaży nastąpi w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia złożenia oświadczenia o odmowie zawarcia Umowy Przyrzeczonej.” są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru pod pozycją nr 1, 288, 510 oraz 887, które zostały wymienione powyżej w treści decyzji.

Zacytowane powyżej postanowienia umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą rozliczenia pomiędzy developerem a konsumentem w przypadku odstąpienia konsumenta od umowy, bądź odstąpienia od niej przez każdą ze stron. W takim przypadku developer zobowiązuje się zwrócić wpłacone przez konsumenta środki, w określonym terminie, po potrąceniu określonej, zryczałtowanej kwoty tytułem kary umownej. Tego rodzaju klauzule były szczegółowo i wielokierunkowo analizowane przez SOKIK, który w wielu przypadkach uznał takie postanowienia za niedozwolone. I tak potrącenie określonej kwoty pieniężnej z tytułu rozwiązania, bądź odstąpienia od umowy przez konsumenta było już przedmiotem wielu orzeczeń SOKIK, który zakwestionował wysokość kar umownych. Jako przykład można wskazać powołany w przedmiotowej decyzji m.in. wyrok SOKIK dnia 13.06.2005r. (sygn. akt XVII Amc 20/04), w którym uznał za niedozwolone postanowienia

umowne zastrzegające obowiązek zapłaty przez konsumenta na rzecz developera kary umownej w wysokości 3,5 % kosztu lokalu mieszkalnego. W innym wyroku z dnia 11.03.2002r. (sygn. akt: XVII Amc 30/01) SOKIK uznał za niedozwolone, postanowienie: „*W przypadku odstąpienia od umowy przez kupującego, sprzedający zwróci mu sumę dokonanych przedpłat, bez rewaloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o 5% wartości mieszkania oraz kwoty robót dodatkowych i zamiennych*”. Analogicznie SOKIK orzekł w wyroku z dnia 18.05.2005r. (sygn. akt XVII Amc 86/03). Analizując przedmiotowe postanowienia należy zwrócić uwagę, że Spółka nałożyła na konsumenta obowiązek zapłaty „zapłaty kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży”. Powyższe zapisy sugerują odwołanie się do treści art. 494 k.c., w świetle którego strona odstępując od umowy obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, może jednak żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Jednakże należy mieć na uwadze wszystkie okoliczności sprawy, w tym rodzaj i charakter stosunków prawnych łączących dewelopera. Istotne znaczenie posiada okoliczność, iż deweloper realizuje inwestycje w postaci budynku wielorodzinnego (bloku), w którym znajdują się lokale mieszkalne wykańczane w standardzie określonym w umowie. Umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym i umowa przedwstępna - których wzorce są przedmiotem niniejszej analizy - mogą być zawierane bądź w formie pisemnej, bądź w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi nabywca. W świetle powyższego, skoro w rozważanym przypadku Spółka nie zbywa budowanego lokalu mieszkalnego danemu konsumentowi, zachowuje ona ten lokal i może go sprzedać innemu nabywcy, co oznacza, iż Spółka nie ponosi szkody z tego tytułu, a nawet może uzyskać dodatkowe korzyści w przypadku sprzedaży mieszkania za wyższą cenę. A zatem faktycznym kosztem, jaki ponosi Spółka – przy stosowanej standaryzacji – jest koszt wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w negocjacje z konsumentem i sporządzenie umowy, który należy uznać za mieszczący się w granicach ryzyka koszt prowadzenia działalności gospodarczej.

W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia są tożsame z postanowieniami wpisanymi do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

W ocenie Prezesa UOKIK postanowienia wskazane w pkt I.7), II.4) i III.7) oraz IV.4) sentencji decyzji o treści:

- „*W razie zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy Przedsiębiorstwo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki.*”

- „*W razie zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy Przedsiębiorstwo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki.*”

- „*W razie zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej Sprzedający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 0,01% (zero i jedna setna procent) Ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki.*” są tożsame z treścią postanowienia wpisanego do Rejestru klauzul niedozwolonych pod pozycją nr 1808, które zostało wymienione powyżej w treści decyzji.

Zacytowane powyżej postanowienia umowne oraz postanowienie wpisane do Rejestru dotyczą zamieszczania przez deweloperów postanowień ograniczających odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta za nieterminowe wykonanie zobowiązania do kary umownej w postaci % ceny za każdy dzień zwłoki powstałej z przyczyn zależnych od Spółki. Zgodnie bowiem z art. 484 § 1 zd. 1 Kodeksu cywilnego żądanie odszkodowania

przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony postanowiły inaczej. Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny zasadą jest, że jeśli nawet szkoda przewyższa karę umowną to wierzyciel i tak może obok niej domagać się uzupełniającego odszkodowania. Art. 484 § 1 Kodeksu cywilnego jest przepisem dyspozytywnym, dlatego też strony mogą umówić się odmiennie. Wzorce umów stosowane przez Spółkę takiej możliwości nie przewidują. Takie postanowienie, z którego wynika ograniczenie wysokości kary za jeden dzień zwłoki przekłada się w naturalny sposób na ograniczenie wysokości kary za cały okres zwłoki, a w konsekwencji do ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej wobec konsumenta. Takie brzmienie postanowienia pozbawia go prawa żądania naprawienia faktycznie wyrządzonej szkody (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 8 lipca 2009r., sygn. akt VIA Ca 57/09). Zdaniem Sądu postanowienie, w którym przedsiębiorca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% ceny za każdy dzień zwłoki w wykonaniu zobowiązania jest pozornie korzystny dla konsumenta: *„Dla osoby nieświadomej treści i znaczenia art. 484 § 1 Kodeksu cywilnego takie postanowienie może być swoistą pułapką prawną uniemożliwiającą dochodzenie słusznych roszczeń odszkodowawczych.”*

W tym stanie rzeczy należy uznać, że analizowane postanowienia są tożsame z postanowieniem wpisanym do Rejestru zarówno pod względem treści, jak i stanu faktycznego, mimo pewnych odmienności wynikających z różnic w sformułowaniu i użytych zwrotów porównywanych klauzul.

Odnosząc się do drugiej przesłanki, tj. naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, stwierdzić należy, iż ustawa o ochronie (...) nie definiuje pojęcia zbiorowego interesu konsumentów, stwierdzając jedynie w treści art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. W świetle - powołanego na początku uzasadnienia prawnego niniejszej decyzji - art. 1 ust. 1 ustawy o ochronie (...) należy przyjąć, że ze zbiorowymi interesami konsumentów mamy do czynienia wówczas, gdy działania przedsiębiorcy są powszechne i mogą dotknąć każdego potencjalnego klienta przedsiębiorcy – czyli konsumenta. Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.09.2003r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, iż nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów. Oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnoszą się do wszystkich jego aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Uwzględniając powyższy wywód, organ antymonopolowy uznał, że zostały spełnione wszystkie przesłanki konieczne do zakwalifikowania działań Spółki jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Stosownie do treści przepisu art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie (...) w przypadku gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 Prezes UOKiK wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, zgodnie z którymi Spółka naruszyła zbiorowe interesy konsumentów oraz okoliczność, iż niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie:

- zmieniła treść wzorca umowy i wykazała, że od dnia 2 sierpnia 2010r. stosuje w obrocie z konsumentami zmienione wzorce umowy nie zawierające kwestionowanych przez Prezesa UOKIK postanowień oraz
 - oraz rozpoczęła zmianę dotychczas zawartych umów poprzez zmianę bądź usunięcie kwestionowanych postanowień,
- co zostało potwierdzone w toku postępowania, orzeczono jak w pkt pkt I – IV sentencji.

W przypadku wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania – stosownie do regulacji art. 27 ust. 4 ustawy o ochronie (...) - stosuje się odpowiednio przepis art. 26 ust. 2 tej ustawy. Na podstawie tego przepisu, Prezes UOKIK może w decyzji określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W niniejszej sprawie Prezes UOKIK uznał za zasadne nałożenie na Spółkę obowiązku aneksowania umów, zawartych w oparciu o dotychczasowe ich wzorce zawierające postanowienia wskazane w punktach i – IV sentencji decyzji, w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych wzorców ww. umów, uwzględniających zastrzeżenia organu antymonopolowego. Należy zaznaczyć, że bezprawna praktyka Spółki - wskazana w niniejszej decyzji - została już zaniechana, co ustalono w toku przeprowadzonego postępowania. Jednakże Spółka nie dokonała jeszcze zmiany wszystkich dotychczas zawartych umów z konsumentami. Powyższa sytuacja może prowadzić do swoistego usankcjonowania nierównoprawnego traktowania konsumentów, z którymi zawarto umowy na nowych i starych zasadach. Pozostawienie tym konsumentom, z którymi wcześniej Spółka zawarła umowy na starych zasadach, a które nie zostały aneksowane, jako jedynej możliwości dochodzenia swych praw na drodze cywilnoprawnej, czyniłoby ochronę, jaką zapewnia *ustawa o ochronie (...)* iluzoryczną. Prowadziłoby to do zniweczenia funkcji, jaką mają do spełnienia zawarte w tej ustawie uregulowania.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia realizacji celu ustawy o ochronie (...), wskazanego w jej art. 1 ust. 1, którym jest m.in. podejmowanie w interesie publicznym ochrony interesów konsumentów oraz celem zapobieżenia nierównoprawnego traktowania konsumentów, Prezes UOKIK uznał za zasadne nakazanie Spółce aneksowania umów, zawartych w oparciu o obowiązujące do dnia 2.08.2010r. wzorce umów i orzekł jak w pkt V sentencji decyzji.

Zgodnie z art.106 ust.1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), organ antymonopolowy może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24. Z treści powyższego przepisu wynika, iż w/w kara ma charakter fakultatywny, a zatem do Prezesa UOKIK należy - w ramach uznania administracyjnego - decyzja w sprawie zasadności nałożenia kary pieniężnej w danej sprawie. Wprawdzie *ustawa o ochronie (...)* nie zawiera katalogu przesłanek, od których uzależniona jest decyzja o nałożeniu kary, jednakże w jej art. 111 zostało wskazane, że ustalając wysokość kary Prezes UOKIK winien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Ustalając wysokość kary pieniężnej w decyzjach stwierdzających

naruszenie zakazów określonych w ustawie o ochronie (...), należy zatem uwzględnić wagę tego naruszenia, rozmiar skutków stosowanej praktyki ograniczającej konkurencję, bądź praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, jak również zaistniałe okoliczności obciążające i łagodzące.

Kara nakładana przez Prezesa UOKIK na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianego zachowania. Spółka, jako profesjonalista powinna wiedzieć, że określając warunki umowne nie może stosować klauzul uznanych za abuzywne, ani w żaden inny sposób godzić w interesy konsumentów. Orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. W opinii Prezesa UOKIK należy podkreślić aspekt edukacyjny i wychowawczy zastosowanego środka oraz wyrazić nadzieję, że odniesie on spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

Wg zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych za rok podatkowy 2009 CIT-8, przychody Spółki w 2009r. wyniosły 28.285.243 zł. Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie (...), maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 2.828.524 zł.

Ustalenie wysokości kary w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na tę wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej w pierwszej kolejności organ antymonopolowy dokonał oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Spółkę zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych, prowadzonego przez Prezesa UOKIK. Organ antymonopolowy zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Przedsiębiorców pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abuzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia.

Pierwsza grupa tych postanowień, to klauzule powołane kolejno w punktach: I.1) - I.3), II.1), II.4) oraz III.1) – III.4) sentencji niniejszej decyzji. Zapisy te regulują kwestie: zmiany ceny lokalu mieszkalnego na skutek inflacji, zmiany stawki podatku VAT lub zmiany powierzchni lokalu mieszkalnego. Klauzule wymienione w tej grupie postanowień należy zakwalifikować jako istotne regulacje umowy, których zastosowanie - po zaistnieniu określonych w nich okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co szczególnie naganne również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów ograniczyć czy włączyć odpowiedzialność Spółki wobec konsumentów. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienia należało zaklasyfikować, jako zapisy o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że ich stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami warunków uczestnictwa, lecz jedynie w niektórych przypadkach mogły one znaleźć faktyczne zastosowanie.

Druga z kolei grupa postanowień, to zapisy wymienione w punktach: I.4) - I.7), II.2) – II.3) oraz III.5 – III.7) sentencji niniejszej decyzji, regulują zagadnienia, które mogły w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów, z uwagi na to, że dotyczą one zasad rozliczania się stron w przypadku: rozwiązania umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po stronie konsumenta lub odstąpienia stron od umowy. Na mocy tych postanowień, Spółka określiła korzystne dla siebie zasady rozliczeń, umożliwiające jej zwrot nominalnych kwot wpłaconych przez konsumentów w odległym terminie z potrąceniem do 5% ceny lokalu mieszkalnego. W tym stanie rzeczy zapisy te należało określić jako dotkliwą dla konsumentów.

Rozważane w niniejszej decyzji zachowanie Spółki wiązało się z działalnością dotyczącą rozpowszechnionych usług, co powodowało, że tym większa ilość osób mogła być zagrożona wskutek jego oddziaływania. Jednocześnie stwierdzić należy, że ujawniały się one na rynku, na którym występuje wielość podmiotów oferujących swe usługi, co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem, choć usługi budowlane nie należą do usług, z których konsumenci korzystają w sposób powszechny, to biorąc pod uwagę możliwość wyboru innej oferty, stopień zagrożenia rozważanymi praktykami należało ocenić jako względnie umiarkowany. Podczas dokonywania oceny wagi naruszenia uwzględniono także czas stosowania kwestionowanych postanowień (co najmniej od 13 września 2007r., tj. od daty zawarcia umowy przedwstępnej z Zawiadamiącym), co musiało wpłynąć na podwyższenie wymiaru kary. Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło organowi antymonopolowemu na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń stosowanych przez Spółkę w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,56 % przychodów osiągniętych przez nią w 2009r. Po ustaleniu kwoty bazowej przystąpiono do analizy, czy w niniejszej sprawie występowały okoliczności łagodzące i obciążające, które mogłyby mieć wpływ na wymiar kary. Okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie, jest zaniechanie przez przedsiębiorcę stosowania praktyk opisanych w sentencji decyzji oraz aktywne współdziałanie z Prezesem UOKIK w toku postępowania. Podkreślić bowiem należy, że przedsiębiorca bez zwłoki udzielał wyjaśnień. Dodatkowo wzięto pod uwagę, że niektóre postanowienia stosowane przez przedsiębiorcę zostały uznane za niedozwolone w terminie późniejszym niż 13 września 2007r. (klauzula nr 1386 – wpisana w dniu 22.04.2008r, klauzule nr 1498 i 1499 – wpisane do rejestru w dniu 29.09.2008r., klauzula nr 1540 - wpisana do rejestru w dniu 27.11.2008r., klauzula nr 1808 – wpisana do rejestru w dniu 21.12.2009r.). Ponadto Spółka nie prowadzi ponadlokalnej działalności i tym samym nie stanowi to okoliczności obciążającej. Powyższe okoliczności skutkują obniżeniem kwoty bazowej o 50%. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o ochronie (...) w zakresie opisanym w pkt. I- IV sentencji decyzji została określona w wysokości 79.199 zł (słownie: siedemdziesiąt dziewięć sto dziewięćdziesiąt dziewięć), co stanowi 0,28% przychodu Spółki oraz 1,9% maksymalnego wymiaru kary.

Nakładając niniejszą decyzją karę pieniężną za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...), Prezes UOKIK wziął pod uwagę, że ma ona charakter represyjny (nakładana jest za naruszenie ustawowych zakazów) oraz prewencyjny (ma zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nią, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa UOKIK, nadaje jej charakter dyscyplinujący (vide: wyrok SN z dnia 7.04.2004r., sygn. akt: III SK 31/04). Biorąc od uwagę powyższe kara pieniężna nałożona na Spółkę jest adekwatna do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości wzięto pod uwagę wszystkie wyżej opisane

okoliczności. Orzeczona kara powinna również stanowić dolegliwość dla uczestnika niniejszego postępowania, tak, aby jej nałożenie skutkowało w przyszłości zapobieżeniem zaistnienia podobnych sytuacji. Z drugiej strony należy też podkreślić wymiar edukacyjny i wychowawczy zastosowanej sankcji oraz wyrazić nadzieję, że odniesie ona spodziewany skutek na przyszłość. Poza wymiarem indywidualnym kary, należy zwrócić uwagę na jej wymiar ogólny, funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku. Z tych też względów orzeczono jak w pkt VI sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie (...) 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**.

Kosztami postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa UOKiK ze stroną i w związku z tym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 75 zł (słownie: siedemdziesiąt pięć złotych). Koszty niniejszego postępowania przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie: **NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000**.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie (...) w związku z art. 479²⁸ § 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 Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w punkcie VII niniejszej decyzji, stosownie do art. 81 ust. 5 ustawy o ochronie (...) oraz art. 479³² § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 264 § 2 k.p.a. w związku z art. 83 ustawy o ochronie (...), przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia niniejszej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Delegatura w Krakowie (31-011 Kraków, Pl. Szczepański 5).

Z upoważnienia Prezesa
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Otrzymują:

1 x Przedsiębiorstwo Produkcji Różnej, Handlu i Usług „MIRABUD” Sp. z o.o., ul. Zakopiańska 56, 30-416 Kraków
1 x a/a