



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

RWA-61-20/12/JKa

Warszawa, dn. 28 września 2012 r.

DECYZJA nr RWA-21/2012

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów przeciwko Peter-House Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **uznaje się**, że działanie Peter-House Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie polegające na stosowaniu we wzorcach umownych postanowień o treści:

1. „W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) do dnia przeniesienia własności nieruchomości Cena ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie stawki podatku” (§ 3 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
2. „Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni działek będących przedmiotem przyrzeczonej sprzedaży, o których mowa w § 2 ust. 5 oraz dopuszczają możliwość zmiany powierzchni całkowitej Budynku w zakresie do 2%. Ewentualna korekta powierzchni Budynku w zakresie przewidzianym wyżej nie wpłynie na wysokość Ceny” (§ 3 ust. 4 wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
3. „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od Inwestora, w szczególności na skutek: Siły Wyższej, decyzji organów nadzoru budowlanego i administracji budowlanej lub ich braku – z wyłączeniem niekorzystnych decyzji zawinionych działaniem Inwestora, zmiany przepisów, niezawinionych przez Inwestora opóźnień organów administracji, lub dysponentów mediów, warunków atmosferycznych nie pozwalających na prowadzenie budowy. W takich przypadkach Inwestor nie ponosi żadnych negatywnych konsekwencji

przewidzianych umową, w szczególności wynikających z przesunięcia terminu zakończenia budowy” (§ 5 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),

4. „Ewentualne spory (...) poddadzą się rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Inwestora (zapis na sąd właściwy)” (§ 10 ust. 7 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
5. „Zbywca i Nabywcy oświadczają, że: dopuszczają zmianę powierzchni projektowej działki nr (...) w granicach do 5%, dopuszczają zmianę powierzchni budynku – niepowodującej jego rozkładu – do 5%” (§ 8 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),
6. „W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, zobowiązany on będzie zwrócić Nabywcy nominalną kwotę dokonanych przez niego wpłat oraz zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 5% wartości niniejszej umowy, co wyczerpie wszelkie roszczenia Nabywcy” (§ 10 ust. 2 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),
7. „Strony zgodnie oświadczają, że warunki niniejszej umowy zostały przez strony uzgodnione w drodze indywidualnych ustaleń” (§ 15 ust. 2 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),
8. „Stawający oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy sprzedaży nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń wynikających z powołanej umowy Nr 1/Leśna Polana/2010” (§ 2 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych”),

stanowi **praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o których mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 286 z późn. 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 zaniechanie jej stosowania z dniem:**

- 17 sierpnia 2011 r., w odniesieniu do praktyk określonych w punktach 1, 2, 3 i 4 sentencji niniejszej decyzji

- 5 marca 2011 r. w odniesieniu do praktyk określonych w punktach 5, 6 i 7 sentencji niniejszej decyzji

- 1 czerwca 2011 r. w odniesieniu do praktyki określonej w punkcie 8 sentencji niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosownie do treści art. 33 ust. 6 tej ustawy po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

– w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na „Peter-House” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie karę pieniężną w wysokości 12 826 zł (dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych), płatną do budżetu państwa z tytułu naruszeń określonych w pkt. I sentencji niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatura UOKiK w Warszawie (dalej również: Prezes Urzędu, lub Prezes UOKiK), w związku z otrzymanym od konsumentów sygnałem dotyczącym nieprawidłowości we wzorcach umownych stosowanych przez Peter-House Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej również: Spółka lub Peter-House), przeprowadził postępowanie wyjaśniające mające na celu wstępne ustalenie, czy w związku z wykonywaniem działalności deweloperskiej przez Peter – House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nastąpiło naruszenie przepisów prawa uzasadniającego wszczęcie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (znak sprawy: RWA-403-25/11/JKa).

Z przekazanych przez Spółkę w toku postępowania wyjaśniającego dokumentów i informacji wynikało, iż Spółka w stosunkach z konsumentami posługuje się wzorcami umownymi zawierającym w swojej treści niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 Kodeksu cywilnego, uznane prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK, Sąd) za niedozwolone i wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: rejestr). Analiza przedmiotowych wzorców wykazała, iż znajdują się w nich postanowienia tożsame z postanowieniami wpisanymi do rejestru. Zgromadzone informacje dały podstawę do przyjęcia, iż w opisanej sprawie nastąpiło naruszenie przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a w konsekwencji wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów stało się uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Prezes Urzędu wszczął postępowanie w związku z podejrzeniem, iż stosowanie przez Peter-House postanowień zawartych we wzorcach umownych o nazwie: „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”, „Umowa przedwstępna sprzedaży” i „Umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych” może stanowić praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, polegającą na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, co może

stanowić naruszenie art. 24 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia umowne o treści:

1. „W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) do dnia przeniesienia własności nieruchomości Cena ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie stawki podatku” (§ 3 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
2. „Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni działek będących przedmiotem przyrzeczonej sprzedaży, o których mowa w § 2 ust. 5 oraz dopuszczają możliwość zmiany powierzchni całkowitej Budynku w zakresie do 2%. Ewentualna korekta powierzchni Budynku w zakresie przewidzianym wyżej nie wpłynie na wysokość Ceny” (§ 3 ust. 4 wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
3. „Zbywca i Nabywcy oświadczają, że: dopuszczają zmianę powierzchni projektowej działki nr (...) w granicach do 5%, dopuszczają zmianę powierzchni budynku – niepowodującej jego rozkładu – do 5%” (§ 8 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),
4. „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od Inwestora, w szczególności na skutek: Siły Wyższej, decyzji organów nadzoru budowlanego i administracji budowlanej lub ich braku – z wyłączeniem niekorzystnych decyzji zawinionych działaniem Inwestora, zmiany przepisów, niezawinionych przez Inwestora opóźnień organów administracji, lub dysponentów mediów, warunków atmosferycznych nie pozwalających na prowadzenie budowy. W takich przypadkach Inwestor nie ponosi żadnych negatywnych konsekwencji przewidzianych umową, w szczególności wynikających z przesunięcia terminu zakończenia budowy” (§5 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
5. „Ewentualne spory (...) poddadzą się rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Inwestora (zapis na sąd właściwy)” (§10 ust. 7 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
6. „W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, zobowiązany on będzie zwrócić Nabywcy nominalną kwotę dokonanych przez niego wpłat oraz zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 5% wartości niniejszej umowy, co wyczerpie wszelkie roszczenia Nabywcy” (§ 10 ust. 2 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),
7. „Strony zgodnie oświadczają, że warunki niniejszej umowy zostały przez strony uzgodnione w drodze indywidualnych ustaleń” (§ 15 ust. 2 „Umowa przedwstępna sprzedaży”),

8. „Stawający oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy sprzedaży nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń wynikających z powołanej umowy Nr 1/Leśna Polana/2010” (§2 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych”).

Ponadto Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydał postanowienie w przedmiocie zaliczenia w poczet materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu wzorców umownych wykorzystywanych w obrocie konsumenckim przez Peter-House uzyskanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w postępowaniu wyjaśniającym (znak sprawy: RWA-403-25/11/JKa).

Zawiadamiając Spółkę o wszczęciu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes Urzędu wezwał ją do przekazania informacji i dokumentów niezbędnych dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania, a także poinformował o prawie ustosunkowania się do zarzutów postawionych w postanowieniu o wszczęciu postępowania.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania Spółka wskazała, iż jej wzorce umów są jedynie wstępną propozycją kształtu negocjowanej umowy i każde postanowienie projektu może być modyfikowane. W ocenie Spółki szereg umów zawiera w swej treści istotne odmienności i modyfikacje, co powinno być znane organowi prowadzącemu postępowanie z urzędu, albowiem w trakcie prowadzonego postępowania wyjaśniającego Spółka dostarczyła szereg umów zawieranych z konsumentami. Spółka również wskazała, że Prezes Urzędu kwestionuje również postanowienie, które *de facto* potwierdza rzeczywistą sytuację negocjacyjną obu stron umowy. Spółka wskazała, że w jej ocenie zarzuty są nieuzasadnione.

Odnosząc się do pkt. 1 postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wyjaśniła, iż w jej ocenie stosowane przez nią postanowienie nie jest tożsame z postanowieniami rejestru wskazanymi przez Prezesa Urzędu. W ocenie Spółki zakwestionowane postanowienie dotyczy automatycznej zmiany ceny w przypadku zmiany podatku VAT, a nie zastrzeżonego dla sprzedawcy uprawnienia do dowolnej zmiany ceny. Spółka podniosła także, iż takie postanowienie jest powszechnie stosowane w obrocie.

W zakresie zarzutów sprecyzowanych w pkt. 2 i 3 postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka wyjaśniła, iż przytoczone w postanowieniu przez Prezesa Urzędu orzeczenie SOKiK dotyczy zmiany powierzchni lokalu o 3%, gdy tymczasem postanowienia, które stosuje Spółka przewidują zmiany do 2% i 5%. Nadto wyrok SOKiK dotyczy zmiany powierzchni lokalu, a nie powierzchni działki.

W ocenie Spółki również postanowienie wskazane w pkt. 4 postanowienia o wszczęciu postępowania odpowiada prawu. Spółka wskazała, że postanowienia z rejestru przytoczone przez Prezesa Urzędu w zarzutach dotyczą sytuacji, gdy wyłączenie odpowiedzialności następuje również z przyczyn leżących po stronie dewelopera, gdy tymczasem postanowienie stosowane przez Spółkę dotyczy wyłącznie przyczyn niezawinionych przez dewelopera.

Spółka nie podzieliła również stanowiska Prezesa Urzędu w zakresie postanowienia dotyczącego właściwości sądu wyjaśniając, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego przewidują taką możliwość, a ponadto inwestycja i tak realizowana jest w Warszawie.

W zakresie postanowienia wskazanego w pkt. 5 postanowienia o wszczęciu postępowania Spółka zakwestionowała stanowisko Prezesa Urzędu podnosząc, że przytoczone w zarzutach orzeczenia SOKiK dotyczą odmiennych stanów faktycznych.

Spółka podniosła również, że zawierane z nią umowy są zawsze negocjowane, w związku z czym nie zgadza się z zarzutami sprecyzowanymi w pkt. 6 postanowienia o wszczęciu postępowania.

W ocenie Spółki niezasadne jest również kwestionowanie postanowienia o wygaśnięciu wzajemnych roszczeń względem stron umowy, albowiem sens tego postanowienia sprowadza się do tego, że w treści umowy sprzedaży strony uregulowały wszelkie zobowiązania względem siebie (również odszkodowawcze). Tymczasem przytoczone przez Prezesa Urzędu orzeczenie SOKiK dotyczyło innej sytuacji faktycznej.

Spółka konsekwentnie podtrzymała swoje stanowisko w podsumowaniu odpowiedzi na zarzuty podnosząc, że nie uwzględniają one kontekstu i konkretnych uwarunkowań każdej zawieranej przez Spółkę umowy. Spółka wniosła zarazem o umorzenie postępowania.

W dniu 28 czerwca 2012 r. Prezes Urzędu wydał postanowienie w przedmiocie zaliczenia w poczet materiału dowodowego w niniejszym postępowaniu zawartych przez Spółkę z konsumentami umów z dnia 16 sierpnia 2011 r., 4 marca 2011 r., oraz 23 września 2011 r.

Na dodatkowe wezwania Prezesa Urzędu Spółka oświadczyła, iż wobec faktu zrealizowania inwestycji ostatecznie zaprzestała stosowania zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu wzorców umownych, przy czym „zmiana sposobu umawiania się z klientami następowała od grudnia 2010 do mniej więcej miesięcy letnich 2011”. Spółka wskazała zarazem, iż obecnie zawiera umowy przedwstępne tylko na życzenie klienta, przy czym działa na podstawie innych wzorców umownych, gdyż zmieniła kancelarię notarialną obsługującą umowy. Spółka przedłożyła zarazem nowe wzorce umów. Spółka przekazała Prezesowi Urzędu informację dotyczącą przychodu osiągniętego w 2011 r.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2012 r. Prezes Urzędu zawiadomił Peter-House o zakończeniu postępowania dowodowego w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie Spółce został wyznaczony termin na zapoznanie się z aktami sprawy. Spółka skorzystała z uprawnienia do zapoznania się z całością akt sprawy.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów ustalił, co następuje:

Peter-House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000260130. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in.

wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka realizuje inwestycje m.in. na terenie m.st. Warszawy.

Przy zawieraniu umów z klientami, będącymi konsumentami w rozumieniu art. 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm. – dalej: k.c.), tj. osobami fizycznymi dokonującymi czynności prawnych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością zawodową lub gospodarczą, Spółka posługuje się wzorcami umownymi w rozumieniu art. 384 k.c.

Od początku 2010 r. Spółka wykorzystuje w obrocie konsumenckim wzorce umowne: „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana”, „Umowa przedwstępna sprzedaży” i „Umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych” zawierające m.in. następujące postanowienia.

1. „W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) do dnia przeniesienia własności nieruchomości Cena ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie stawki podatku” (§ 3 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
2. „Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni działek będących przedmiotem przyrzeczonej sprzedaży, o których mowa w § 2 ust. 5 oraz dopuszczają możliwość zmiany powierzchni całkowitej Budynku w zakresie do 2%. Ewentualna korekta powierzchni Budynku w zakresie przewidzianym wyżej nie wpłynie na wysokość Ceny” (§ 3 ust. 4 wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
3. „Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od Inwestora, w szczególności na skutek: Siły Wyższej, decyzji organów nadzoru budowlanego i administracji budowlanej lub ich braku – z wyłączeniem niekorzystnych decyzji zawinionych działaniem Inwestora, zmiany przepisów, niezawinionych przez Inwestora opóźnień organów administracji, lub dysponentów, mediów, warunków atmosferycznych nie pozwalających na prowadzenie budowy. W takich przypadkach Inwestor nie ponosi żadnych negatywnych konsekwencji przewidzianych umową, w szczególności wynikających z przesunięcia terminu zakończenia budowy” (§ 5 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
4. „Ewentualne spory (...) poddadzą się rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Inwestora (zapis na sąd właściwy)” (§ 10 ust. 7 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”),
5. „Zbywca i Nabywcy oświadczają, że: dopuszczają zmianę powierzchni projektowej działki nr (...) w granicach do 5%, dopuszczają zmianę powierzchni budynku – niepowodującej jego rozkładu – do 5%” (§ 8 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),

6. „W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, zobowiązany on będzie zwrócić Nabywcy nominalną kwotę dokonanych przez niego wpłat oraz zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 5% wartości niniejszej umowy, co wyczerpie wszelkie roszczenia Nabywcy” (§ 10 ust. 2 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),
7. „Strony zgodnie oświadczają, że warunki niniejszej umowy zostały przez strony uzgodnione w drodze indywidualnych ustaleń” (§ 15 ust. 2 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży”),
8. „Stawający oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy sprzedaży nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń wynikających z powołanej umowy Nr 1/Leśna Polana/2010” (§ 2 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych”).

Powyższe postanowienia stały się podstawą postawionego Spółce zarzutu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Jak bowiem ustalił Prezes Urzędu w rejestrze zamieszczone zostały m.in. postanowienia o treści:

- „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.” - postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 1386 (wyrok SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05);

- „Strony zgodnie oświadczają, że:

- w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie,

- w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonanym zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonanych obmiarze.” - postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 1540 (wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn. akt XVII AmC 108/07);

- „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 wpisane do rejestru pod numerem 883 (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03);
- „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów, powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód spowoduje odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu umowy Kupującemu.” – postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 882 (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03);
- „Właściwym dla rozstrzygnięcia sporów wynikających z regulaminu świadczenia usług jest sąd powszechny właściwy dla siedziby operatora” – postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 565 (wyrok SOKiK z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt XVII AmC 57/03);
- „Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic” – postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 397 (wyrok SOKiK z dnia 12 stycznia 2005 r., sygn. akt XVII AmC 13/04);
- „Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust. 1 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z niewykonania umowy przez Sprzedającego” – postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 890 (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03);
- „Korzystając z prawa do indywidualnego uzgodnienia warunków umowy wnoszę o zmianę następujących elementów umowy:..... poprzez nadanie im brzmienia jak w załączniku do umowy. Pozostałe nie wymienione wyżej postanowienia umowy uważam za indywidualnie uzgodnione, akceptując je bez zastrzeżeń co potwierdzam własnoręcznym podpisem, znając skutki prawne postanowień umowy” - postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 461 (wyrok SOKiK z dnia 11 stycznia 2005 r., sygn. akt XVII AmC 70/04);
- „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 łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe.” - postanowienie wpisane do pod numerem 1504 (wyrok SOKiK z dnia 28 lutego 2008 r., sygn. akt XVII AmC 89/07).

Prezes Urzędu ustalił, że wzorzec „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011” zawierający zacytowane powyżej postanowienia umowne był stosowany przez Spółkę do dnia 16 sierpnia 2011 r., wzorzec „Umowa przedwstępna sprzedaży” do dnia 4 marca 2011 r., natomiast wzorzec „Umowa

sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych” do dnia 31 maja 2011 r. W ww. datach po raz ostatni Spółka zawarła umowy na podstawie zakwestionowanych wzorców.

W toku postępowania Prezes Urzędu ustalił, że obecnie Spółka stosuje wzorce, które nie zawierają postanowień zakwestionowanych w niniejszym postępowaniu.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zważył, co następuje.

I.

Naruszenie interesu publicznego

Postępowanie zostało wszczęte z uwagi na możliwość naruszenia interesu publicznego. Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów należy do dziedziny prawa publicznego, a prawo to ma na celu ochronę interesu ogólnospołecznego. Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 tej ustawy, określa ona warunki rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowania w interesie publicznym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. W czasie postępowania i przy wydawaniu decyzji Prezes UOKiK jest zatem rzecznikiem interesu publicznego. W rozstrzyganych przez Prezesa UOKiK sprawach niezbędne jest zatem ustalenie, czy nastąpiło naruszenie interesu publicznoprawnego.

Interes publiczny w postępowaniu administracyjnym nie jest pojęciem jednolitym i stałym. Publicznoprawny charakter ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oznacza, że nie wszystkie zachowania przedsiębiorców i ich związków, nawet formalnie podlegające literze prawa, uzasadniają uruchomienie przewidzianych przez nią instrumentów. Powinno to następować tylko wówczas, gdy w następstwie zachowań naruszających ustawę zagrożony jest interes ogólnospołeczny. Naruszenie zaś tego interesu ma miejsce wówczas, gdy – jak w przedmiotowej sprawie – skutkami działań sprzecznych z ustawą dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, względnie gdy te działania wywołują na rynku inne niekorzystne zjawiska¹. W działalność Spółki wpisane jest oferowanie lokali mieszkalnych nieograniczonej i nieokreślonej z góry liczbie konsumentów. W związku z powyższym wszczęcie postępowania w niniejszej sprawie było zasadne i konieczne z punktu widzenia ochrony interesu publicznego.

Naruszenie zakazu z art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów

Zgodnie z treścią 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 ust. 2 tego przepisu rozumie się godzące w zbiorowe interesy

¹ Wyrok Sądu Antymonopolowego z dnia 24 stycznia 1991 r. (sygn. akt XV AmA 8/90); S. Gronowski: Ustawa antymonopolowa. Komentarz, Warszawa 1996, s. 1-2.

konsumentów bezprawne działania przedsiębiorcy. Zbiorowe interesy konsumentów podlegają zatem ochronie przed wymierzonymi w nie naruszeniami, polegającymi na sprzecznych z prawem działaniach przedsiębiorców.

Przepis ten zawiera także przykładowe wyliczenie zachowań przedsiębiorców uważanych za naruszające zbiorowe interesów konsumentów. W otwartym katalogu zakazanych praktyk ustawodawca umieścił m.in. stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego (art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów).

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

- a) kwestionowane działanie jest działaniem przedsiębiorcy;
- b) działanie to jest bezprawne;
- c) działanie to godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad a) Strona postępowania – przedsiębiorca

Peter-House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Zgodnie z art. 4 pkt 1 tej ustawy, pod tym pojęciem należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, a także: (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 swobodzie działalności gospodarczej, (b) osobę fizyczną wykonującą zawód we własnym imieniu i na własny rachunek lub prowadzącą działalność w ramach wykonywania takiego zawodu, (c) osobę fizyczną, która posiada kontrolę, w rozumieniu pkt. 4, nad co najmniej jednym przedsiębiorcą, choćby nie prowadziła działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli podejmuje dalsze działania podlegające kontroli koncentracji, o której mowa w art. 13, (d) związek przedsiębiorców w rozumieniu pkt. 2 – na potrzeby przepisów dotyczących praktyk ograniczających konkurencję oraz praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Natomiast w świetle art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz. U. 2010 Nr 220, poz. 1447 ze zm.) za przedsiębiorcę uważa się osobę fizyczną, osobę prawną i jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonującą we własnym imieniu działalność gospodarczą.

Peter-House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jest spółką prawa handlowego wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzącą we własnym imieniu działalność gospodarczą. Nie ulega zatem wątpliwości, iż Spółka posiada status przedsiębiorcy w rozumieniu powoływanego powyżej art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Oznacza to, że przy wykonywaniu działalności gospodarczej Spółka podlega rygorom określonym w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów. Tym samym jej

działania mogą podlegać ocenie w aspekcie naruszenia zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Ad b) Bezprawność działań Spółki

Drugą z przesłanek koniecznych dla stwierdzenia naruszenia art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest bezprawność działań podejmowanych przez przedsiębiorcę.

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Same przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie regulują konstrukcji bezprawności działań przedsiębiorcy. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym brzmieniem art. 24 ustawy, że „działanie bezprawne” to zachowanie sprzeczne z nakazem lub zakazem zawartym w ustawie, rozporządzeniu wydanym na podstawie i dla wykonania ustawy, umową międzynarodową mającą bezpośrednie zastosowanie w stosunkach wewnętrznych oraz z zasadami współżycia społecznego. Bezprawność jest taką cechą działania, która polega na jego sprzeczności z normami prawa lub zasadami współżycia społecznego, bez względu na winę, a nawet świadomość sprawcy. Porządek prawny, którego naruszenie może wypełniać dyspozycję art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, obejmuje normy prawa powszechnie obowiązującego, a także nakazy i zakazy wynikające z zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów². Dla ustalenia bezprawności działania wystarczy, że określone zachowanie koliduje z przepisami prawa³. Należy wskazać, że bezprawność działań przedsiębiorcy, co do zasady, wynika więc z naruszenia innych przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

Należy wskazać w związku z powyższym, że art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw. Na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem⁴. Należy jednakże dodatkowo 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 prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. W oparciu o art. 24 ust. 2 pkt 1 można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do ww. rejestru (por. wyrok SOKiK z dnia 25 marca 2004 r. Sygn. akt XVII AmA 51/03). A zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorec umowny zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru, stanowi wystarczającą przesłankę do uznania bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

² Wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 listopada 2007r. (sygn. akt XVII AmA 45/07).

³ Por. Ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji Komentarz, pod red. J. Szwaji, CH Beck, Warszawa 2000, s. 117-118.

⁴ Wyrok SOKiK z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn. akt XVII AmA 32/05).

Wobec powyższego, stosowanie postanowienia, które po uznaniu go przez SOKiK za niedozwolone zostało wpisane do rejestru, jest prawnie zakazane. Prawomocny wyrok tego Sądu, 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 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*”⁵. Przepis art. 479⁴³ k.p.c. stanowiąc, iż wyrok ma skutek wobec osób trzecich, nie ogranicza w żaden sposób kategorii tych podmiotów. Wyrok ma skutek wobec wszystkich, tzn. zarówno wobec przedsiębiorcy, który klauzulę wprowadził do swoich wzorców umów, jak i do każdego innego przedsiębiorcy, stosującego własne warunki 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. W uchwale z dnia 13 lipca 2006 r., (sygn. akt III SZP 3/06) Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, iż „stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, 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 Sąd Najwyższy 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, iż klauzula wpisana do rejestru i klauzula z nią porównywana są tożsame w treści, nie jest konieczna dokładna literalna identyczność tych postanowień. Rozbieżność użytych wyrażeń, zmiana szyku zdania, czy zastosowanie synonimów nie eliminuje bowiem abuzywnego charakteru ocenianego postanowienia, jeżeli cel, w jakim wprowadzone zostało postanowienie umowne jest tożsamy. „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 SOKiK z dnia 25 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmA 46/04).

⁵ Por. H. Ciepla [w:] K. Piasecki [red.], Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2001, s. 249.

Odnosząc powyższe uwagi do zarzutów postawionych Peter-House należy wskazać, co następuje:

Pkt I.1. sentencji decyzji

W § 3 ust. 3 *in fine* znajdującego się w aktach sprawy wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011” mającej charakter wzorca umownego w rozumieniu art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego, zamieszczone jest postanowienie o treści:

„W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) do dnia przeniesienia własności nieruchomości Cena ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie stawki podatku”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść ww. postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia, uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt XVII AmC 126/05 i wpisanego do rejestru pod numerem 1386, o treści:

„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.”

W przywołanym wyroku Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów 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 pozwanemu przedsiębiorcy uprawnienie do określenia ceny lokalu po zawarciu umowy, nie uprawnia jednak w takim przypadku konsumenta do odstąpienia od umowy.

W rejestrze znajduje się również postanowienie o treści: "Wpłaty zostaną dokonane w złotych polskich. W razie zmiany stawki podatku VAT cena oraz wysokość wpłat ulegną zmianie odpowiednio o różnicę pomiędzy poprzednią i aktualnie obowiązującą stawką VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami", uznane wyrokiem SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. akt: XVII AmC 874/09) za niedozwolone i wpisane do rejestru pod numerem 2406. Również w tym postępowaniu SOKiK stanął na stanowisku, iż deweloper ma prawo podwyższyć cenę sprzedaży w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług, jednakże każdorazowo konsument powinien mieć zapewnione prawo do odstąpienia od umowy.

Nie ulega wątpliwości, że celem wprowadzenia do obrotu konsumenckiego zakwestionowanego w pkt I.1 postanowienia było zagwarantowanie sobie możliwości podwyższenia ceny sprzedaży w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług. Jednak w zakwestionowanym postanowieniu Spółka – podobnie jak w postanowieniach wpisanych do rejestru – nie zagwarantowała konsumentom prawa odstąpienia od umowy

w przypadku zmiany ceny. Z uwagi na powyższe, w ocenie Prezesa Urzędu, należy orzec, iż postanowienie stosowane przez Spółkę w § 3 ust. 3 *in fine* wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011” jest tożsame z wyżej przywołanymi postanowieniami wpisanymi do rejestru.

Pkt I.2. i I.5 sentencji decyzji

W § 3 ust. 4 wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011”, zamieszczone jest postanowienie o treści:

„Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni działek będących przedmiotem przyrzeczonej sprzedaży, o których mowa w § 2 ust. 5 oraz dopuszczają możliwość zmiany powierzchni całkowitej Budynku w zakresie do 2%. Ewentualna korekta powierzchni Budynku w zakresie przewidzianym wyżej nie wpłynie na wysokość Ceny”.

W § 8 wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży” zamieszczono postanowienie o treści: „Zbywca i Nabywcy oświadczają, że: dopuszczają zmianę powierzchni projektowej działki nr (...) w granicach do 5%, dopuszczają zmianę powierzchni budynku – niepowodującej jego rozkładu – do 5%”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść ww. postanowień jest tożsama z treścią postanowienia, uznanego za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 12 listopada 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 108/07), wpisanego do rejestru pod numerem 1540, o treści:

-, „Strony zgodnie oświadczają, że:

- w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie, jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w par. 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie,
- w przypadku, gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z par. 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w par. 2 pkt 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w par. 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze.”

W przedmiotowym wyroku Sąd Ochrony Konsumentów i Konkurencji uznał, iż kwestionowane postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 20 k.c. Sąd wskazał, że określenie w zakwestionowanym postanowieniu 3% progu zmiany wielkości powierzchni budowanego lokalu mieszkalnego przy aktualnych możliwościach korzystania przez dewelopera z nowoczesnych technologii budowlanych jest określone na zbyt wysokim poziomie. Sąd wskazał, iż biorąc pod uwagę możliwości współczesnej techniki budowlanej wybudowanie lokalu, którego powierzchnia będzie do 3 % inna od pierwotnie zaplanowanej przez inwestora, może być wynikiem błędu

lub niestaranności w sztuce budowlanej. Różnica pomiędzy powierzchnią projektowaną a rzeczywistą mieszkania jest niczym nieuzasadniona ze względów technicznych. Sąd podkreślił, iż deweloper winien wywiązać się ze swojego zobowiązania i zrealizować inwestycję zgodnie z projektem.

W ocenie Prezesa Urzędu kwestionowane wyżej postanowienia należy uznać za tożsame w swoim celu i skutku z klauzulą wpisaną do rejestru pod nr 1540. Ich celem jest wyłączenie odpowiedzialności dewelopera za błędy w realizacji inwestycji i *de facto* bezpodstawne wzbogacenie się dewelopera kosztem konsumenta. W sytuacji zmniejszenia się powierzchni lokalu lub działki konsument i tak będzie musiał uiścić cenę w wysokości pierwotnie ustalonej w umowie.

Pkt I.3 sentencji decyzji

W § 5 ust. 3 znajdującego się w aktach sprawy wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011” *in fine*, mającego charakter wzorca umownego w rozumieniu art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego, zamieszczone jest postanowienie o treści:

„Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od Inwestora, w szczególności na skutek: Siły Wyższej, decyzji organów nadzoru budowlanego i administracji budowlanej lub ich braku – z wyłączeniem niekorzystnych decyzji zawinionych działaniem Inwestora, zmiany przepisów, niezawinionych przez Inwestora opóźnień organów administracji, lub dysponentów mediów, warunków atmosferycznych nie pozwalających na prowadzenie budowy. W takich przypadkach Inwestor nie ponosi żadnych negatywnych konsekwencji przewidzianych umową, w szczególności wynikających z przesunięcia terminu zakończenia budowy”.

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść ww. postanowienia jest tożsama z treścią postanowień, uznanych za niedozwolone wyrokiem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o treści:

- „W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych takich jak np. niskie temperatury poniżej -5 stopni C, ulewne deszcze trwające przez co najmniej 30 dni lub też wystąpienia innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminów, o których mowa w ust. 1 o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej niż o 3 miesiące.” – postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 883 (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03);
- „Opóźnienia wywołane decyzjami administracyjnymi lub ich brakiem, w wyniku zmiany przepisów, powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód spowoduje odpowiednie przesunięcie terminów rozpoczęcia budowy i oddania przedmiotu umowy Kupującemu.” – postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 882 (wyrok SOKiK z dnia 18 maja 2005 r., sygn. akt XVII AmC 86/03).

W przytoczonych orzeczeniach SOKiK podzielił w pełni stanowisko Prezesa Urzędu, iż kwestionowane postanowienia naruszają art. 385³ pkt. 2 k.c., ponieważ wyłączają

odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania. W opinii SOKiK dotyczy to sytuacji, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy następuje wprawdzie z przyczyn niezależnych, ale zawinionych przez przedsiębiorcę – np. konieczności przerwania robót na skutek mrozów z powodu nieosiągnięcia planowanego stadium realizacji inwestycji itp. Postanowienia te w ocenie Sądu stanowią zatem sprzeczną z dobrymi obyczajami próbę przeniesienia ryzyka gospodarczego na konsumenta. SOKiK podkreślił również, że postanowienia te zawierają *de facto* otwarty katalog wyłączeń odpowiedzialności dewelopera za opóźnienia w inwestycji, na co wyraźnie wskazują określenia np., w szczególności, itp.

Na tym tle należy wskazać, że postanowienie stosowane przez Spółkę również nie stanowi zamkniętego katalogu przesłanek wyłączających odpowiedzialność Spółki, co pozwala Spółce uniknąć odpowiedzialności za opóźnienia w budowie z wielu przyczyn, w tym z przyczyn, za które Spółka ponosi odpowiedzialność, a których nie wymieniła w swoim postanowieniu. W ocenie Prezesa Urzędu kwestionowane wyżej postanowienie należy uznać za tożsame w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru pod nr 882 i 883. Ich celem jest wyłączenie odpowiedzialności dewelopera za opóźnienia w realizacji inwestycji.

Pkt I.4 sentencji decyzji

W § 10 ust. 7 znajdującego się w aktach sprawy wzorca „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011” *in fine*, mającego charakter wzorca umownego w rozumieniu art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego, zamieszczone jest postanowienie o treści:

„Ewentualne spory (...) poddadzą się rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Inwestora (zapis na sąd właściwy).”

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego postanowienia jest tożsama z treścią znajdującego się w rejestrze postanowienia nr 565 o treści:

„Właściwym dla rozstrzygnięcia sporów wynikających z regulaminu świadczenia usług jest sąd powszechny właściwy dla siedziby operatora”, które zostało wpisane do tego rejestru na mocy wyroku SOKiK z dnia 29 września 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 57/03). Nadto postanowienie umowne o tożsamej treści SOKiK uznał za niedozwolone wyrokiem z dnia 12 stycznia 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 13/04). Postanowienie to figuruje w rejestrze pod numerem 397: „*Wszelkie spory rozstrzygać będzie Sąd dla M. Katowic*”.

W wyroku z dnia 12 stycznia 2005 r. SOKiK uznał, że skoro przepis art. 385³ pkt 23 k.c. uznaje narzucenie rozpoznania sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy, to narzucenie we wzorcu umownym jako sądu wyłącznie właściwego sądu siedziby pozwanego jest klauzulą abuzywną. Może bowiem zdarzyć się, że przedsiębiorca przełamując właściwość ogólną sądu miejsca zamieszkania konsumenta wynikającą z art. 27 § 1 k.p.c. skieruje swoją sprawę do miasta, w którym ma siedzibę. Powodować to może dla konsumenta uciążliwość w postaci dojazdów do sądu w mieście, w którym konsument nie ma miejsca

zamieszkania. Ta właśnie uciążliwość jest istotą klauzuli abuzywnej określonej w art. 385¹ § 23 k.c.

Na tym tle Prezes Urzędu stwierdza, iż postanowienie stosowane przez Spółkę jest tożsame z przytoczonymi postanowieniami wpisanymi do rejestru. Nie zasługuje przy tym na aprobatę argument Spółki, że skoro inwestycja prowadzona jest w Warszawie, to zakwestionowane postanowienie i tak nie ma znaczenia. W ocenie Prezesa Urzędu konsument dokonujący zakupu lokalu niekoniecznie może mieć już miejsce zamieszkania w Warszawie, co – w przypadku sporu dotyczącego np. rozliczeń z umowy – oznaczać może uciążliwość w postaci dojazdów do sądu w mieście, w którym konsument nie ma miejsca zamieszkania.

Pkt I.6 sentencji decyzji

W § 10 ust. 2 znajdującego się w aktach sprawy wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży” *in fine*, mającego charakter wzorca umownego w rozumieniu art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego, zamieszczone jest postanowienie o treści:

„W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, zobowiązany on będzie zwrócić Nabywcy nominalną kwotę dokonanych przez niego wpłat oraz zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 5% wartości niniejszej umowy, co wyczerpie wszelkie roszczenia Nabywcy”

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść tego postanowienia jest tożsama z treścią znajdującego się w rejestrze postanowienia nr 890 o treści: „Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust. 1 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z nie wykonania umowy przez Sprzedającego”, które zostało wpisane do tego rejestru na mocy wyroku SOKiK z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03). W wyroku tym SOKiK podzielił w całości argumentację Prezesa Urzędu stwierdzając, że tak sformułowane postanowienie narusza art. 385³ pkt 2 k.c., gdyż wprost ogranicza wysokość ewentualnych roszczeń wobec pozwanego.

Z zajęтым przez Prezesa Urzędu stanowiskiem oraz wcześniejszym orzecznictwem SOKiK w pełni koresponduje również orzeczenie SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05), na mocy którego wpisano do rejestru pod nr 1386 postanowienie o treści:

„W przypadku powstałego z wyłącznej winy EDBUD-u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02 % ceny lokalu, określonej w § 4 ust.1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2%.”

W ww. wyroku Sąd uznał, iż kwestionowane postanowienie stanowi niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c. oraz art. 385³ pkt 2 k.c., gdyż wyłącza wobec konsumenta odpowiedzialność przedsiębiorcy za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Zgodnie z art. 484 k.c. żądanie odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej jest możliwe tylko wówczas, gdy strony tak postanowiły. Postanowienie

o wskazanej wyżej treści, stosowane przez przedsiębiorców we wzorcach umownych w obrocie konsumenckim wyłącza możliwość dochodzenia przez konsumenta odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej, co pozbawia go prawa do rzeczywistego naprawienia wyrządzonej mu szkody. Z uwagi na dążenie przedsiębiorcy do wyłączenia lub istotnego ograniczenia odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania, Sąd uznał, iż zakwestionowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy.

Mając na uwadze treść ww. postanowienia, którym w obrocie konsumenckim posługuje się Spółka należy stwierdzić, iż celem tego postanowienia jest – podobnie jak w przytoczonych postanowieniach wpisanych do rejestru – ograniczenie odpowiedzialności dewelopera za nienależyte wykonanie zobowiązania. Tym samym postanowienia te są tożsame, co oznacza, że również w przypadku stosowania tego postanowienia Spółka dopuściła się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Pkt I.7 sentencji decyzji

W § 15 ust. 2 znajdującego się w aktach sprawy wzorca „Umowa przedwstępna sprzedaży” *in fine*, mającego charakter wzorca umownego w rozumieniu art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego, zamieszczone jest postanowienie o treści:

„Strony zgodnie oświadczają, że warunki niniejszej umowy zostały przez strony uzgodnione w drodze indywidualnych ustaleń”

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść powyższych postanowień jest tożsama z treścią postanowienia:

„Korzystając z prawa do indywidualnego uzgodnienia warunków umowy wnoszę o zmianę następujących elementów umowy:.....poprzez nadanie im brzmienia jak w załączniku do umowy. Pozostałe nie wymienione wyżej postanowienia umowy uważam za indywidualnie uzgodnione, akceptując je bez zastrzeżeń co potwierdzam własnoręcznym podpisem, znając skutki prawne postanowień umowy” uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 11 stycznia 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 70/04) i wpisanego do rejestru pod nr 461.

Zarówno zakwestionowane postanowienie wzorca Spółki, jak również postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 461 kształtują prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy, bowiem mają na celu związanie konsumenta treścią umowy zawartej z przedsiębiorcą, poprzez pisemne zagwarantowanie, że umowa była uzgadniania z konsumentem indywidualnie. Tymczasem pomimo zamieszczenia takiego zapisu, faktycznie konsument mógł nie mieć żadnej możliwości jej negocjowania.

W ocenie Prezesa Urzędu tego rodzaju zapisy wywołują skutek oświadczenia woli konsumenta o negocjowaniu warunków umowy z przedsiębiorcą. Zatem konsument po podpisaniu takiego oświadczenia nie będzie mógł się powołać na ochronę z art. 385¹ k.c., który stanowi, że postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione

indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Powyższe oświadczenie zawarte w umowie cywilnoprawnej, podpisanej przez konsumenta, może stanowić dowód, że strony negocjowały indywidualnie postanowienia umowy, co w konsekwencji będzie skutkowało ważnością nawet tych postanowień, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

Zgodnie z art. 385¹ § 3 k.c., nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu; w szczególności odnosi się to do postanowień umowy przyjętych z wzorca umownego zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. W tym miejscu należy wskazać, iż ustawodawca wprowadził domniemanie, w myśl którego nie są indywidualnie uzgodnione te postanowienia, które zostały przyjęte z wzorca zaproponowanego przez kontrahenta.⁶ Konsument w stosunkach cywilnoprawnych z profesjonalnym uczestnikiem obrotu, wykazuje się zasadniczo mniejszą znajomością norm prawnych oraz mniejszym doświadczeniem. Wskutek czego, często nie zwraca uwagi na wszystkie zapisy umowy lub nieświadomie dokonuje niewłaściwej ich interpretacji. Konsument może też nie wiedzieć jakie skutki prawne w sferze jego interesów wywołują poszczególne zapisy wzorca umownego przedłożonego do podpisania przez przedsiębiorcę. Ponadto konsument może nie mieć świadomości, że przysługuje mu prawo do negocjacji wszystkich zapisów umowy.

Wszelkie klauzule sporządzone z wyprzedzeniem, niekoniecznie powtarzalne i masowe, klauzule opracowane przez osobę trzecią, będą klauzulami pozbawionymi cechy indywidualnego uzgodnienia. Tak jest w przypadku wzorca umownego. Okoliczności tej nie niweczy fakt, że konsument mógł znać treść klauzuli, podobnie jak mieć możliwość zapoznania się z nimi.⁷

Słusznie podnosi się w doktrynie, że umieszczenie przez przedsiębiorcę wzmianki o tym, iż dane postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie z konsumentem, może okazać się niewystarczające.⁸ Chodzi bowiem o rzeczywisty *consensus*. Nie oznacza zatem, że klauzulę „uzgodniono”, gdy konsument wiedział o określonych postanowieniach umownych lub z łatwością mógł się o nich dowiedzieć.

SOKiK w wyroku z dnia 26 sierpnia 2009 r. (sygn. akt XVII AmA 7/09) wyraził pogląd, iż sam fakt zmiany któregoś z punktów wzorca nie stanowi, że przedsiębiorca nie stosuje wzorca w kontaktach z konsumentami. Ponadto – zdaniem Sądu – fakt zmiany czy negocjacji któregoś z zapisów wzorca między konsumentem a przedsiębiorcą nie zmienia charakteru prawnego przedstawionego kontrahentowi formularza jako wzorca umowy.

Indywidualne uzgodnienia odbywają się już na etapie zawierania umowy adhezyjnej. Procedura ta zatem w żadnej mierze nie może dotyczyć i nie dotyczy wzorca umownego. Potwierdza to również zdanie drugie § 3 art. 385¹ k.c., z którego jednoznacznie wynika, iż za

⁶ K. Zagrobelny, Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewka, Warszawa 2006, s. 592.

⁷ E. Łętowska, Prawo umów konsumenckich, Warszawa 2002, s. 339.

⁸ Tak E. Łętowska, Ochrona niektórych praw konsumentów, Warszawa 2001, s. 102; cyt. za: W. Popiołek [w:] K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Tom 1. Komentarz do art. 1 – 449¹¹, Warszawa 2008, s. 1093.

nie uzgodnione indywidualnie uznać należy te postanowienia umowy, które zostały przyjęte z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta, w takiej sytuacji przyjmuje się bowiem, że konsument nie miał na ich treść rzeczywistego wpływu.

W związku z powyższym należy uznać, iż postanowienie wpisane do rejestru jak również ww. postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu stanowią niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., bowiem ich celem jest uniemożliwienie konsumentowi skorzystania z ochrony prawnej przewidzianej w przepisach kodeksu cywilnego, tj. mają na celu związanie konsumenta treścią umowy zawartej z przedsiębiorcą, poprzez pisemne zagwarantowanie, że umowa była uzgadniana z konsumentem indywidualnie. Są zatem tożsame, co oznacza, że również w przypadku stosowania tego postanowienia Spółka dopuściła się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Pkt I.8 sentencji decyzji

W § 2 ust. 3 *in fine* znajdującego się w aktach sprawy wzorca „Umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych”, mającego charakter wzorca umownego w rozumieniu art. 384 § 1 Kodeksu cywilnego, zamieszczone jest postanowienie o treści:

„Stawający oświadczają, że w związku z zawarciem niniejszej umowy sprzedaży nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń wynikających z powołanej umowy Nr 1/Leśna Polana/2010”

Zdaniem Prezesa Urzędu, treść powyższego postanowienia jest tożsama z treścią postanowienia 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 łącznego ich stosunku prawnego uznają za zaspokojone i wygasłe.” uznanego za niedozwolone wyrokiem SOKiK z dnia 11 stycznia 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 89/07) i wpisanego do rejestru pod numerem 1504.

W ww. orzeczenia SOKiK 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 k.c. (...). Tego rodzaju postanowienie umowne wyłączające odpowiedzialność względem konsumenta z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania zostało również uznane w art. 385³ pkt 2 k.c. za postanowienie niedozwolone”.

W ocenie Prezesa UOKiK, 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 Spółkę mowa jest zaś o tym, że „w związku

z zawarciem niniejszej umowy sprzedaży nie zachowują wobec siebie żadnych roszczeń wynikających z powołanej umowy”. W postanowieniu z rejestru zawarte zostało odniesienie do roszczeń wynikających z łączącego strony stosunku prawnego, klauzula wykorzystywana przez Spółkę odwołuje się do roszczeń z umowy przedwstępnej. 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. W związku z tym porównywane postanowienia należy uznać za tożsame.

Ad c) Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

Dla stwierdzenia, że przedsiębiorca stosuje praktyki określone w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, niezbędne jest wykazanie, że kwestionowane w toku postępowania działania przedsiębiorcy godzą w zbiorowy interes konsumentów.

Ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie wyjaśnia znaczenia pojęć „godzenia w interesy konsumentów” oraz „zbiorowego interesu konsumentów”. Należy przyjąć, że interesem, który podlega ochronie na podstawie art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, jest interes prawny, rozumiany jako określone potrzeby konsumenta uznane przez ustawodawcę za godne ochrony. Działanie przedsiębiorcy godzi w interesy konsumentów wtedy, gdy wywołuje negatywne skutki w sferze ich praw i obowiązków.

Nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Przez interes zbiorowy należy rozumieć interes dotyczący konsumentów jako określonej zbiorowości. Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów ma miejsce wówczas, gdy negatywnymi skutkami działań przedsiębiorcy dotknięty jest szerszy krąg uczestników rynku, mających status konsumentów. Do naruszenia zbiorowego interesu konsumentów konieczne jest, żeby działanie przedsiębiorcy było skierowane nie do konkretnej osoby, lecz do adresata, którego nie sposób z góry indywidualnie oznaczyć. Działanie o takim charakterze jest w stanie wywołać niekorzystne następstwa nie tylko w odniesieniu do konkretnych konsumentów, lecz wobec każdego z członków zbiorowości. Przy tym zaistnienie przesłanki naruszenia zbiorowego interesu konsumenta nie jest bezpośrednio uzależnione od liczby konsumentów, których interesy zostały rzeczywiście naruszone wskutek działań przedsiębiorcy. Istotne jest to, że przedmiotowe działanie może zagrazić, przynajmniej potencjalnie, interesom szerokiego kręgu nieprofesjonalnych uczestników rynku.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem interesów nieograniczonej liczby konsumentów, których nie sposób zindywidualizować. Spółka prowadzi działalność gospodarczą, więc oceniane w niniejszej decyzji działania Spółki odnoszą się do wszystkich jej aktualnych i przyszłych (potencjalnych) klientów, a zatem dotyczą zbiorowych interesów konsumentów.

Zaniechanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

W przypadku stwierdzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów Prezes UOKiK wydaje, na podstawie art. 26 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania. Jeżeli natomiast przedsiębiorca zaprzestał stosowania tych praktyk Prezes UOKiK wydaje, na podstawie art. 27 ww. ustawy, decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania.

W toku niniejszego postępowania Prezes Urzędu ustalił okoliczności wskazujące na zaniechanie praktyki opisanej w pkt. I sentencji niniejszej decyzji. Z materiału dowodowego wynika, że Peter-House zaniechał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Spółka wprowadziła do obrotu nowe wzorce, niezawierające postanowień o treści zakwestionowanej w przedmiotowej sprawie. Ze zgromadzonego w postępowaniu materiału dowodowego wynika, że wzorzec „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011” zawierający zacytowane powyżej postanowienia umowne był stosowany przez Spółkę do dnia 16 sierpnia 2011 r., natomiast stosowanie wzorców o nazwach „Umowa przedwstępna sprzedaży” oraz „Umowa sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowych” zostało zaniechane przez Spółkę w dniu 5 marca 2011 r. i 1 czerwca 2011 r.

Tym samym Prezes Urzędu stwierdził, iż w świetle okoliczności sprawy w niniejszym postępowaniu zaistniały postawy do tego, by w odniesieniu do orzeczonych w pkt. I sentencji decyzji praktyk wydana została, na podstawie art. 27 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, decyzja o uznaniu praktyk za naruszające zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzająca zaniechanie ich stosowania. Prezes Urzędu uznał, że datami zaniechania stosowania przez Spółkę zarzucanych jej bezprawnych praktyk są daty wynikające z zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Mając na względzie wszystkie powyższe okoliczności, w niniejszej sprawie należało – na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 uokik – uznać, iż w zakresie pkt. I sentencji niniejszej decyzji Peter-House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie stosowała praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów – i zaniechała ich stosowania.

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt. I sentencji decyzji.

II.

Kara pieniężna

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 o ochronie konkurencji i konsumentów, 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 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów 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 umyślnie, czy też nieumyślnie.

Biorąc pod uwagę okoliczności sprawy, przede wszystkim charakter klauzul niedozwolonych, które przypisano Spółce, Prezes Urzędu uznał nałożenie kary pieniężnej za uzasadnione.

Zdaniem Prezesa UOKiK, opisane w niniejszej decyzji działania podejmowane przez Peter-House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej powinny być uwzględniać możliwość naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Przedsiębiorca winien wiedzieć, że określając warunki umowne stosowane w obrocie konsumenckim nie może godzić w interesy swoich kontrahentów, a zatem nie może wprowadzać regulacji niezgodnych z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak również nie może naruszać ciężącego na nim z woli ustawodawcy obowiązku informacyjnego. Na profesjonalnych uczestnikach obrotu rynkowego spoczywa bowiem obowiązek dochowania należytej staranności przy ocenie zgodności ich działań z obowiązującym prawem.

Podkreślić należy, iż nakładana przez Prezesa Urzędu kara finansowa pełnić powinna funkcje: represyjną, prewencyjną i edukacyjną.

Ustalając wymiar kary należy wziąć przede wszystkim pod uwagę funkcję prewencyjną kar, w tym prewencję ogólną. Kara bowiem winna być ustalona tak, aby powstrzymać przedsiębiorcę stosującego praktykę oraz innych przedsiębiorców przed stosowaniem w przyszłości tego typu praktyk w obrocie z konsumentami. Zważyć należy na dużą skalę naruszeń zbiorowych interesów konsumentów przez przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie działalności deweloperskiej. Zachodzi zatem konieczność wymierzenia kary o takiej wysokości, która zniechęci przedsiębiorców do stosowania niedozwolonych postanowień umownych, a tym samym zobliguje ich do bieżącego monitorowania rejestru niedozwolonych postanowień umownych i uaktualniania, zgodnie z prawem, stosowanych przez siebie wzorców. Podkreślić należy, iż rynek usług deweloperskich był już kilkakrotnie kompleksowo badany przez Prezesa Urzędu, a w jawnym rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone znajduje się wiele klauzul dotyczących tego rynku.

Art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów przewiduje możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10 % przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary.

Zgodnie z przedstawionym przez Spółkę zeznaniem o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych (CIT-8) za rok podatkowy 2011, Peter-House Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie osiągnęła przychód w wysokości [*]. Maksymalna wysokość kary, jaką Prezes Urzędu mógł nałożyć na Spółkę wynosi zatem [*].

Ustalenie wysokości kary w przedmiotowej sprawie miało charakter dwuetapowy, co spowodowane było zaistnieniem w postępowaniu wielu okoliczności mających wpływ na jej wysokość. Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu w pierwszej kolejności dokonał 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.

W powyższym kontekście wzięto pod uwagę okoliczność, iż zarzucane Spółce praktyki polegały na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych tożsamych w swoim celu i skutku z postanowieniami wpisanymi do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. W prowadzonym postępowaniu zarzucono Spółce stosowanie ośmiu postanowień niedozwolonych. Postanowieniami zakwestionowanymi w pkt. I.1, I.2 i I.5 sentencji decyzji Spółka wyłączyła zagwarantowaną przepisami prawa możliwość odstąpienia od umowy w przypadku zmiany ceny lub powierzchni kupowanego lokalu, bądź działki. Postanowieniem wskazanym w pkt. I.3 sentencji decyzji Spółka wyłączyła wobec konsumentów swoją odpowiedzialność za nieterminowe wykonanie zobowiązania, przy czym jednocześnie na mocy postanowienia zakwestionowanego w pkt. I.8 sentencji decyzji zablokowała konsumentom możliwość dochodzenia przez nich roszczeń z umowy przedwstępnej, a swoją odpowiedzialność w razie odstąpienia przez konsumenta od umowy z jej winy ograniczyła do wysokości kary umownej, co z kolei zostało zakwestionowane w pkt. I.6 sentencji decyzji. Spółka ograniczyła również możliwość wyboru sądu właściwego do realizacji roszczeń (pkt I.4 sentencji decyzji). Spółka starała się „zalegalizować” niekorzystne dla konsumentów regulacje poprzez postanowienie o możliwości negocjowania umowy, co zostało zakwestionowane w pkt. I.7 sentencji decyzji.

W ocenie Prezesa Urzędu, postanowienia te były przejawem nierównorzędnego i nierzetelnego traktowania konsumentów.

Ustalając wymiar kary pieniężnej Prezes Urzędu wziął pod uwagę, że postanowienia stosowane przez Spółkę naruszały interesy ekonomiczne i prawne konsumentów. Nie bez znaczenia na wysokość kary pozostała również okoliczność, iż zakwestionowana praktyka, stosowana była przez Spółkę przez okres od stycznia 2010 r. do sierpnia 2011 r., co oznacza, że miała długotrwały charakter.

Podsumowanie wagi stwierdzonych naruszeń pozwoliło Prezesowi Urzędu na stwierdzenie, iż łącznie waga naruszeń kształtuje się na poziomie [*] przychodu osiągniętego

przez Spółkę w 2011 r. Tym samym ustalona przez Prezesa Urzędu kwota bazowa stanowiąca równowartość [*] przychodu osiągniętego przez Spółkę wynosi [*]), co stanowi ok. [*] przychodu Spółki osiągniętego w 2011 r. i ok. [*] kary maksymalnej.

Dokonując ustalenia ostatecznego wymiaru kary pieniężnej nałożonej na Spółkę za stwierdzone w pkt. I sentencji niniejszej decyzji praktyki, Prezes Urzędu uznał, że w sprawie występują okoliczności łagodzące. Prezes Urzędu uwzględnił w szczególności okoliczność, że Spółka jeszcze na etapie toczącego się postępowania wyjaśniającego zaniechała stosowania dotychczasowych wzorców i wyeliminowała ostatecznie zarzucane jej w pkt. I sentencji decyzji praktyki. Wprawdzie zaniechanie stosowania jednego z trzech wzorców o nazwie „Umowa o wybudowanie domu mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej Nr 1/Leśna Polana/2011” było efektem ostatecznego zrealizowania inwestycji i brakiem konieczności dalszego zawierania umów, w których zawarte byłyby postanowienia dotyczące terminów wybudowania domu, jakości materiałów budowlanych itp., jednakże pozostałe dwa wzorce zostały przez Spółkę zmodyfikowane po sygnałach otrzymywanych w trakcie prowadzonego przez Prezesa Urzędu postępowania wyjaśniającego. Wówczas to Spółka dokonała weryfikacji swoich wzorców oraz – w konsekwencji – wyeliminowała z nich postanowienia mogące naruszać prawo. Spółka zmieniła również kancelarię notarialną, z usług której korzystała wcześniej. Ta okoliczność zasługiwała na uwzględnienie przy dokonywanej gradacji kary i w efekcie miała wpływ na zmniejszenie o [*] kary z tytułu naruszeń określonych w pkt. I niniejszej decyzji.

Tym samym w niniejszej sprawie, za naruszenie stwierdzone w pkt. I sentencji przedmiotowej decyzji, Prezes Urzędu nałożył na Spółkę karę pieniężną w wysokości **12 826 zł (dwanaście tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych)**, co stanowi ok. [*] przychodu osiągniętego w 2011 roku i ok. [*] kary maksymalnej.

Nakładając niniejszą decyzją ww. karę pieniężną 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).

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności – zdaniem Prezesa Urzędu – uznać należy, że kara pieniężna nałożona na Spółkę jest adekwatne do okresu, stopnia oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów. Nakładając karę w ustalonej wyżej wysokości Prezes Urzędu wyszedł z założenia, iż powinna ona mieć charakter zarówno represyjny, jak i prewencyjny, podkreślając naganność ocenianego zachowania przedsiębiorcy. Poza wymiarem indywidualnym, w ocenie Prezesa Urzędu, orzeczona kara będzie mieć również wymiar ogólny, spełniając funkcję odstrasżającą i wychowawczą w stosunku do innych uczestników rynku.

W ocenie Prezesa Urzędu, w świetle powyższych okoliczności zarówno nałożenie przedmiotowej kary, jak i jej wysokość, są w pełni uzasadnione.

Mając powyższe na względzie należało orzec jak w punkcie II sentencji.

Zgodnie z art. 112 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, karę pieniężną należy uiszczyć w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszej decyzji na konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr:

NBP O/O Warszawa 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.

Przy dokonywaniu wpłaty na powyższe konto należy dopisać numer decyzji Prezesa Urzędu stanowiącej podstawę jej dokonania.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w zw. z art. 479²⁸ § 2 k.p.c., od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – Delegatury w Warszawie.

Dyrektor
Delegatury UOKIK
w Warszawie
/podpis/

Otrzymuje: