



**PREZES  
URZĘDU OCHRONY  
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

**DELEGATURA w ŁODZI**

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

RŁO-61- 8/07 /BR

Łódź, dnia 31 października 2007 r.

**DECYZJA Nr RŁO 52/2007**

- I. Na podstawie art. 26 ust. 1 w związku z art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 i Dz. U. Nr 99, poz. 660) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko Kieleckiej Grupie Inwestycyjnej Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, ul. Św. Leonarda nr 16, lok. 9, 25-311 Kielce

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów** działanie Kieleckiej Grupy Inwestycyjnej Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, polegające na stosowaniu w obrocie z udziałem konsumentów, we wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowienia o następującej treści:

- „*Wszelkie ewentualne spory związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Rejonowy w Kielcach*”

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

**i nakazuje 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 i Dz. U. Nr 99, poz. 660) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 134, poz. 939)

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

nakłada się na Kielecką Grupę Inwestycyjną Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, ul. Św. Leonarda nr 16, lok. 9, 25-311 Kielce, **karę pieniężną** z tytułu naruszenia zakazu, o jakim jest mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji **w wysokości 4 810 zł** (słownie: cztery tysiące osiemset dziesięć zł) płatną do budżetu Państwa.

### **Uzasadnienie**

W I kwartale 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Prezes Urzędu”) przeprowadził badanie lokalnych rynków usług developerskich na terenie właściwości miejscowej Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi. W toku badania Prezes Urzędu ustalił, że Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach, ul. Św. Leonarda nr 16, lok. 9, 25-311 Kielce, (zwana dalej: „Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o.” lub „Spółka”) budująca mieszkania na terenie Kielc, we wzorcu umowy o nazwie „Umowa przedwstępna Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego” stosuje postanowienie tożsame z postanowieniem wpisanym do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późniejszymi zmianami - zwany dalej: „Rejestr”).

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

- *„Wszelkie ewentualne spory związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Rejonowy w Kielcach”*

jest tożsame z postanowieniem wpisanym w dniu 5 maja 2005 r. pod pozycją 397 Rejestru o treści: *„Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic”* i tym samym narusza zbiorowe interesy konsumentów.

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

W dniu 2 maja 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61- 8/07 postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Kielecką Grupę Inwestycyjną Spółka z o.o. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu w obrocie z udziałem konsumentów wzorców umów zawierających postanowienia, które zostały do „Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone”, o którym mowa art. 479<sup>45</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późniejszymi zmianami)

Prezes Urzędu zawiadomił Kielecką Grupę Inwestycyjną Spółka z o.o. o wszczęciu postępowania w dniu 2 maja 2007 r. (*dowód: karta nr 3*). Postanowieniem nr 2/61-8/07 z dnia 2 maja 2007 r. Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów: pismo Kieleckiej Grupy Inwestycyjnej Spółka z o.o. z dnia 30 stycznia 2007 r., aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS: 0000119866, „Umowę rezerwacji NR BM1 lokalu mieszkalnego” z dnia 26 kwietnia 2006 r., „Umowę Przedwstępną Nr M 7/2006 sprzedaży lokalu mieszkalnego” wraz z załącznikami, Akt Notarialny-Repertorium A numer 4771/2006, Akt Notarialny-Repertorium A numer 4771/2006, (*dowód: karty nr 5-34*), o czym zawiadomił Kielecką Grupę Inwestycyjną Spółka z o.o. w dniu 2 maja 2007 r. (*dowód: karta nr 35*).

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. w dniu 16 maja 2007 r. przekazała swoje stanowisko w sprawie, wnosząc o umorzenie prowadzonego postępowania. W swoim wniosku wskazała, że przedłożone Prezesowi Urzędu umowy są jedynie projektami umów, a nie wzorcami umów, których postanowienia są ustalane podczas negocjacji z konsumentami, zgodnie z art. 353<sup>1</sup> kodeksu cywilnego. Ponadto Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. podniosła, że prowadzenie postępowania w przedmiotowej sprawie w świetle art. 46 kodeksu postępowania cywilnego jest bezprzedmiotowe (*dowód: karty nr 37-39*).

Dodatkowo w piśmie z dnia 30 lipca 2007 r. Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. poinformowała Prezesa Urzędu, że przekazanie jako załączników do pisma z dnia 30 stycznia 2007 r. tekstu umowy rezerwacyjnej z załącznikami i umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu wraz z załącznikami i nazwanie ich wzorcami umowy nastąpiło nieświadomie. Użyte słowo „wzorzec” winno być zastąpione słowem „projekt”. Niezależnie od ww. wyjaśnień Spółka poinformowała Prezesa Urzędu, że z umów przedwstępnych usunęła kwestionowane postanowienie (*dowód: karta nr 48*). Na dowód powyższego twierdzenia Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. w dniu 20 sierpnia 2007 r. przesłała nowy wzorzec umowy. Spółka nie przedstawiła dowodów potwierdzających zmiany kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia w umowach już obowiązujących (*dowód: karta nr 56*).

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

Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. jest spółką prawa handlowego, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000119866 i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2004 r., Nr 173, poz. 1807, ze zmianami – zwana dalej: „ustawa o swobodzie działalności gospodarczej”).

Przedmiotem działalności Kieleckiej Grupy Inwestycyjnej Spółka z o.o. są między innymi usługi developerskie świadczone mieszkańcom Polski. Usługa ta jest adresowana i dostępna dla wszystkich mieszkańców Polski, w związku z powyższym należy przyjąć, że usługa ta ma charakter publiczny.

W swojej działalności Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. stosuje przy zawieraniu umów developerskich umowę pn. „Umowa przedwstępna Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego” (*dowód: karty nr 14-20*). Dokument ten stanowi wzorzec umowy w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. Spółka określiła w nim jednostronnie warunki świadczenia usługi developerskiej. Jest on przygotowany z góry, przed zawarciem umowy i poza danymi dotyczącymi stron umowy, przedmiotu umowy (położenia i powierzchni działki budowlanej, decyzji budowlanej, ceny usługi, powierzchni i numeru lokalu, miejsca parkingowego, powierzchni pomieszczenia gospodarczego, stawki VAT, terminów wpłaty rat, terminu zakończenia inwestycji, terminu podpisania aktu notarialnego) zawiera gotowe postanowienia, na treść których konsument nie ma wpływu.

We wskazanym powyżej wzorcu umowy pn. „Umowa przedwstępna Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego” Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. ustaliła jednostronnie postanowienie o następującej treści: „*Wszelkie ewentualne spory związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Rejonowy w Kielcach*”.

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów”) w wyroku z dnia 5 maja 2005 r. (sygnatura akt XVII AmC 13/04), uznał za niedozwolone

postanowienie umowy postanowienie o treści: „*Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic*”, które zostało wpisane do Rejestru pod pozycją 397.

W trakcie niniejszego postępowania Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. zmieniła wzór umowy pn. „Umowa przedwstępna Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego” eliminując z niego zapis kwestionowany przez Prezesa Urzędu. Spółka nie przedstawiła dowodów potwierdzających zmiany kwestionowanego przez Prezesa Urzędu postanowienia w umowach już obowiązujących.

Przychód Spółki za 2006 r. wyniósł (tajemnica przedsiębiorcy). (*dowód: karta nr 40*).

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

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

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

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

Ad 1)

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

Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. ma osobowość prawną i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem 0000119866 (*dowód: karty nr 49-52*). Tym samym Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

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

Ad 2)

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

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

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

Wpisanie postanowienia do Rejestru, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do Rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia wpisanego do Rejestru. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, 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 może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do

Rejestru, praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity: Dz. U. 2005 r., Nr 244, poz. 2080, ze zmianami: Dz. U. z 2006 r. Nr 157, poz. 1119; Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1834 - obecnie art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów) dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych postanowień umowy zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty postanowienia.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowanie przez Kielecką Grupę Inwestycyjną Spółka z o.o. we wzorcu umowy o nazwie „Umowa przedwstępna Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowienia o treści „*Wszelkie ewentualne spory związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Rejonowy w Kielcach*” jest sprzeczne z prawem. Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. ustaliła to postanowienie jednostronnie i jest ono tożsame zarówno co do celu jak i skutków z postanowieniem umowy o treści: „*Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic*”, które zostało wpisane do Rejestru pod pozycją 397. Każde z tych postanowień narzuca konsumentowi rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby przedsiębiorcy, który zgodnie z ustawą (właściwość ogólna sądu) nie koniecznie będzie sądem właściwym miejscowo, jak np. w sprawach dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od konsumenta. W przypadku tych spraw sądem właściwym byłby sąd miejsca zamieszkania konsumenta, jako miejsca spełnienia świadczenia odszkodowawczego. Zapis ten stanowi niedozwolone postanowienie umowy wskazane w art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. Porównanie ww. postanowień dowodzi, że ich treść jest podobna i w taki sam sposób kształtuje prawa i obowiązki konsumenta, iż można przyjąć, że oceniane postanowienie umowy mieści się w hipotezie zakazanego postanowienia umowy. Nie mają znaczenia różnice wynikające jedynie z nazewnictwa miejscowości, które stanowią siedzibę przedsiębiorców posługujących się wzorcami umów. Należy przyjąć, iż trudnym do przeprowadzenia i nieracjonalnym byłoby wpisywanie do rejestru tylu postanowień (o jednakowym skutku), ile jest w Polsce miejscowości. Tym samym, należało uznać, że brak w rejestrze postanowienia, które wskazywałoby na sąd w Kielcach jako jedynie właściwe do rozstrzygania sporów wynikłych na tle wykonania/niewykonania umowy, nie stanowi przeszkody dla uznania, iż sens zakazanej klauzuli został zachowany. Należy nadmienić, że Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wielokrotnie i konsekwentnie dawał wyraz stanowisku, iż analogiczne postanowienia wypełniają hipotezę przepisu art. 385<sup>3</sup> pkt 23 k.c. o czym świadczą postanowienia umowne wpisane do Rejestru pod pozycjami nr: 77, 169, 210, 276, 309, 340, 349, 353, 361, 371, 385, 388, 409, 418, 445, 486, 488, 501, 527, 552, 660, 772, 979 i 1034.

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

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Kielecką Grupę Inwestycyjną Spółka z o.o. w „Umowie przedwstępnej Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego” postanowienia wskazanego w sentencji decyzji jest bezprawne.

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

Ad 3)

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

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

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

Prezes Urzędu nie uwzględnił wyjaśnień Kieleckiej Grupy Inwestycyjnej Spółka z o.o. dotyczących, charakteru „Umowy przedwstępnej Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego”. Zdaniem Prezesa Urzędu umowa ta ma charakter umowy wzorcowej, co zostało wykazane w części decyzji dotyczącej ustaleń Prezesa Urzędu. Nie jest istotne, że część postanowień tej umowy podlega negocjacom. Zgodnie z przyjętym orzecznictwem wzorcem umowy jest każda klauzula umowna (postanowienie umowne) narzucona przez jedną stronę stosunku prawnego z wyłączeniem możliwości rzeczywistego wpływu drugiej strony na istnienie i treść tego postanowienia, a tym samym na kształt nawiązywania stosunku prawnego<sup>1</sup>. Takim postanowieniem jest postanowienie dotyczące właściwości miejscowej Sądu w Katowicach. Tym samym niemożność negocjowania postanowienia kwestionowanego przez Prezesa Urzędu wskazuje, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z wzorcem umowy. Ponadto zastosowanie ww. wzorca umowy wyklucza możliwość stosowanie umownej właściwości wynikającej z art. 46 k.p.c.

---

<sup>1</sup> F. Zoll „Niedozwolone klauzule w umowach konsumenckich”. Wprowadzenie do tłumaczenia dyrektywy nr 93/13 o niedozwolonych klauzulach w umowach konsumenckich).

Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. zmieniła wzór „Umowy przedwstępnej Nr sprzedaży lokalu mieszkalnego”. W ocenie Prezesa Urzędu, samo zastosowanie przez przedsiębiorcę nowego, zmienionego wzorca umowy, nie jest wystarczającą przesłanką dla uznania, iż począwszy od tego dnia nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. W tym celu, koniecznym byłaby również zmiana umów zawartych wcześniej, na starych zasadach. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do swoistego usankcjonowania nierównoprawnego traktowania konsumentów, z którymi zawarto umowy na nowych i na starych zasadach. Pozostawienie tym konsumentom, z którymi wcześniej uczestnik zawarł umowy na starych zasadach, a które nie zostały zmienione – jako jedynej możliwości – dochodzenia swych praw na drodze cywilnoprawnej, czyniłoby ochronę, jaką zapewnia ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów, iluzoryczną. W tym kierunku podąża również orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który rozpoznając zbliżoną praktykę polegającą na narzucaniu uciążliwych warunków umów, w wyroku z dnia 16 kwietnia 2007 r. sygn. akt XVII Ama 53/06 przyjął, że brak zmiany wszystkich umów, mimo zmiany wzorca, wyklucza uznanie, że przedsiębiorca zaniechał praktyki.

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

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

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

Na ustalenie wysokości kary w przedmiotowej sprawie miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter świadczenia usług developerskich i związane z tym naruszenie zaufania konsumentów do profesjonalisty, potencjał przedsiębiorcy, znaczący zakres prowadzonej działalności oraz stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów przez dłuższy okres czasu pomimo dostępności do Rejestru. Okoliczności te skłaniają do nałożenia kary o charakterze represyjnym. Jednocześnie przyjąć należy, że w trakcie postępowania Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o. podjęła działania w celu zaniechania stosowania zarzucanej jej praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, postępowanie zostało wszczęte w następstwie przeprowadzonego badania rynku, a nie w następstwie skarg konsumentekich, co może świadczyć o ograniczonym stosowaniu ww. zapisów umowy, naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów miało



miejsce po raz pierwszy. To w ostatecznym rachunku przekonuje, aby karze nadać walor edukacyjny, przy zapewnieniu odpowiedniego stopnia jej odczuwalności. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości (tajemnica przedsiębiorcy). kwoty kary maksymalnej po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek. Z tych powodów na Kielecką Grupę Inwestycyjną Spółka z o.o. nałożono karę w wysokości 4 810 zł.

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

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 k.p.c. – od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura w Łodzi.

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

Iwona Bielska

Otrzymuje:

Kielecka Grupa Inwestycyjna Spółka z o.o.  
ul. Św. Leonarda nr 16, lok. 9  
25-311 Kielce