



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
w Warszawie**

RWA-61-3/09/DJ

Warszawa, 15 września 2010 r.

DECYZJA nr RWA-10/2010

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści 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) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Danielowi Skrzypkowskiemu i Zenobiuszowi Łukawskiemu – współnikom prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. w Warszawie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

uznaje się, że działanie ww. przedsiębiorców polegające na stosowaniu w wykorzystywanych wzorcach umownych postanowień o treści:

- A. *„Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących zmiany stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w § 5 pkt 1, 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującym prawem” (§ 5 pkt 5a „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),*
- B. *„W przypadku wprowadzenia innych podatków i świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat” (§ 5 pkt 5b „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),*
- C. *„Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: (...) decyzje władz (...) Decyzje właściwego Urzędu to decyzje wstrzymujące i opóźniające proces inwestycyjny, które są niezależne od Inwestora. (...)” (§ 8 pkt 5 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),*
- D. *„(...) W przypadku niestawienia się kupującego we wskazanym terminie, Inwestor dokona samodzielnego odbioru technicznego lokalu” (§ 9 pkt 2 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),*

- E. „Strony uzgadniają, że w okresie 3 (trzech) lat od daty formalnego przekazania lokalu Kupującemu (...) administrację budynku będzie prowadzić Inwestor lub wskazany przez niego administrator. (...)” (§ 13 pkt 1 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),
- F. „Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej Umowy, Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu przed sąd miejsca jej wykonania” (§ 16 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),
- G. „Stawający zgodnie oświadczają, że: (...) zawarcie niniejszej umowy wyczerpuje wzajemne roszczenia stron wynikające z umowy realizacyjnej powołanej w § 3 niniejszego aktu z wyjątkiem przeniesienia własności udziału w nieruchomości stanowiącej lokal o innym niż mieszkanie przeznaczeniu, o którym mowa powyżej” (§ 10 „Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży”),
- H. „Co do obowiązku zapłaty na rzecz Podmiotu Zarządzającego nieruchomością wspólną, kwoty ___ złotych miesięcznie (...) Stawający poddają się egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc” (§ 11 pkt 4 „Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży”),

stanowi praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – **i stwierdza się zaniechanie stosowania:**

- **praktyk z punktów A-F z dniem 1 kwietnia 2009 r.,**

- **praktyk z punktów G-H z dniem 24 sierpnia 2009 r.**

II. Na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści 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) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887) po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Danielowi Skrzypkowskiemu i Zenobiuszowi Łukawskiemu – współnikom prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. w Warszawie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

uznaje się, że działania ww. przedsiębiorców polegające na stosowaniu w wykorzystywanych wzorcach umownych postanowień o treści:

- A. „Inwestor zastrzega możliwość zmian powierzchni użytkowych, których dotyczy niniejsza umowa z przyczyn architektoniczno – konstrukcyjnych, co zostanie uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu” (§ 3 pkt 1 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),
- B. „Inwestor zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w Projekcie budowlanym (nie dotyczy zmian przedmiotowego lokalu) i zagospodarowania terenu, bez zgody

Kupującego (...)” (§ 3 pkt 3 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),

- C. „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego do Kupującego na adres zamieszkania bądź na adres korespondencyjny podany w niniejszej umowie, z adnotacją „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie*” (§ 10 pkt 1 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),
- D. „*Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: (...) warunki atmosferyczne, (...) Warunki atmosferyczne, o których mowa w niniejszym punkcie, to warunki odbiegające w znaczący sposób od przeciętnych warunków występujących w Polsce w danym rejonie*” (§ 8 pkt 5 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”),

stanowi praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 ze zm.), co stanowi naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów – **i nakazuje się zaniechanie ich stosowania.**

III. Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. Nr 88, poz. 1071 ze zm.) w zw. z art. 83 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) 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) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887)

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

umarza się jako bezprzedmiotowe prowadzone przeciwko Danielowi Skrzypkowskiemu i Zenobiuszowi Łukawskiemu – współnikom prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. w Warszawie postępowanie pod zarzutem stosowania określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na wykorzystywaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, poprzez zamieszczenie w § 5 pkt 6 „Umowy realizacyjnej na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym” postanowienia o treści: „*W przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych, powyżej 3 % - wysokość każdej z rat (...) ulega podwyższeniu na dzień jej wymagalności (tj. uzgodnionego niniejszą umową terminu zakończenia właściwego dla danej płatności etapu budowy - załącznik Nr 2) stosownie do wskaźnika wzrostu cen rynkowych, towarów i usług budowlanych publikowanych przez Sekocenbud, w miesiącach poprzedzających wymagalność wpłaty. Podwyższenie naliczane będzie w stosunku do poziomu cen począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy*”.

IV. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści 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) w zw. z § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr 107, poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Danielowi Skrzypkowskiemu i Zenobiuszowi Łukawskiemu – współnikom prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. w Warszawie

- w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

1. nakłada się na Daniela Skrzypkowskiego kary pieniężne w wysokości:

A. 93 157 zł (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt siedem złotych) z tytułu naruszeń określonych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji;

B. 66 541 zł (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści jeden złotych) z tytułu naruszeń określonych w punkcie II sentencji niniejszej decyzji;

za zapłatę których odpowiada on solidarnie wraz z Zenobiuszem Łukawskim.

2. nakłada się na Zenobiusza Łukawskiego karę pieniężną w wysokości:

A. 10 350 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych) z tytułu naruszeń określonych w punkcie I sentencji niniejszej decyzji;

B. 7 393 zł (słownie: siedem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote) z tytułu naruszeń określonych w punkcie II sentencji niniejszej decyzji;

za zapłatę których odpowiada on solidarnie wraz z Danielem Skrzypkowskim.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie, w związku z otrzymanym zawiadomieniem dotyczącym podejrzenia stosowania przez Daniela Skrzypkowskiego i Zenobiusza Łukawskiego - współników prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. z siedzibą w Warszawie (dalej: Przedsiębiorcy lub Wspólnicy) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, w dniu 11 marca 2009 r. wszczął przeciwko Przedsiębiorcom postępowanie pod zarzutem stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 ze zm.; dalej: k.p.c.), poprzez zamieszczenie we wzorcu umownym o nazwie „Umowa realizacyjna na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym” (dalej także jako: „Umowa realizacyjna”) postanowień o treści:

A. „Inwestor zastrzega możliwość zmian powierzchni użytkowych, których dotyczy niniejsza umowa z przyczyn architektonicznych – konstrukcyjnych, co zostanie uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu.” (§ 3 pkt 1),

- B. „Inwestor zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w Projekcie budowlanym (nie dotyczy zmian przedmiotowego lokalu) i zagospodarowania terenu, bez zgody Kupującego (...).” (§ 3 pkt 3),
- C. „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, dotyczących zmiany stawek podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w § 5 pkt 1, 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującym prawem.” (§ 5 pkt 5a),
- E. „W przypadku wprowadzenia innych podatków i świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat”. (§ 5 pkt 5b),
- F. „W przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych powyżej 3% - wysokość każdej z rat (...) ulega podwyższeniu na dzień jej wymagalności (tj. uzgodnionego niniejszą umową terminu zakończenia właściwego dla danej płatności etapu budowy - załącznik Nr 2) stosowanie do wskaźnika wzrostu cen rynkowych, towarów i usług budowlanych publikowanych przez Sekocenbud, w miesiącach poprzedzających wymagalność wpłaty. Podwyższenie naliczane będzie w stosunku do poziomu cen począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy. (...)” (§ 5 pkt 6),
- G. „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: (...) decyzje władz, warunki atmosferyczne, (...)
- Warunki atmosferyczne, o których mowa w niniejszym punkcie, to warunki odbiegające w znaczący sposób od przeciętnych warunków występujących w Polsce w danym rejonie.
 - Decyzje właściwego Urzędu to decyzje wstrzymujące i opóźniające proces inwestycyjny, które są niezależne od Inwestora. (...)” (§ 8 pkt 5),
- H. „(...) W przypadku niestawienia się Kupującego we wskazanym terminie, Inwestor dokona samodzielnego odbioru technicznego lokalu.” (§ 9 pkt 2),
- I. „W przypadku zwrotu pisma wysłanego do Kupującego na adres zamieszkania bądź na adres korespondencyjny podany w niniejszej umowie, z adnotacją „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.” (§ 10 pkt 1),
- J. „Strony uzgadniają, że w okresie 3 (trzech) lat od daty formalnego przekazania lokalu Kupującemu (...) administrację budynku będzie prowadzić Inwestor lub wskazany przez niego administrator. (...)” (§ 13 pkt 1),
- K. „Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej Umowy Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu przed sąd miejsca jej wykonania.” (§ 16),

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331 ze zm.).

Przedsiębiorcy zawiadomieni o wszczęciu postępowania administracyjnego poinformowali, że w związku z postawionymi im zarzutami dokonali zmian w stosowanym wzorcu umownym. Na potwierdzenie powyższego Wspólnicy przekazali nowo opracowany

wzorzec „Umowy na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego” (dalej także jako: „Umowa na wybudowanie”).

Jednocześnie Przedsiębiorcy ustosunkowali się do niektórych sformułowanych względem nich zarzutów.

W pierwszej kolejności Przedsiębiorcy podkreślili, że klienci zawierający z nimi umowy na wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych na każdym etapie mają możliwość negocjowania warunków umownych, stąd też poszczególne umowy z klientami znacznie różnią się między sobą.

Wspólnicy podkreślili, iż nigdy w praktyce nie wykorzystali postanowień wskazanych w pkt. I.A i I.B sentencji decyzji.

Odnosnie do postanowienia z pkt. I C sentencji decyzji Wspólnicy podnieśli, że umowy z klientami zawierają zawsze po otrzymaniu pozwolenia na budowę.

Odnosząc się do postanowienia umowy wskazanego w pkt. II A sentencji decyzji Przedsiębiorcy wskazali, że mimo brzmienia zapisu w większości zawartych umów oznaczona została górna dopuszczalna granica zmiany powierzchni lokalu, Wspólnicy dokonywali klientom zwrotu części ceny w sytuacji, gdy powierzchnia lokalu mieszkalnego była mniejsza od przewidzianej w umowie, a ponadto w każdym przypadku wystąpienia różnic w powierzchni lokalu oferowali klientom możliwość odstąpienia od umowy.

Przedsiębiorcy nie podzielili stanowiska Prezesa UOKiK co do postanowienia z pkt. II.B sentencji decyzji, wskazując, że zmiany, o jakich mowa w przedmiotowym postanowieniu, nie dotyczą zakupionego lokalu, a zatem nie są to zmiany istotnych cech świadczenia. Przedsiębiorcy podkreślili jednocześnie, iż nie sposób przyjąć, aby podczas procesu budowlanego nacechowanego znaczną dynamiką nie można było dopuścić drobnych nienaruszających prawa budowlanego odchyłeń od projektu budowlanego i warunków zabudowy bez uzyskiwania zgody konsumenta.

W odniesieniu do postanowienia z pkt. III sentencji decyzji Wspólnicy wskazali, że zapis o takiej treści nie jest przez nich stosowany od dnia 13 sierpnia 2007 r.

W toku niniejszego postępowania do Delegatury UOKiK w Warszawie wpłynęła skarga konsumentka na działalność Daniela Skrzypkowskiego i Zenobiusza Łukawskiego - wspólników Supo s.c. w Warszawie, w załączeniu do której przekazany został proponowany przez nich konsumentom projekt „Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” (dalej również jako: „Umowa ustanowienia własności”) zawieranej w formie aktu notarialnego.

Prezes Urzędu po przeprowadzeniu analizy tego wzorca postanowieniem z dnia 4 grudnia 2009 r. rozszerzył zakres prowadzonego postępowania, stawiając Przedsiębiorcom zarzut stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów określonych w art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, polegających na stosowaniu postanowień wzorców umowy, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., poprzez zamieszczenie we wzorcu umownym o nazwie „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży” postanowień o treści:

1. „Stawający zgodnie oświadczają, że: (...) zawarcie niniejszej umowy wyczerpuje wzajemne roszczenia stron wynikające z umowy realizacyjnej powołanej w § 3 niniejszego aktu z wyjątkiem przeniesienia własności udziału w nieruchomości stanowiącej lokal o innym niż mieszkanie przeznaczeniu, o którym mowa powyżej” (§ 10),

2. „Co do obowiązku zapłaty na rzecz Podmiotu Zarządzającego nieruchomością wspólną, kwoty ___ złotych miesięcznie (...) Stawający poddają się egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc” (§ 11 pkt 4).

Pismem z dnia 4 grudnia 2009 r. Przedsiębiorcy zostali zawiadomieni o treści nowych postawionych im zarzutów.

W odpowiedzi na to zawiadomienie Wspólnicy wskazali, że postanowienie o treści określonej w pkt. I.G sentencji decyzji nie było przez nich rozumiane jako wyłączające uprawnienia klienta do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi lub nienależytego wykonania umowy. W ich ocenie, postanowienie to potwierdzało jedynie fakt wykonania przez nich zobowiązania polegającego na wybudowaniu budynku, wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego i przeniesieniu jego własności na klienta oraz fakt dokonania zapłaty przez klienta. Przedsiębiorcy podkreślili, że w analizowanym postanowieniu nie ma mowy o wygaśnięciu jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych czy też zrzeczeniu się uprawnień do ich dochodzenia. Niezależnie od powyższego Przedsiębiorcy poinformowali, że od 22 czerwca 2009 r. zakwestionowane postanowienie uzupełnione zostało o zapis w brzmieniu: „*Niniejsze oświadczenie nie wyłącza możliwości dochodzenia praw i roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu, wynikających z kodeksu cywilnego i ewentualnych roszczeń wynikających z gwarancji za wady lokalu*”, od dnia 24 sierpnia 2009 r. zaś zaniechano stosowania w całości zakwestionowanego postanowienia.

Ustosunkowując się natomiast do zarzutu stosowania postanowienia o treści wskazanej w pkt. I.H sentencji decyzji Wspólnicy podnieśli, iż postanowienie to istotnie różni się od postanowienia wpisanego do rejestru klauzul niedozwolonych. Dobrowolne poddanie się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w postanowieniu wykorzystywanym przez nich ma zastosowanie do opłat należnych każdemu zarządcy nieruchomości, w przypadku klauzuli wpisanej do rejestru dotyczy ono zaś wyłącznie sprzedającego wykonującego zarząd nieruchomością. Ponadto, w przeciwieństwie do stosowanej przez nich klauzuli, postanowienie wpisane do rejestru nie precyzuje, że odnosi się do opłat za zarządzanie nieruchomością. Przedsiębiorcy podnieśli także, że zawarcie wskazanego postanowienia w treści stosowanego wzorca umownego miało na celu usprawnić funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej i ograniczyć odpowiedzialność zadłużonych lokatorów o zbędne koszty procesu. W praktyce postanowienie to nigdy nie znalazło zastosowania. Z wzorca zostało usunięte 24 sierpnia 2009 r.

Pismem z dnia 10 maja 2010 r. przedsiębiorcy poinformowali o wysłaniu do swoich klientów, którzy zawarli umowy na podstawie wzorców zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK, zaproszeń do podpisania stosownych zmian w tych umowach, jak również przekazali zeznania podatkowe potwierdzające wysokość przychodów osiągniętych z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej w 2009 r.

Przedsiębiorcy zostali zawiadomieni o zakończeniu zbierania dowodów w niniejszym postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z materiałem zgromadzonym w aktach sprawy w siedzibie Delegatury UOKiK w Warszawie.

Przedsiębiorcy skorzystali z prawa do zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach niniejszej sprawy (notatka służbowa z dnia 11 sierpnia 2010 r.).

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje

Daniel Skrzypkowski i Zenobiusz Łukawski prowadzą działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. w Warszawie. Przedmiotem ich działalności

jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. Przedsiębiorcy realizują inwestycje na obszarze Warszawy (Włochy).

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.), tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, posługują się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c.

Od maja 2007 r. Przedsiębiorcy wykorzystują wzorzec umowy zatytułowany: „Umowa realizacyjna na sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”, zawierający m.in. następujące postanowienia:

1. „Inwestor zastrzega możliwość zmian powierzchni użytkowych, których dotyczy niniejsza umowa z przyczyn architektoniczno – konstrukcyjnych, co zostanie uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu” (§ 3 pkt 1),
2. „Inwestor zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w Projekcie budowlanym (nie dotyczy zmian przedmiotowego lokalu) i zagospodarowania terenu, bez zgody Kupującego (...)” (§ 3 pkt 3),
3. „Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, dotyczących zmiany stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w § 5 pkt 1, 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującym prawem” (§ 5 pkt 5a),
4. „W przypadku wprowadzenia innych podatków i świadczeń publicznych o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat” (§ 5 pkt 5b),
5. „W przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych powyżej 3% - wysokość każdej z rat (...) ulega podwyższeniu na dzień jej wymagalności (tj. uzgodnionego niniejszą umową terminu zakończenia właściwego dla danej płatności etapu budowy - załącznik Nr 2) stosowanie do wskaźnika wzrostu cen rynkowych, towarów i usług budowlanych publikowanych przez Sekocenbud, w miesiącach poprzedzających wymagalność wpłaty. Podwyższenie naliczane będzie w stosunku do poziomu cen począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy. (...)” (§ 5 pkt 6),
6. „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: (...) decyzje władz, warunki atmosferyczne, (...)
 - Warunki atmosferyczne, o których mowa w niniejszym punkcie, to warunki odbiegające w znaczący sposób od przeciętnych warunków występujących w Polsce w danym rejonie.
 - Decyzje właściwego Urzędu to decyzje wstrzymujące i opóźniające proces inwestycyjny, które są niezależne od Inwestora. (...)” (§ 8 pkt 5),
7. „(...) W przypadku niestawienia się Kupującego we wskazanym terminie, Inwestor dokona samodzielnego odbioru technicznego lokalu” (§ 9 pkt 2),
8. „W przypadku zwrotu pisma wysłanego do Kupującego na adres zamieszkania bądź na adres korespondencyjny podany w niniejszej umowie, z adnotacją „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną,

uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie” (§ 10 pkt 1),

9. *„Strony uzgadniają, że w okresie 3 (trzech) lat od daty formalnego przekazania lokalu Kupującemu (...) administrację budynku będzie prowadzić Inwestor lub wskazany przez niego administrator. (...)” (§ 13 pkt 1),*
10. *„Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej Umowy Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu przed sąd miejsca jej wykonania” (§ 16).*

Postanowienia te stały się podstawą postawionych Przedsiębiorcom zarzutów stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

W toku postępowania Wspólnicy przedłożyli nowy wzorzec umowy zatytułowany *„Umowa na wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym”*, który według ich oświadczenia został wprowadzony do obrotu w dniu 1 kwietnia 2009 r. i zastąpił poprzednio stosowaną *„Umowę realizacyjną”*.

Analiza tego wzorca pozwoliła ustalić, iż Przedsiębiorcy dokonali następujących zmian:

- 3 pkt 1 *„Umowy realizacyjnej”* został zastąpiony postanowieniami w brzmieniu: *„Strony zgodnie wspólnie ustalają, że Inwestor posiada możliwość zmian powierzchni podłogi, których dotyczy niniejsza umowa (do 5% różnicy w powierzchni lokalu) z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych, co zostanie uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu, jednakże ewentualna zmiana wielkości powierzchni nie będzie mieć wpływu na rozkład lokalu” (§ 3 pkt 1) oraz „W przypadku, gdy różnica zmian powierzchni podłogi będzie wyższa niż 5% Kupującemu i Inwestorowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, które powinno być złożone w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Kupującego powiadomienia o zmianie” (§ 3 pkt 2).*
- § 3 pkt 3 *„Umowy realizacyjnej”* uzyskał brzmienie *„Inwestor zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w projekcie budowlanym (nie dotyczy zmian przedmiotowego lokalu) i zagospodarowania terenu, bez zgody Kupującego, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy, a także w razie nieistotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę niewymagającego uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, oraz zastrzega sobie prawo do umieszczania swoich reklam w obrębie zrealizowanej inwestycji (która nie będzie kolidowała z oknami lokatorów) w trakcie jej trwania oraz przez okres 3 lat od oddania budynku do użytkowania, na co Kupujący niniejszym wyraża zgodę” (§ 3 pkt 3).*
- § 5 pkt 5a *„Umowy realizacyjnej”* został zastąpiony postanowieniem o treści: *„Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, dotyczących stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w § 5 pkt 1 i 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującym prawem, bez konieczności sporządzenia aneksu do niniejszej umowy, o ile zainteresowana zmianą strona, wystąpi o taką zmianę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie ustawy*

nowelizującej stawkę podatku VAT. W takim wypadku drugiej stronie umowy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o zmianę stawki podatku VAT” (§ 5 pkt 5).

- § 5 pkt 5b „Umowy realizacyjnej” został ze wzorca umowy usunięty.
- § 5 pkt 6 „Umowy realizacyjnej” został ze wzorca umowy usunięty.
- § 8 pkt 5 „Umowy realizacyjnej” został zastąpiony postanowieniem o treści: „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: siła wyższa (w tym stwierdzeniu zawarto m.in. takie wypadki losowe niezależne od woli stron jak: strajki, trzęsienie ziemi, powódź, tornado, trąba powietrzna oraz temperatury znacznie przekraczające średnie danej pory roku w danym regionie kraju, na którym znajduje się omawiana w umowie inwestycja, uniemożliwiający poprawne jej wykonanie, zgodnie z obowiązującym prawem w tym zakresie, a zwłaszcza budowlanym), niedopełnienie warunków niniejszej umowy przez Kupującego z przyczyn niezależnych od Inwestora” (§ 8 pkt 4).
- § 9 pkt 2 „Umowy realizacyjnej” został zastąpiony postanowieniem o treści: „Kupujący jest zobowiązany do stawienia się na wezwanie Inwestora (powiadomienie z 14-dniowym wyprzedzeniem) do odbioru wymienionego w umowie lokalu lub miejsca postojowego. W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego lub jego przedstawiciela we wskazanym terminie, Inwestor ma prawo do odstąpienia od umowy z winy Kupującego, za wyjątkiem sytuacji, gdy wezwanie dotyczy odbioru lokalu przed uzyskaniem prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku” (§ 9 pkt 2).
- § 10 pkt 1 „Umowy realizacyjnej” otrzymał brzmienie: „Wszelka korespondencja związana z wykonaniem niniejszej umowy wysyłana będzie listami poleconymi na wskazany adres zamieszkania Kupującego lub adres do korespondencji w niniejszej sprawie. Strony zgodnie ustalają, że tak wysłaną korespondencję powtórnie awizowaną uważać się będzie za skutecznie doręczoną w dniu zwrotu przez pocztę do siedziby nadawcy” (§ 10 pkt 1).
- § 13 pkt 1 „Umowy realizacyjnej” został zastąpiony postanowieniem o treści: „Strony uzgadniają, że od daty formalnego przekazania lokalu Kupującemu protokołem zdawczo – odbiorczym wraz z wydaniem kluczy od lokalu, administrację budynku będzie prowadzić Inwestor lub wskazany przez niego administrator do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o wyznaczeniu nowego administratora, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Inwestor szacuje opłatę administracyjną od każdego m² na 3,50 – 4,00 zł. Powyższa opłata pobierana będzie od dnia przyjęcia lokalu przez Kupującego protokołem zdawczo – odbiorczym (techniczny odbiór lokalu z kluczami). Na wyżej wymienioną cenę składa się: 2 × w tygodniu sprzątnięcie klatek schodowych, wywóz śmieci, pielęgnacja zieleni, sprzątnięcie – odśnieżanie terenu działki, opłaty za wspólne liczniki tj. (światło – oświetlenie posesji, klatek, woda).” (§ 13 pkt 1).
- § 16 „Umowy realizacyjnej” otrzymał brzmienie: „Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji,

a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je pod rozstrzygnięcie przed właściwy miejscowo sąd, zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego” (§ 16).

W toku przedmiotowego postępowania Prezes Urzędu ustalił ponadto, że od 4 czerwca 2009 r. Przedsiębiorcy posługują się wzorcem pt. „*Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży*”. Prezes UOKiK postawił Przedsiębiorcom zarzuty dotyczące następujących postanowień tego wzorca:

- „*Stawający zgodnie oświadczają, że: (...) zawarcie niniejszej umowy wyczerpuje wzajemne roszczenia stron wynikające z umowy realizacyjnej powołanej w § 3 niniejszego aktu z wyjątkiem przeniesienia własności udziału w nieruchomości stanowiącej lokal o innym niż mieszkanie przeznaczeniu, o którym mowa powyżej” (§ 10),*
- „*Co do obowiązku zapłaty na rzecz Podmiotu Zarządzającego nieruchomością wspólną, kwoty ___ złotych miesięcznie (...) Stawający poddają się egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc” (§ 11 pkt 4).*

W odpowiedzi Wspólnicy poinformowali, że klauzuli z § 10 tego wzorca umowy nie stosują od dnia 22 czerwca 2009 r., zaś klauzuli z § 11 pkt 4 wzorca - od dnia 24 sierpnia 2009 r. Na potwierdzenie powyższego Przedsiębiorcy przekazali nowy wzorzec umowy niezawierający zakwestionowanych postanowień.

W trakcie trwania postępowania Przedsiębiorcy wysłali do wszystkich swoich klientów, którzy zawarli z nimi umowy na podstawie wzorców zakwestionowanych przez Prezesa UOKiK, zaproszenia do podpisania aneksów uwzględniających zmiany wprowadzone do treści tych wzorców.

Prezes Urzędu ustalił również, że w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., zamieszczone zostały postanowienia o treści:

- „*W przypadku zmiany powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie”* – uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej także: SOKiK) z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) i wpisane do rejestru pod numerem 227;
- „*Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 107/07) i wpisane do rejestru pod numerem 1470;
- „*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”* – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do rejestru pod numerem 1386;

- „Po wpłaceniu przez Nabywcę wszystkich rat wynikających z harmonogramu, a także po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej, Edbud dokona korekty ceny wymienionej w ust. 1, a następnie ją zwaloryzuje. Waloryzacja dokonana będzie z zastosowaniem publikowanych przez GUS wskaźników zmian cen (publikacja GUS pt. "Ceny robót budowlano - montażowych i obiektów budowlanych", tablica 2 "Wskaźniki cen i niektórych budynków i budowli", symbol BKOB 112, Budynki o dwóch mieszkaniach i wielomieszkaniowe) w stosunku do poziomu cen określonego w ust. 1 i uwzględnić będzie terminy i wielkość dokonanych wpłat. Wpłaty podlegają waloryzacji do dnia faktycznej zapłaty. Waloryzacja będzie uwzględniona rozliczeniu końcowym, jeżeli wzrost skorygowanej ceny przekroczy 1% jej wartości wyjściowej” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) i wpisane do rejestru pod numerem 1385;
- „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru pod numerem 883;
- „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru pod numerem 882;
- „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 364;
- „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 365;
- „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznacznością, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie” – uznane za niedozwolone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 marca 2008 r. (sygn. akt VI ACa 1078/07) i wpisane do rejestru pod numerem 1500;
- „Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)”

- uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru pod numerem 366;

- „*Sądem właściwym dla rozpoznania sporów powstałych na tle niniejszej umowy jest sąd miejsca wykonania umowy*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 16 lutego 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 98/03) i wpisane do rejestru pod numerem 445;
- „*Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznaje za zaspokojone i wygasłe*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07) i wpisane do rejestru w dniu 1 października 2008 r. pod numerem 1504;
- „*Co do terminowego wykonania przyjętych na siebie obowiązków strony poddają się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu po myśli art. 777 kodeksu postępowania cywilnego*” – uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 30 kwietnia 2007 r., (sygn. akt XVII AmC 66/06) i wpisane do rejestru w dniu 4 września 2007 r. pod numerem 1253.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje

Zagrożenie interesu publicznoprawnego.

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło, pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Przedsiębiorców. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

Przesłanki stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, „*zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów*”, przez które stosownie do definicji zawartej w art. 24 ust. 2 rozumie się „*godzące w zbiorowe interesy konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy*”.

Jednocześnie artykuł ten zawiera przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesy konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił stosowanie postanowień wzorów umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone (pkt 1), naruszenie przez przedsiębiorcę obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji (pkt 2), nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji (pkt 3).

Aby określone zachowanie mogło zostać uznane za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, konieczne jest łączne spełnienie następujących przesłanek:

- A) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- B) działanie to jest bezprawne;
- C) działanie to godzi w zbiorowy interes konsumentów.

Ad A)

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów zawiera legalną definicję przedsiębiorcy. Zgodnie z jej art. 4 pkt 1, pod pojęciem tym należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1905 ze zm.) oraz: a) osobę fizyczną, osobę prawną, a także jednostkę organizacyjną niemającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną, organizującą lub świadczącą usługi o charakterze użyteczności publicznej, które nie są działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów o działalności gospodarczej, b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt 2 – na potrzeby przepisów dotyczących (...) praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów¹. Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, przedsiębiorcą w jej rozumieniu jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Właściwą dla przedsiębiorcy działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły (art. 2 ww. ustawy).

Daniel Skrzypkowski i Zenobiusz Łukawski prowadzą działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. w Warszawie. W zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej uznaje się ich, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, za przedsiębiorców. Nie ulega zatem wątpliwości, iż posiadają oni status przedsiębiorców w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że przy wykonywaniu działalności gospodarczej podlegają oni rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym ich działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ad B)

Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów co do zasady nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Przepisy te w większości mają bowiem charakter procesowy. Materialnoprawne przesłanki, istotne z punktu widzenia wydania decyzji, znajdują się w innych niż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów aktach prawa powszechnie obowiązującego. Prezes Urzędu oceniając zachowanie przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, co do zasady musi zatem stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy jest bezprawne. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega nie tylko

¹ trzeci człon definicji przedsiębiorcy zawartej w art. 4 pkt 1 [lit. c)] uoklik znajduje zastosowanie wyłącznie w postępowaniach w sprawach koncentracji.

na jego sprzeczności z normami prawa, ale także z zasadami współżycia społecznego bądź dobrymi obyczajami bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy zatem ustalenie, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa. Prezes Urzędu oceniając zachowanie przedsiębiorcy pod kątem ewentualnego naruszenia przepisów zakazujących stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, musi stosować inne akty prawa powszechnie obowiązującego i na ich podstawie stwierdzić, czy działanie przedsiębiorcy było bezprawne.

Jak wskazano powyżej, bezprawność działań przedsiębiorcy co do zasady wynika z naruszenia innych przepisów powszechnie obowiązujących, niemniej należy wskazać, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów w jednym przypadku identyfikuje wprost jako bezprawne działanie przedsiębiorcy polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Jak wskazał Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn. akt XVII AmA 51/03), w oparciu o art. 23a ust. 2 (obecnie: art. 24 ust. 2) można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustalono, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Należy bowiem podnieść, iż stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok SOKiK, wydany po przeprowadzeniu kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy, wskazujący treść postanowień wzorca umowy uznanych za niedozwolone i zakazujący ich wykorzystywania, ma od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru klauzul abuzywnych skutek wobec osób trzecich (art. 479⁴³ k.p.c.). Przepis tego artykułu rozszerza zatem prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. *„Artykuł ten dotyczy rozszerzonej prawomocności materialnoprawnej w znaczeniu podmiotowym. Chodzi o grupę przypadków takiej prawomocności, w których wyrok z powodu szczególnego charakteru przedmiotu procesu ma powagę rzeczy osądzonej dla wszystkich i przeciwko wszystkim. Przepis bowiem wyraźnie stanowi, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru, wywołuje więc skutek erga omnes”*². Przepis art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. *Lege non distinguente*, wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, posługującego się taką klauzulą w stosowanych przez siebie wzorcach umów. Należy zatem przyjąć, że wyrok SOKiK od chwili wpisania klauzuli do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK wywiera skutek względem wszystkich uczestników obrotu, co oznacza, że żaden z podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym nie może posługiwać się przedmiotowym postanowieniem.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn. akt III SZP 3/06) jednoznacznie wskazał, iż *„stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego*

² H. Ciepla, „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz.” T. II, wydanie 3, s. 249

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”. Tym samym SN przesądził, iż stosowanie klauzuli tożsamej z klauzulą wpisaną do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, przez innego przedsiębiorcę, który nie był stroną lub uczestnikiem postępowania zakończonego wpisaniem danej klauzuli do rejestru, stanowi praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Należy przy tym podkreślić, iż dla uznania, że klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame, nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażen, zmiana szyku zdania czy zastosowanie synonimów nie eliminuje abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia. By zaistniała możliwość uznania dwóch postanowień za tożsame wystarczy, by hipoteza zapisu kwestionowanego w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów mieściła się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru. *„Nie jest konieczna literalna zgodność porównywalnych klauzul. Głównym czynnikiem przesądzającym powinien być, zdaniem Sądu, zamiar, cel jakiemu ma służyć kwestionowana klauzula. Jeśli jest on zgodny z celem utworzenia klauzuli uznanej za niedozwoloną, można uznać, iż obie są tożsame”* (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 25 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmA 46/04). Stanowisko to znalazło również potwierdzenie w uchwale SN z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt III SZP 3/06, w której Sąd ten argumentował, iż *„stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru, która wywołuje takie same skutki, godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru”*.

Ad C)

Zbiorowy interes konsumentów oznacza interes dotyczący ogółu, a naruszenie tego interesu może mieć miejsce, gdy skutkami działań sprzecznych z ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku – konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy. Do naruszenia zbiorowych interesów konsumentów konieczne jest, by działanie przedsiębiorcy zostało skierowane nie do konkretnego adresata, lecz do adresata, którego nie da się z góry oznaczyć indywidualnie. Wobec tego działanie to jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa w odniesieniu do każdego z konsumentów (a nie jedynie wobec określonego konsumenta) i zagraża ono, przynajmniej potencjalnie, interesom każdego z członków zbiorowości konsumentów.

W ocenie Prezesa UOKiK, nie ulega wątpliwości, iż działania Przedsiębiorców opisane w sentencji decyzji naruszają interes konsumentów. Działania te polegają bowiem na wykorzystywaniu w obrocie postanowień, które zostały prawomocnie uznane przez sąd za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów. W niniejszej sprawie bez wątpienia mamy do czynienia z naruszeniem praw licznej grupy konsumentów – wszystkich konsumentów będących klientami Przedsiębiorców, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nimi umowę. Działania te są zatem skierowane do z góry nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów. Oferta handlowa Wspólników ma charakter ogólnie dostępny, kierowana jest bowiem do wszystkich potencjalnych klientów. Tym samym kwestionowane przez Prezesa UOKiK działania Przedsiębiorców naruszają interes nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Oczywistym jest zatem, że bezprawne zachowania Przedsiębiorców nie

dotyczą interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy czy indywidualny, ani też grupy takich osób, lecz narusza ono uprawnienia szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

Odnosząc powyższe uwagi do zarzutów postawionych Przedsiębiorcom należy zważyć, co następuje:

Pkt I i II sentencji decyzji

Istotą praktyk wskazanych w pkt. I i II sentencji niniejszej decyzji jest stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Jak wskazano powyżej, dla wykazania stosowania tych praktyk koniecznym jest ustalenie, że postanowienia stosowane przez przedsiębiorcę są tożsame z treścią postanowień znajdujących się już w rejestrze klauzul abuzywnych.

Podkreślić przy tym należy, że oceny prawnej działań podejmowanych przez Przedsiębiorców nie zmienia podnoszona przez nich okoliczność, że ich klienci mają prawo negocjować umowy, w związku z czym poszczególne umowy zawarte z konsumentami znacznie różnią się między sobą. Możliwość wprowadzania zmian do treści stosowanego przez Wspólników formularza nie pozbawia go charakteru typowego wzorca umownego. W tym miejscu należy powołać m.in. stanowisko wyrażone przez SOKiK w wyroku z dnia 24 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 71/03), iż *„Sam fakt, iż postanowienia wzorca mogą być przedmiotem uzgodnień nie przesądza, że umowa nie ma charakteru wzorca. Jest to bowiem standardowy tekst przedstawiany przez prowadzącego profesjonalną działalność kontrahenta kupującemu do oceny i akceptacji, który po podpisaniu reguluje stosunki stron”*.

Również fakt, że – jak oświadczyli Przedsiębiorcy – w dotychczasowej praktyce nie korzystali z uprawnień przewidzianych w poszczególnych postanowieniach wzorca bądź też działali w sposób odmienny od przewidzianego w tych postanowieniach, nie może mieć przesądzającego znaczenia dla rozstrzygnięcia tego postępowania. Przedmiotem zarzucanych Wspólnikom praktyk jest bowiem samo stosowanie niedozwolonych postanowień wzorców umów, przez co należy rozumieć zamieszczenie postanowień we wzorcu umownym, niezależnie od tego, czy postanowienia te znalazły zastosowanie w konkretnych umowach z klientami, oraz niezależnie od sposobu wykonywania umów zawartych w oparciu o ten wzorzec.

IA i IB

W § 5 pkt 5a *„Umowy realizacyjnej”* stosowanej przez Przedsiębiorców zawarte zostało postanowienie o treści: *„Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, dotyczących zmiany stawek podatku od towarów i usług w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w § 5 pkt 1, 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującym prawem.”*

Paragraf 5 pkt 5b *„Umowy realizacyjnej”* zawiera zaś postanowienie o treści: *„W przypadku wprowadzenia innych podatków i świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, które są niezależne od woli stron, cena lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat”*.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tych postanowień jest tożsama z treścią postanowienia: *„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 publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, a związanych z budownictwem, ewentualny wzrost ceny z tego tytułu pokryje Nabywca” wpisanego do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 1386.

W wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05) SOKiK uznał, iż przedmiotowe postanowienie narusza art. 385³ pkt 20 k.c. ze względu na uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Sąd wskazał, iż postanowienie przyznaje Pozwanej uprawnienie do określenia ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawnia jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy.

Analiza postanowień stosowanych przez Wspólników i postanowienia zamieszczonego w rejestrze prowadzi do wniosku, iż mają one tożsamą treść. Istotą tych klauzul jest bowiem dopuszczenie możliwości podwyższenia ceny lokalu po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy.

Przedsiębiorcy zaprzestali stosowania postanowienia z § 5 pkt 5a „Umowy realizacyjnej” poprzez wprowadzenie do obrotu nowego wzorca umowy zawierającego postanowienie, które przewiduje prawo odstąpienia: „*Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, dotyczących stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w § 5 pkt 1 i 2 ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującym prawem, bez konieczności sporządzenia aneksu do niniejszej umowy, o ile zainteresowana zmianą strona, wystąpi o taką zmianę w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej stawkę podatku VAT. W takim wypadku drugiej stronie umowy przysługiwać będzie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o zmianę stawki podatku VAT*” (§ 5 pkt 5 „Umowy na wybudowanie”).

Przedsiębiorcy zaniechali również stosowania postanowienia z § 5 pkt 5b „Umowy realizacyjnej”. W nowym wzorcu umownym nie zawarli bowiem postanowienia o tożsamej bądź analogicznej do niego treści.

IC

W § 8 pkt 5 „Umowy realizacyjnej” Wspólnicy zamieścili postanowienie w brzmieniu: „*Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: (...) decyzje władz (...) Decyzje właściwego Urzędu, to decyzje wstrzymujące i opóźniające proces inwestycyjny, które są niezależne od Inwestora. (...)*”

Prezes Urzędu ocenił, że treść ww. postanowienia jest zbieżna z treścią postanowienia: „*Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów oraz innych niezależnych od sprzedającego przeszkód spowodują odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu budowy kupującemu*” - wpisanym na mocy wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) do rejestru niedozwolonych klauzul pod numerem 882.

W przywołanym wyroku SOKiK uznał, iż wskazane postanowienie naruszają przepis art. 385³ pkt 2 k.c., który stanowi, iż za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W opinii Sądu, przytoczone postanowienie wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte

wykonanie zobowiązania. Dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę (np. wstrzymanie realizacji inwestycji przez organ nadzoru budowlanego na skutek uchybień wykonawcy, opóźnienie wydania zezwolenia z powodu błędów projektu sporządzonego przez osoby trzecie). Sąd wskazał, iż taki zapis stanowi sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

Zdaniem Prezesa UOKiK, postanowienie zamieszczone we wzorcu umownym stosowanym przez Przedsiębiorców jest tożsame z przywołanym postanowieniem wpisanym do rejestru. O niedozwolonym charakterze przedmiotowego postanowienia świadczy wyłączenie odpowiedzialności Przedsiębiorców za nieterminowe wykonanie umowy z powodu decyzji władz, które obejmuje również wyłączenie odpowiedzialności za związane z tymi okolicznościami niewykonanie umowy będące konsekwencją zaniedbań po stronie przedsiębiorcy.

Z uwagi na powyższe uznać należy, że postanowienie stosowane przez Wspólników i wskazane postanowienie zamieszczone w rejestrze w jednakowy sposób ograniczają ustawowy zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy, co pozwala uznać, że są one tożsame.

Kwestionowane postanowienie zostało przez Przedsiębiorców wyeliminowane ze wzorca. W nowo opracowanym wzorcu „Umowy na wybudowanie” Wspólnicy zastąpili je postanowieniem w brzmieniu: „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: siła wyższa (w tym stwierdzeniu zawarto m.in. takie wypadki losowe niezależne od woli stron jak: strajki, trzęsienie ziemi, powódź, tornado, trąba powietrzna oraz temperatury znacznie przekraczające średnie danej pory roku w danym regionie kraju, na którym znajduje się omawiana w umowie inwestycja, uniemożliwiające poprawne jej wykonanie, zgodnie z obowiązującym prawem w tym zakresie, a zwłaszcza budowlanym), niedopełnienie warunków niniejszej umowy przez Kupującego z przyczyn niezależnych od Inwestora” (§ 8 pkt 4).

ID

W § 9 pkt 2 „Umowy realizacyjnej” Wspólnicy zamieścili postanowienie o treści: „(...) W przypadku niestawienia się Kupującego we wskazanym terminie Inwestor dokona samodzielnego odbioru technicznego lokalu.”

W ocenie Prezesa UOKiK, treść przedmiotowego postanowienia jest tożsama z treścią następujących niedozwolonych postanowień:

1. „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 364.
2. „W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru” - postanowienie uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) i wpisane do rejestru pod numerem 365.

W uzasadnieniu przedmiotowego wyroku Sąd wskazał, iż pierwsze postanowienie jest niedozwolone, gdyż umożliwia przedsiębiorcy bez obecności konsumenta dokonać odbioru lokalu i zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385¹ § 1 k.c. stanowi niedozwoloną klauzulę, jako że rażąco narusza interes konsumenta. Odnośnie do treści drugiego postanowienia Sąd uznał, że stanowi ono niedozwolone postanowienie umowne na podstawie art. 385 § 1 k.c. i 385³ pkt 9 k.c. Zapis ten umożliwia bowiem przedsiębiorcy kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Sąd zważył, iż tak skonstruowany zapis przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

W ocenie Prezesa UOKiK, tożsamość tych klauzul nie powinna budzić jakichkolwiek wątpliwości. Zarówno klauzule wpisane w rejestrze, jak i klauzula stosowana przez Przedsiębiorców w przypadku niestawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie, uprawniają przedsiębiorcę do dokonania samodzielnego odbioru lokalu. Nie ulega zatem wątpliwości, że klauzule te w takich samych okolicznościach w jednakowy sposób kształtują sytuację konsumenta.

W nowym wzorze umownym „*Umowa na wybudowanie*” w miejsce zakwestionowanego postanowienia Przedsiębiorcy wpisali postanowienie o treści: „*Kupujący jest zobowiązany do stawienia się na wezwanie Inwestora (powiadomienie z 14-dniowym wyprzedzeniem) do odbioru wymienionego w umowie lokalu lub miejsca postojowego. W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego lub jego przedstawiciela we wskazanym terminie, Inwestor ma prawo do odstąpienia od umowy z winy Kupującego, za wyjątkiem sytuacji, gdy wezwanie dotyczy odbioru lokalu przed uzyskaniem prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku*” (§ 9 pkt 2). Postanowienie to, zdaniem Prezesa Urzędu, w zakresie, w jakim uprawnia przedsiębiorcę do odstąpienia od umowy „z winy kupującego”, a zatem po potrąceniu 3% wartości umowy (§ 8 pkt 2), w sytuacji, gdy konsument dwukrotnie nie stawi się na arbitralnie wyznaczony przez Przedsiębiorców termin odbioru lokalu, budzi wątpliwości w świetle art. 385¹ § 1 k.c. Niemniej zważyć należy, że nowa treść tego postanowienia nie jest zbieżna z postanowieniem zakwestionowanym w tym postępowaniu przez Prezesa UOKiK, ani z treścią postanowień zamieszczonych w rejestrze.

Wobec powyższego, jak również mając na względzie, że Wspólnicy wyeliminowali z analizowanego postanowienia elementy, które świadczyły o jego tożsamości z postanowieniami wpisanymi pod numerami 364 i 365 w rejestrze klauzul niedozwolonych, uznać należy, że zaniechali oni stosowania zakwestionowanej klauzuli.

I E

W § 13 pkt 1 „*Umowy realizacyjnej*” Przedsiębiorcy zawarli postanowienie o treści: „*Strony uzgadniają, że w okresie 3 (trzech) lat od daty formalnego przekazania lokalu Kupującemu (...) administrację budynku będzie prowadzić Inwestor lub wskazany przez niego administrator. (...)*”

W opinii Prezesa UOKiK, treść powyższego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia: „*Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 36 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez Właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388)*” uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja

2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisanego do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone pod numerem 366. W uzasadnieniu wyroku Sądu wskazał, iż zapis ten jest sprzeczny z art. 385¹ § 1 k.c. Zmusza on bowiem nabywcę lokalu do wyrażenia zgody na administrowanie nieruchomości przez okres 3 lat. Zatem otrzymanie świadczenia wynikającego z umowy kupna lokalu związane jest z zawarciem umowy o administrowanie nieruchomości przez 3 lata. Pozbawia to konsumenta swobody wyboru kontrahenta w zakresie administrowania nieruchomości. W konsekwencji konsument zmuszony jest do korzystania z usług przedsiębiorcy w tym zakresie nawet w sytuacji, gdy wszyscy właściciele mieszkań nie będą mieli zaufania co do rzetelności pozwanego lub gdy żądane wynagrodzenie będzie znacząco wyższe od cen rynkowych. Jest to sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interes konsumenta.

Obie klauzule upoważniają przedsiębiorcę do prowadzenia administracji budynku, obie też przyznają mu to uprawnienie na okres trzech lat. Nie ulega zatem wątpliwości, że porównywane klauzule wywierają jednakowe skutki w sferze praw i obowiązków konsumentów. Pozwala to – zdaniem Prezesa UOKiK – uznać, że mamy do czynienia z tymi samymi postanowieniami umownymi.

W toku postępowania Wspólnicy zmodyfikowali treść przedmiotowej klauzuli. We wzorze „Umowy na wybudowanie” postanowienie to otrzymało brzmienie: „Strony uzgadniają, że od daty formalnego przekazania lokalu Kupującemu protokołem zdawczo-odbiorczym wraz z wydaniem kluczy od lokalu, administrację budynku będzie prowadzić Inwestor lub wskazany przez niego administrator do czasu podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o wyznaczeniu nowego administratora, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Inwestor szacuje opłatę administracyjną od każdego m² na 3,50 – 4,00 zł. Powyższa opłata pobierana będzie od dnia przyjęcia lokalu przez Kupującego protokołem zdawczo – odbiorczym (techniczny odbiór lokalu z kluczami). Na wyżej wymienioną cenę składa się: 2 × w tygodniu sprzątnięcie klatek schodowych, wywóz śmieci, pielęgnacja zieleni, sprzątnięcie – odśnieżanie terenu działki, opłaty za wspólne liczniki tj. (światło – oświetlenie posesji, klatek, woda)” (§ 13 pkt 1). W ocenie Prezesa Urzędu, dokonana zmiana treści postanowienia doprowadziła do wyeliminowania jego abuzywności. Po pierwsze bowiem, upoważnienie do prowadzenia administracji budynku przyznane zostało przedsiębiorcy jedynie do czasu ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej i podjęcia przez nią uchwały o wyborze administratora, po drugie zaś, przedsiębiorca wskazał szacowaną stawkę opłaty administracyjnej od m², która mieści się w zakresie rynkowych stawek opłat.

I F

W § 16 „Umowy realizacyjnej” znajdowało się postanowienie o treści: „Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej Umowy Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je rozstrzygnięciu przed sąd miejsca jej wykonania.”

Prezes UOKiK uznał, że treść powyższego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia: „Sądem właściwym dla rozpoznania sporów powstałych na tle niniejszej umowy jest sąd miejsca wykonania umowy”, uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 16 lutego 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 98/03) i wpisanego do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 445.

W przywołanym wyroku SOKiK uznał, że analizowana klauzula narusza art. 385³ pkt 23 k.c. gdyż utrudnia konsumentowi drogę sądową. Ogranicza bowiem prawo

konsumenta do wyboru najdogodniejszej dla niego możliwości prowadzenia sporu sądowego, jaką stwarzają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego (art. 27, 30, 31, 33, 35 k.p.c.) i pozwala na zaistnienie sytuacji, w której sąd właściwy zgodnie z powyższymi zapisami będzie znajdował się w odległej dla konsumenta miejscowości.

Porównywane klauzule wskazują jako sąd właściwy do rozstrzygnięcia kwestii spornych pomiędzy stronami umowy sąd miejsca wykonania umowy, w związku z czym należy uznać, iż wywołują one dla konsumenta identyczne konsekwencje prawne. Zasadne jest zatem twierdzenie, że postanowienie wykorzystywane przez Przedsiębiorców jest tożsame z treścią przywołanego postanowienia wpisanego do rejestru.

Wspólnicy zaniechali stosowania ww. niedozwolonego postanowienia umownego, wprowadzając w jego miejsce do wzorca „Umowy na wybudowanie” postanowienie o treści: *„Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy, Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia, poddadzą je pod rozstrzygnięcie przed właściwy miejscowo sąd, zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego”* (§ 16).

IG

W § 10 „Umowy ustanowienia własności” Wspólnicy zamieścili postanowienie o treści: *„Stawający zgodnie oświadczają, że: (...) zawarcie niniejszej umowy wyczerpuje wzajemne roszczenia stron wynikające z umowy realizacyjnej powołanej w § 3 niniejszego aktu z wyjątkiem przeniesienia własności udziału w nieruchomości stanowiącej lokal o innym niż mieszkanie przeznaczeniu, o którym mowa powyżej”*.

Zdaniem Prezesa UOKiK, postanowienie to jest tożsame z zamieszczonym w rejestrze pod numerem 1504 postanowieniem o treści: *„Strony oświadczają, że rozliczenie z tytułu umowy sprzedaży dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym pomiędzy Spółką a kupującymi zostały dokonane, a zatem wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego ich stosunku prawnego uznaje za zaspokojone i wygasłe”*.

Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07), w uzasadnieniu którego Sąd stwierdził, iż postanowienie uznające za zaspokojone i wygasłe wszelkie wzajemne roszczenia wynikające z łączącego strony stosunku prawnego jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Postanowienie to *„powoduje ponadto dalszy skutek, a mianowicie oznacza zwolnienie pozwanej z odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Zwolnienie z odpowiedzialności kontraktowej stanowi naruszenie art. 471 kc (...). Tego rodzaju postanowienie umowne wyłączające odpowiedzialność względem konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania zostało również uznane w art. 385³ pkt 2 kc za postanowienie niedozwolone”*.

W ocenie Prezesa Urzędu, porównywane klauzule wywołują jednakowe skutki prawne w sferze praw i obowiązków stron umowy. W postanowieniu wpisanym do rejestru stwierdza się, że *„wszelkie wzajemne roszczenia (...) uznaje się za zaspokojone i wygasłe”*, w postanowieniu stosowanym przez Wspólników mowa jest zaś o tym, że *„zawarcie umowy wyczerpuje wzajemne roszczenia stron”*. W klauzuli z rejestru zawarte zostało odniesienie do roszczeń wynikających z łączącego strony stosunku prawnego, klauzula wykorzystywana przez Przedsiębiorców odwołuje się do roszczeń z zawartej umowy realizacyjnej. Mimo iż postanowienia te posługują się różnymi sformułowaniami, nie ulega wątpliwości, że służą temu samemu celowi, jakim jest zwolnienie przedsiębiorcy z odpowiedzialności kontraktowej wobec konsumenta.

Nie można też – zdaniem Prezesa UOKiK – podzielić stanowiska Przedsiębiorców, że analizowane postanowienie miało jedynie potwierdzać wykonanie zobowiązań przez strony. Wbrew ich twierdzeniu, postanowienie to odnosi się do bytu prawnego roszczeń wynikających z umowy realizacyjnej. Wprawdzie postanowienie to nie zawiera – jak podnoszą Przedsiębiorcy – stwierdzenia, iż roszczenia te wygasają lub że klient zrzeka się uprawnień do ich dochodzenia, jednoznacznie wskazuje jednak, że zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu wyczerpuje wszelkie roszczenia z umowy realizacyjnej, z zastrzeżeniem jednego wyjątku. W ocenie Prezesa Urzędu, „wyczerpanie wszelkich roszczeń” ma z punktu widzenia uprawnień konsumentów takie samo znaczenie, co „uznanie roszczeń za zaspokojone i wygasłe”. Porównywane klauzule uznać zatem należy za tożsame.

Uzupełnienie przez Wspólników przedmiotowego postanowienia o zapis w brzmieniu „*Niniejsze oświadczenie nie wyłącza możliwości dochodzenia praw i roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu, wynikających z kodeksu cywilnego i ewentualnych roszczeń wynikających z gwarancji za wady lokalu*” nie pozbawiło go abuzywnego charakteru. Na skutek dokonanej zmiany konsumentowi przyznano uprawnienia do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji, w dalszym ciągu był jednak pozbawiony dochodzenia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy (art. 471 k.c.).

Przedmiotowe postanowienie zostało całkowicie wyeliminowane ze wzorca umownego z dniem 24 sierpnia 2009 r.

I H

W § 11 pkt 4 „*Umowy ustanowienia własności*” zawarte zostało postanowienie o treści: „*Co do obowiązku zapłaty na rzecz Podmiotu Zarządzającego nieruchomością wspólną, kwoty ___ złotych miesięcznie (...) Stawający poddają się egzekucji wprost z tego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc*”.

Prezes Urzędu ocenił, że postanowienie to ma treść tożsamą ze znajdującym się w rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerem 1253 postanowieniem: „*Co do terminowego wykonania przyjętych na siebie obowiązków strony poddają się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu po myśli art. 777 kodeksu postępowania cywilnego*”, uznanym za klauzulę abuzywną wyrokiem SOKiK z dnia 30 kwietnia 2007 r., (sygn. akt XVII AmC 66/06).

Zarówno postanowienie stosowane przez Przedsiębiorców, jak i postanowienie wpisane do rejestru przewidują poddanie się przez konsumenta co do swoich zobowiązań finansowych względem przedsiębiorcy egzekucji w trybie art. 777 k.p.c. Oba narzucają zatem konsumentowi obowiązek poddania się egzekucji wprost z aktu notarialnego, znacznie ułatwiając jednocześnie przedsiębiorcy dochodzenie roszczeń od konsumentów. Powyższe przesądza o możliwości uznania tych postanowień za tożsame.

Odnosząc się do argumentacji podniesionej w toku postępowania przez Wspólników wskazać należy, że drobne różnice w zakresie sformułowań porównywanych klauzul prowadzące się do wskazania wierzyciela czy doprecyzowania, że obowiązek ten odnosi się do opłat za zarządzanie nieruchomością, nie wykluczają możliwości uznania ich za tożsame. Istota tych postanowień pozostaje bowiem niezmienną.

Przedsiębiorcy usunęli przedmiotowe postanowienie z wzorca umowy w dniu 24 sierpnia 2009 r.

II A

W § 3 pkt 1 „Umowy realizacyjnej” stosowanej przez Przedsiębiorców znajduje się postanowienie o treści: „Inwestor zastrzega możliwość zmian powierzchni użytkowych, których dotyczy niniejsza umowa z przyczyn architektoniczno – konstrukcyjnych, co zostanie uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu.”

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia: „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” - uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03) i wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod nr 227. W uzasadnieniu wyroku Sąd uznał, iż tak skonstruowane postanowienie pozwala przedsiębiorcy na zmianę istotnych cech przedmiotu umowy w zakresie powierzchni lokalu, co może spowodować, że klient będzie zobowiązany do kupienia lokalu mającego inne cechy niż te, które zadecydowały o jego wyborze na etapie podpisywania umowy. Sąd zważył także, że taki zapis umożliwia dużą dowolność przedsiębiorcy w zakresie zmiany powierzchni przedmiotowego lokalu lub jego części składowych, gdyż nie określa nawet maksymalnego zakresu modyfikacji, który nie byłby uważany za zmianę przedmiotu świadczenia. Ponadto Sąd uznał, iż postanowienie to narusza art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny przedsiębiorca nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Powyższe postanowienie umowne przewiduje bowiem możliwość zmiany przez przedsiębiorcę ceny lokalu na skutek możliwości wahań w rzeczywistej powierzchni lokalu w stosunku do tej określonej przy zawieraniu umowy. Jednocześnie postanowienie nie przewiduje dla konsumenta – w przypadku podwyższenia ceny lokalu w trakcie realizacji umowy – prawa do odstąpienia od umowy.

Zarówno klauzula stosowana przez Wspólników, jak i klauzula wpisana do rejestru, przewidują możliwość zmiany powierzchni nabywanego lokalu, z czym związana jest zmiana ceny tego lokalu. Oczywistym jest zatem, że postanowienia te w związku z tym, że wywierają jednakowe skutki wobec konsumentów, są tożsame.

Przedsiębiorcy zastąpili przedmiotowe postanowienie klauzulami o treści: „Strony zgodnie wspólnie ustalają, że Inwestor posiada możliwość zmian powierzchni podłogi, których dotyczy niniejsza umowa (do 5% różnicy w powierzchni lokalu) z przyczyn architektoniczno-konstrukcyjnych, co zostanie uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu, jednakże ewentualna zmian wielkości powierzchni nie będzie mieć wpływu na rozkład lokalu” (§ 3 pkt 1 „Umowy na wybudowanie”) oraz „W przypadku, gdy różnica zmian powierzchni podłogi będzie wyższa niż 5% Kupującemu i Inwestorowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, które powinno być złożone w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Kupującego powiadomienia o zmianie” (§ 3 pkt 2 „Umowy na wybudowanie”).

Jak wynika z treści tych klauzul, Wspólnicy dookreślili dopuszczalną maksymalną różnicę powierzchni lokalu, co należy uznać za zgodne z wnioskami wypływającymi z uzasadnienia wyroku SOKiK z dnia 10 października 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 47/03), niemniej – w ocenie Prezesa UOKiK – poziom dopuszczalnej zmiany powierzchni lokalu określony został przez Spółkę na zbyt wysokim poziomie. Biorąc pod uwagę średnie ceny za m² lokalu, uznać należy, że zwiększenie powierzchni lokalu o prawie 5%, a tym samym wzrost ceny lokalu o 5%, może stanowić zbyt duże obciążenie dla konsumenta. Ma to o tyle

istotne znaczenie, że w przypadku zmiany powierzchni lokalu w zakresie dopuszczalnego limitu konsumentowi nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu, przyznanie konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy dopiero w przypadku, gdy zmiana powierzchni lokalu przekroczy określony przez Przedsiębiorców limit, nie pozbawia analizowanego postanowienia charakteru abuzywnego, bowiem w świetle art. 385³ pkt 20 k.c. każda zmiana ceny po zawarciu umowy wiązać się winna z przyznaniem konsumentowi prawa do odstąpienia od umowy.

II B

W § 3 ust. 2 „Umowy realizacyjnej” stosowanej przez Wspólników zamieszczone zostało postanowienie o treści: „Inwestor zastrzega sobie prawo wnoszenia zmian w Projekcie budowlanym (nie dotyczy zmian przedmiotowego lokalu) i zagospodarowania terenu, bez zgody Kupującego (...).”

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść przedmiotowego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia: „Activ Investment zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej Budynku” – uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 20 maja 2008 r. (Sygn. akt XVII AmC 107/07) i wpisanego do rejestru niedozwolonych postanowień umownych pod nr 1470. W przywołanym wyroku Sąd podzielił argumentację Prezesa UOKiK, zgodnie z którą przedmiotowe postanowienie wypełnia dyspozycję art. 385³ pkt 19 k.c., stosownie do którego niedozwolonym postanowieniem umownym jest takie, które „przewiduje wyłącznie dla kontrahenta konsumenta jednostronne uprawnienie do zmiany, bez ważnych przyczyn, istotnych cech świadczenia”. Prezes UOKiK w uzasadnieniu pozwu wskazał, iż: „Zauważyć należy przede wszystkim, że klient Pozwanego (konsument) ma określone oczekiwania w zakresie wyglądu, konstrukcji, usytuowania, standardu wykonania i wykończenia nabywanego lokalu mieszkalnego oraz budynku, w którym taki lokal się znajduje. Wyraźnie zresztą zagwarantował mu to Pozwany w treści analizowanego postanowienia – zobowiązując się do wybudowania lokalu mieszkalnego według „Podstawowego standardu Budynku” i „Koncepcji architektonicznej Lokalu Mieszkalnego”, które kupujący akceptuje na etapie zawierania przedmiotowej umowy. Niestety - jak wynika z drugiej części kwestionowanego postanowienia - konsument nie ma realnego wpływu na dokonywane zmiany inwestycyjno – budowlane, Pozwany zastrzega sobie bowiem „prawo dokonywania jednostronnych zmian w dokumentacji projektowej Budynku”. Dzieje się tak, pomimo, że umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego jest bez wątpienia umową wzajemną oraz umową dwustronnie zobowiązującą. Tym samym na każdą zmianę świadczenia umownego, kontrahent konsumenta (Pozwany) powinien uzyskać zgodę – w drodze renegocjacji umowy, aneksu do niej lub nowej treści umowy – swojego klienta. W przeciwnym razie kontrahent konsumenta przyznaje sobie „uprawnienie do zmiany istotnych cech świadczenia”. Przy czym, co należy podkreślić, uprawnienie Pozwanego – ukształtowane treścią kwestionowanego tu postanowienia § 5 lit. a) wzorca umowy - ma charakter jednostronny, a więc zakazany przepisem cytowanego art. 385³ pkt 19 k.c. Jako takie może ono być uznane za niedozwolone postanowienie umowne”.

Obie klauzule upoważniają przedsiębiorcę do dokonywania zmian w projekcie budowlanym bez potrzeby uzyskiwania na nie zgody konsumenta. Zasadnym jest zatem twierdzenie, że obie klauzule służą temu samemu celowi, co pozwala uznać je za tożsame.

Nieuprawnionym jest twierdzenie Wspólników, iż w związku z tym, że przedmiotowe postanowienie nie dotyczy zmian samego lokalu nabywanego przez konsumenta, a jedynie zmian w projekcie budynku i zagospodarowania przestrzennego, nie można uznać, iż przewiduje ono możliwość zmian istotnych cech świadczenia. Zdaniem Prezesa UOKiK,

Przedsiębiorcy bezpodstawnie uznają, że ustalenia stron co do projektu budynku i zagospodarowania przestrzennego nie stanowią istotnych cech świadczenia. Zważyć w tym miejscu należy, że przywołane powyżej postanowienie z rejestru odnosi się do zmian „w dokumentacji projektowej Budynku”, a zatem charakter niedozwolony tego postanowienia nie wynika z faktu przyznania przedsiębiorcy prawa do dokonywania jednostronnych zmian w zakresie projektu nabywanego lokalu, ale w zakresie projektu całego budynku. Zgodnie z argumentacją przyjętą przez Sąd, klient ma określone oczekiwania zarówno co do wyglądu, konstrukcji, usytuowania, standardu wykonania i wykończenia samego lokalu, jak i budynku, w którym lokal ten się znajduje. Dokonywanie przez przedsiębiorcę jednostronnych zmian w zakresie tych cech bez uzyskania zgody konsumenta jest niedozwolone w świetle art. 385³ pkt 19 k.c.

II C

W § 10 ust. 1 „Umowy realizacyjnej” Przedsiębiorcy zamieścili postanowienie o treści: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego do Kupującego na adres zamieszkania, bądź na adres korespondencyjny, podany w niniejszej umowie, z adnotacją „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”

W opinii Prezesa UOKiK, treść tego postanowienia jest tożsama z treścią klauzuli: „W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres podany na wstępie niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany przez Nabywcę na piśmie z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie” uznanej za niedozwoloną wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 marca 2008 r. (sygn. akt VI ACa 1078/07) i wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych pod pozycją 1500.

W powołanym wyroku Sąd zważył, iż przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 9 k.c. Przepis ten uznaje za niedozwolone postanowienia, które przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W analizowanym postanowieniu deweloper zastrzegł, że wysyłanie zawiadomień, w tym także oświadczeń woli, na adres konsumenta będzie równoznaczne z ich doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko deweloper – jako twórca wzorca umowy – *de facto* decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Sąd wskazał, iż za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać zapisy wprowadzające fikcję skutecznego złożenia oświadczenia woli przez przedsiębiorcę. Postanowienia te mogą prowadzić bowiem do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy narażony będzie na jego skutki prawne. Takie ukształtowanie obowiązków konsumenta rażąco narusza jego interesy i jest sprzeczne z dobrymi obyczajami.

Z uwagi na fakt, że postanowienie stosowane przez Wspólników, jak i przywołane postanowienie zamieszczone w rejestrze, mają niemal identyczne brzmienie, nie powinno budzić jakichkolwiek wątpliwości, że są one tożsame.

Dokonana przez Przedsiębiorców zmiana w zakresie treści tego postanowienia nie wyeliminowała jego abuzywnego charakteru. W nowym postanowieniu podtrzymano fikcję doręczenia korespondencji konsumentowi, a jedyna wprowadzona zmiana sprowadza się do przesunięcia terminu, z upływem którego uznaje się przedmiotową korespondencję za doręczoną.

II D

W § 8 pkt 5 „Umowy realizacyjnej” Wspólnicy zamieścili postanowienie w brzmieniu: „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: (...) warunki atmosferyczne (...)”

- *Warunki atmosferyczne, o których mowa w niniejszym punkcie, to warunki odbiegające w znacznym sposób od przeciętnych warunków występujących w Polsce w danym regionie”*

Prezes Urzędu ocenił, że treść ww. postanowienia jest zbieżna z treścią postanowienia: „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód. Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące”. Postanowienie to zostało uznane za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) i wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych pod nr 883.

W przywołanym wyroku SOKiK uznał, iż wskazane postanowienie narusza przepis art. 385³ pkt 2 k.c., zgodnie z którym za klauzule abuzywne uznaje się postanowienia wyłączające lub istotnie ograniczające odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. W opinii Sądu, przytoczone postanowienie wyłącza odpowiedzialność przedsiębiorcy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę (np. konieczność przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji itp.). W ocenie Sądu, powyższy zapis stanowi sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta.

Prezes UOKiK ocenił, iż postanowienie zamieszczone we wzorcu umownym stosowanym przez Przedsiębiorców jest tożsame z przywołanym postanowieniem wpisanym do rejestru. O niedozwolonym charakterze przedmiotowego postanowienia świadczy wyłączenie odpowiedzialności Przedsiębiorców za nieterminowe wykonanie umowy z powodu warunków atmosferycznych, które obejmuje również wyłączenie odpowiedzialności za związane z tymi okolicznościami niewykonanie umowy będące konsekwencją zaniedbań po stronie przedsiębiorcy.

Z uwagi na powyższe uznać należy, że postanowienie stosowane przez Wspólników i wskazane postanowienie zamieszczone w rejestrze w jednakowy sposób ograniczają ustawowy zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy, co pozwala uznać, że są one tożsame.

Kwestionowane postanowienie w nowym wzorcu umownym zatytułowanym „Umowa na wybudowanie” otrzymało brzmienie: „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy w określonym w niej terminie, z takich przyczyn jak: siła wyższa (w tym stwierdzeniu zawarto m.in. takie wypadki losowe niezależne od woli stron jak: strajki, trzęsienie ziemi, powódź, tornado, trąba powietrzna oraz temperatury znacznie przekraczające średnie danej pory roku w danym regionie kraju, na którym znajduje się omawiana w umowie inwestycja, uniemożliwiające poprawne jej wykonanie, zgodnie z obowiązującym prawem w tym zakresie, a zwłaszcza budowlanym), niedopełnienie warunków niniejszej umowy przez Kupującego z przyczyn niezależnych od Inwestora”

(§ 8 pkt 4). Zdaniem Prezesa Urzędu, literalna zmiana tego postanowienia nie doprowadziła do wyeliminowania jego abuzywnego charakteru. Warunki atmosferyczne Wspólnicy ujęli w przykładowym katalogu zdarzeń mieszczących się w pojęciu „siła wyższa”, co oznacza m.in. to, że wystąpienie tych warunków całkowicie zwalnia Przedsiębiorców z odpowiedzialności za nieterminowanie wykonanie zobowiązania. Jak natomiast wskazał SOKiK w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) powołanie się przez przedsiębiorcę na niesprzyjające warunki atmosferyczne nie może całkowicie eliminować odpowiedzialności przedsiębiorcy. Możliwe są bowiem sytuacje, że opóźnienie spowodowane warunkami atmosferycznymi faktycznie będzie konsekwencją zaniedbań po stronie przedsiębiorcy. Brak jest uzasadnienia, by w takiej sytuacji przedsiębiorca nie ponosił odpowiedzialności względem konsumenta. W ocenie Prezesa Urzędu, uznać zatem należy, że analizowane postanowienie jest nadal tożsame z postanowieniem nr 883 z rejestru.

Uznanie, iż wskazane w pkt. I i II sentencji niniejszej decyzji postanowienia umowne stosowane przez Przedsiębiorców w obrocie konsumenckim są tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, przesądza o bezprawności działań Przedsiębiorców.

Wykazanie, że opisane działania Przedsiębiorców mają charakter bezprawny i naruszają zbiorowe interesy konsumentów oznacza, że spełnione zostały wszystkie przesłanki uznania ich za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

Praktyki z punktu I sentencji decyzji zostały przez Wspólników w trakcie postępowania zaniechane. Zasadnym było zatem zastosowanie rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Stosownie do uregulowań zawartych w art. 27 ww. ustawy, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującej zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki. W takim przypadku Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania. Decyzja, o której mowa w art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, wydawana jest w przypadku, gdy zachowanie przedsiębiorcy nie narusza już w dacie orzekania przepisu art. 24 ww. ustawy.

Z uwagi na powyższe, w stosunku do praktyk opisanych w pkt. I sentencji decyzji na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów należało stwierdzić zaniechanie ich stosowania.

Stąd orzeczono jak w pkt. I sentencji decyzji.

W stosunku do praktyk opisanych w pkt. II sentencji decyzji brak było przesłanek do uznania, że Wspólnicy zaniechali ich stosowania. Należało zatem na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów orzec, że działania Przedsiębiorców stanowią praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów i nakazać zaniechanie ich stosowania.

Stąd orzeczono jak w pkt. II sentencji decyzji.

Pkt III sentencji decyzji

Przedmiotem postawionego Przedsiębiorcom zarzutu było także stosowanie we wzorcu „Umowy realizacyjnej” postanowienia o treści: „*W przypadku wzrostu cen materiałów*

budowlanych, powyżej 3 % - wysokość każdej z rat (...) ulega podwyższeniu na dzień jej wymagalności (tj. uzgodnionego niniejszą umową terminu zakończenia właściwego dla danej płatności etapu budowy - załącznik Nr 2) stosownie do wskaźnika wzrostu cen rynkowych, towarów i usług budowlanych publikowanych przez Sekocenbud, w miesiącach poprzedzających wymagalność wpłaty. Podwyższenie naliczane będzie w stosunku do poziomu cen począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy. (...)” (§ 5 pkt 6 wzorca umowy), co mogło stanowić określoną w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowienia wzorca umowy, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Jednak, jak ustalono w trakcie prowadzonego postępowania, przedmiotowe postanowienie nie jest przez Wspólników stosowane od 13 sierpnia 2007 r.

Stosownie natomiast do przepisu art. 105 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, nie wszczyna się postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, jeżeli od końca roku, w którym zaprzestano ich stosowania, upłynął rok. Ustawodawca wyraźnie przesądził zatem, iż brak jest podstaw do prowadzenia przez Prezesa UOKiK postępowania w sytuacji, gdy upłynął rok od końca roku, w którym zaprzestano stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Przedmiotowe postępowanie zostało wszczęte w dniu 11 marca 2009 r., a zatem po upływie terminu określonego w art. 105 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Uznać zatem należy, że co do tej praktyki Przedsiębiorców upłynął termin przedawnienia. Ustalenia te czynią bezprzedmiotowym postępowanie dotyczące omawianego zarzutu.

Zgodnie z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. Nr 88, poz. 1071 ze zm., dalej: k.p.a.), gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że przesłanka bezprzedmiotowości występuje, gdy brak jest podstaw prawnych do merytorycznego rozstrzygnięcia danej sprawy w ogóle bądź nie było podstaw do jej rozpoznania w drodze postępowania administracyjnego. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r. (sygn. akt III SA 2225/01) podniósł, że bezprzedmiotowość postępowania oznacza brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, skutkującego tym, iż nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Jest to orzeczenie formalne, kończące postępowanie bez jego merytorycznego rozstrzygnięcia. Bezprzedmiotowość wynika z przyczyn podmiotowych lub przedmiotowych. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego to brak przedmiotu postępowania. Tym przedmiotem jest zaś konkretna sprawa, w której organ administracji państwowej jest władny i jednocześnie zobowiązany rozstrzygnąć na podstawie przepisów prawa materialnego o uprawnieniach lub obowiązkach indywidualnego podmiotu.

W analizowanej sprawie mamy do czynienia z taką właśnie sytuacją. Prezes Urzędu postawił zarzut stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowienia wzorca umowy wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. W toku postępowania ujawniono jednak, że już w chwili wszczęcia przedmiotowego postępowania upłynął termin przedawnienia co do tej praktyki.

Z tego względu konieczne stało się umorzenie w tym zakresie postępowania w trybie art. 105 § 1 k.p.a.

W związku z powyższym należało orzec jak w punkcie III sentencji decyzji.

Pkt IV sentencji decyzji

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu może w drodze decyzji nałożyć na przedsiębiorcę, który dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Z powołanego wyżej przepisu wynika, że kara pieniężna ma charakter fakultatywny. Zatem o tym, czy w konkretnej sprawie w odniesieniu do wskazanego przedsiębiorcy zasadne jest nałożenie kary pieniężnej decyduje Prezes UOKiK, w ramach uznania administracyjnego. Zwrócić należy uwagę, iż przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie określają jakichkolwiek przesłanek, od których uzależnione byłoby podjęcie decyzji o nałożeniu kary. Ustawodawca wskazał jedynie w art. 111 cyt. ustawy te okoliczności, które Prezes Urzędu winien uwzględnić decydując o wymiarze kary pieniężnej, wymieniając w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy. Podkreślić należy, iż sankcja w postaci nałożenia kary może być na przedsiębiorcę nałożona niezależnie od tego, czy dopuścił się on naruszenia celowo, czy też nieumyślnie.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, tj. charakter i liczbę klauzul niedozwolonych stosowanych przez Przedsiębiorców, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione.

Pamiętać należy, że na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującymi przepisami prawa. Każdy przedsiębiorca powinien mieć świadomość, że stosowanie w obrocie konsumenckim klauzul uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, jest bezprawne. Wspólnicy winni zatem zdawać sobie sprawę z konieczności konstruowania wzorców umownych z uwzględnieniem przepisów art. 385¹ i nast. k.c., jak również z potrzeby dostosowywania wykorzystywanych przez siebie wzorców umownych do treści wpisów zamieszczanych w rejestrze. Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny, publikowany na stronie www.uokik.gov.pl. Abuzywność postanowień wpisanych do tego rejestru jest jednoznaczna, a zakaz stosowania w obrocie postanowień w nim zamieszczonych nie powinien budzić jakichkolwiek wątpliwości.

Powyższe okoliczności uzasadniają stanowisko, że działania Przedsiębiorców opisane w pkt. I i II sentencji decyzji były co najmniej nieumyślne.

Kary przewidziane w niniejszej decyzji zostały wymierzone za praktyki stosowane przez obu przedsiębiorców tj. Daniela Skrzypkowskiego i Zenobiusza Łukawskiego prowadzących wspólną działalność w formie spółki cywilnej pod nazwą Supo s.c. w Warszawie. Przedsiębiorcy dopuścili się stosowania identycznych praktyk w tych samych okolicznościach. W związku z tym zasadne jest ukaranie każdego z przedsiębiorców karą kalkulowanymi w identyczny sposób, przy czym wysokość nominalna każdej z nich została zdeterminowana wysokością przychodu osiągniętego przez każdego z przedsiębiorców w 2009 r.

Zgodnie z zeznaniami podatkowymi PIT-36L za rok 2009, przychód Daniela Skrzypkowskiego z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej Supo s.c. w Warszawie w roku poprzedzającym wydanie niniejszej decyzji wyniósł

[tajemnica przedsiębiorstwa] zł, przychód Zenobiusza Łukawskiego z tego tytułu zaś [tajemnica przedsiębiorstwa] zł. Maksymalna wysokość kary mogła zatem wynieść dla Daniela Skrzypkowskiego ok. [tajemnica przedsiębiorstwa] zł, dla Zenobiusza Łukawskiego ok. [tajemnica przedsiębiorstwa] zł.

Oszacowanie wysokości kar przebiegało dwuetapowo. Ustalając wymiar poszczególnych kar pieniężnych Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał bowiem oceny wagi stwierdzonych praktyk i na tej podstawie ustalił kwotę bazową, stanowiącą podstawę do dalszych ustaleń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wysokość kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej. Z uwagi na fakt, że za okoliczność mającą wpływ na wysokość kary Prezes Urzędu uznał okoliczność zaniechania stosowania praktyk przez Przedsiębiorców, a zaniechanie to dokonało się jedynie w stosunku do niektórych praktyk przypisanych Wspólnikom, Prezes Urzędu dokonał odrębnego ustalenia kar w stosunku do praktyk przez Przedsiębiorców zaniechanych i niezaniechanych.

IV.1 A i IV.2. A

W punkcie I.1 sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Przedsiębiorców praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Dokonując oceny wagi tych praktyk Prezes Urzędu wziął pod uwagę, iż praktyki te polegały na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych tożsamych w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do powszechnie dostępnego rejestru. W punkcie I. 1 sentencji decyzji stwierdzono stosowanie przez Przedsiębiorców ośmiu postanowień niedozwolonych, z których dwa znacznie ograniczały ich zakres odpowiedzialności kontraktowej (I. C i I. G), dwa pozbawiały konsumentów prawa odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny po zawarciu umowy (I.A i I.B), a cztery pozostałe w inny sposób kształtowały wzajemne relacje stron umowy z wyraźnym pokrzywdzeniem interesów konsumentów i uprzywilejowaniem przedsiębiorcy (I.D – zastrzeżenie dla Przedsiębiorców prawa do samodzielnego odbioru lokalu, I.E – przyznanie Wspólnikom prawa do prowadzenia przez 3 lata administracji budynku, I.F – narzucenie sądu właściwego do rozstrzygania kwestii spornych, I.H – narzucenie konsumentowi obowiązku poddania się egzekucji w trybie art. 777 k.p.c.). Postanowienia te w sposób bezpośredni wpłynęły na pogorszenie się sytuacji konsumentów, część z nich wywarła wpływ na interesy ekonomiczne konsumentów. W kontekście analizy wagi stwierdzonych naruszeń wzięto również pod uwagę okres stosowania zakwestionowanych praktyk. Postanowienia z pkt. A-F stosowane były od maja 2007 r. do 1 kwietnia 2009 r., a więc przez ok. dwa lata, postanowienia z pkt. G i H od 4 czerwca 2009 r. do 24 sierpnia 2009 r. czyli ponad 2 miesiące.

Prezes Urzędu oszacował, że łączna waga naruszeń wynikających ze stosowania ośmiu wskazanych postanowień niedozwolonych kształtuje się na poziomie [tajemnica przedsiębiorstwa] przychodu osiągniętego w 2009 r.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kar pieniężnych nakładanych na przedsiębiorców za stwierdzone w pkt. I sentencji niniejszej decyzji stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, dokonano również oceny zaistniałych w postępowaniu okoliczności mogących mieć wpływ na wymiar kary.

Za taką okoliczność Prezes Urzędu uznał fakt, iż Przedsiębiorcy zaniechali stosowania zarzucanych jej praktyk już w początkowym stadium prowadzonego postępowania. Uznano to za okoliczność łagodzącą dającą podstawę do obniżenia kar o [*]%. Uwzględnienie tej okoliczności pozwala na obniżenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej będącej podstawą wymierzenia kar o [*] %.

Wobec powyższego za naruszenia stwierdzone w pkt. I sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożył na Daniela Skrzypkowskiego karę pieniężną w wysokości **93 157 zł** (słownie: dziewięćdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt siedem złotych), co stanowi *[tajemnica przedsiębiorstwa]* przychodu osiągniętego przez niego w 2009 r. i *[tajemnica przedsiębiorstwa]* kary maksymalnej, zaś na Zenobiusza Łukawskiego karę pieniężną w wysokości **10 350 zł** (słownie: dziesięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych), co stanowi *[tajemnica przedsiębiorstwa]* przychodu osiągniętego przez niego w 2009 r. i *[tajemnica przedsiębiorstwa]* kary maksymalnej.

VI.1.B i IV.2.B sentencji decyzji

W punkcie II sentencji decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Przedsiębiorców praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na stosowaniu czterech postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Ustalając wagę naruszeń stwierdzonych w pkt. II sentencji decyzji Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że postanowienie z pkt. II.A sentencji decyzji uprawnia Wspólników do dokonywania zmian powierzchni użytkowych lokalu bez jednoczesnego przyznania konsumentom prawa do odstąpienia od umowy mimo zmiany ceny wynikającej z umowy, postanowienie z pkt. II.B sentencji decyzji zastrzega dla Przedsiębiorców prawo do dokonywania jednostronnych zmian w projekcie budowlanym, postanowienie z pkt. II.C sentencji decyzji przewiduje fikcję doręczenia korespondencji konsumentowi, zaś postanowienie z pkt. II.D ogranicza zakres odpowiedzialności Przedsiębiorców z tytułu nieterminowego wykonania zobowiązania. Wszystkie te postanowienia są stosowane od maja 2007 r. Nie ulega zatem wątpliwości, że praktyki te mają charakter długotrwały. Łączną wagę naruszeń wynikającą ze stosowania ww. postanowień Prezes Urzędu oszacował na poziomie *[tajemnica przedsiębiorstwa]*% przychodu.

W przypadku niniejszych praktyk Prezes Urzędu nie stwierdził istnienia przesłanek pozwalających na obniżenie bądź podwyższenie wyjściowego poziomu kwoty bazowej.

Za naruszenia stwierdzone w pkt. II sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu nałożył na Daniela Skrzypkowskiego karę pieniężną w wysokości **66 541 zł** (słownie: sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset czterdzieści jeden złotych), co stanowi *[tajemnica przedsiębiorstwa]* przychodu osiągniętego przez niego w 2009 r. i *[tajemnica przedsiębiorstwa]* kary maksymalnej, zaś na Zenobiusza Łukawskiego karę pieniężną w wysokości **7 393 zł** (słownie: siedem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt trzy złote), co stanowi *[tajemnica przedsiębiorstwa]* przychodu osiągniętego przez niego w 2009 r. i *[tajemnica przedsiębiorstwa]* kary maksymalnej.

Zdaniem Prezesa UOKiK, uznać należy, że kary pieniężne nałożone na Wspólników są adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Nakładając niniejszą decyzją ww. kary pieniężne za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że mają one: po pierwsze – charakter represyjny (nakładane są za naruszenie ustawowych zakazów), po drugie – prewencyjny (mają zapobiegać podobnym naruszeniom w przyszłości i zniechęcać do naruszania prawa), zaś zagrożenie nimi, czyli potencjalna możliwość nałożenia kary przez Prezesa Urzędu – nadaje jej charakter dyscyplinujący (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2004 r., sygn. akt: III SK 31/04).

Zdaniem Prezesa Urzędu, tak określone kary spełnią zarówno rolę represyjną jako sankcje za naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jak i prewencyjną, zapobiegającą ponownemu ich naruszeniu.

Z tych też względów orzeczono jak w pkt. IV sentencji decyzji.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Warszawie.

Dyrektor
Delegatury UOKIK
w Warszawie