



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

Pl. Szczepański 5  
31-011 Kraków  
Tel./fax (0-12) 421-75-79, 421-74-98  
E-mail: [krakow@uokik.gov.pl](mailto:krakow@uokik.gov.pl)

RKR-61-18/09/WJ-14/10

Kraków, dnia 25 maja 2010 r.

**DECYZJA Nr RKR - 6/2010**

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i ust. 2 w związku z art. 26 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm.) oraz stosowanie do treści przepisów art. 33 ust. 6 tej *ustawy* i § 2 pkt 4 *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, z urzędu, postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów**, określoną w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 ww. *ustawy*, działania przedsiębiorcy „Univers Art” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, polegające na:

1. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu*” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:
  - 1) „*Strony postanawiają, że różnica do 1 m2 w powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do projektu nie będzie rodzić roszczeń finansowych pomiędzy stronami. Zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni powyżej 1m2, skutkować będzie zobowiązaniem Stron do dokonania wzajemnych rozliczeń tj.: odpowiednio pomniejszeniu lub powiększeniu, o kwotę wynikającą z przemnożenia ceny 1m2 wynoszącą ..... zł. przez różnicę w powierzchni użytkowej przekraczającą 1m2.*” (tak: § 4 pkt 6 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*”) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478;
  - 2) „*Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu*” (tak: § 5 pkt 5 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*”) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 364;

3) „Strony zobowiązują się powiadamiać wzajemnie o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznan”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną” (tak: § 7 pkt 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży”) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1500;

2. stosowaniu we wzorcu umowy pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży” postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479<sup>45</sup> Kodeksu postępowania cywilnego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowienia o treści:

„Strony są zobowiązane wzajemnie powiadomić się o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznan”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną” (tak: § 13 zd. 2 i 3 „Przedwstępnej umowy ustanowienia własności”) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1500

**i jednocześnie stwierdza się zaniechanie stosowania tej praktyki z dniem 24 marca 2010 r.**

II. Na podstawie art. 27 ust. 4 w związku z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosowanie do treści przepisów art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu, z urzędu, postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**określa się środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów**, poprzez nałożenie na przedsiębiorcę „Univers Art” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie obowiązku aneksowania umów zawartych w oparciu o obowiązujące do dnia 24 marca 2010 r. wzorce umów pod nazwą: „Przedwstępna umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu” oraz „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży”, zawierających zapisy wskazane w punkcie I sentencji decyzji – w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych wzorców ww. umów, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa Urzędu.

III. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów oraz stosowanie do treści przepisów art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 2 pkt 4 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, po przeprowadzeniu, z urzędu, postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**nakłada się** na przedsiębiorcę „Univers Art” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie **karę pieniężną** w wysokości 15.386 zł (słownie: piętnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych), płatną do budżetu państwa, z tytułu naruszenia zakazu określonego w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 ww. *ustawy*, w zakresie opisanym w punkcie I sentencji niniejszej decyzji.

IV. Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz stosowanie do treści przepisów art. 33 ust. 6 tej *ustawy* i § 2 pkt 4 *rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*, po przeprowadzeniu, z urzędu, postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

**obciąża się** przedsiębiorcę „Univers Art” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, **kosztami** opisanego na wstępie **postępowania** w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się tego przedsiębiorcę do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 40 zł (słownie: czterdzieści złotych).

## UZASADNIENIE

W dniu 24 sierpnia 2009 r. - w związku z wystąpieniem Rzecznika Praw Obywatelskich - Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej „Prezesem Urzędu”) wszczął postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie, czy postanowienia wzorców umów zawieranych z konsumentami, tj. osobami podpisującymi umowę dla celów bezpośrednio niezwiązanych z ich działalnością gospodarczą lub zawodową - stosowanych przez „Univers Art” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów, tj. czy są zgodne z przepisami *Kodeksu cywilnego* dotyczącymi wzorców umów oraz przepisami ww. *ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów*.

W trakcie przedmiotowego postępowania wyjaśniającego – w wyniku wezwania Prezesa Urzędu - uzyskano m.in. wzorce umów pod nazwą: „*Przedwstępna umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu*” - zawierana w formie pisemnej zwykłej (zwana dalej „*Przedwstępną umową sprzedaży*”) oraz „*Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży*” - zawierana w formie aktu notarialnego (zwana dalej „*Przedwstępną umową ustanowienia własności*”), stosowane przez „Univers Art” Sp. z o.o. w Krakowie (zwane dalej „Przedsiębiorcą”) w obrocie z konsumentami.

Przeprowadzona analiza ww. wzorców umów wykazała, że mogą one zawierać postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *K.p.c.*

Mając powyższe na uwadze, Prezes Urzędu wszczął - postanowieniem Nr RKR - 177/2009 z dnia 14 grudnia 2009 r. - postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę działającego pod firmą „Univers Art” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, polegających na:

I. stosowaniu we wzorcu umowy, zawieranej z konsumentami w formie pisemnej, pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu” postanowień umownych, wpisanych na podstawie art. 479<sup>45</sup> K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowień o treści:

- 1) „Strony postanawiają, że różnica do 1 m<sup>2</sup> w powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do projektu nie będzie rodzić roszczeń finansowych pomiędzy stronami. Zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni powyżej 1m<sup>2</sup>, skutkować będzie zobowiązaniem Stron do dokonania wzajemnych rozliczeń tj.: odpowiednio pomniejszeniu lub powiększeniu, o kwotę wynikającą z przemnożenia ceny 1m<sup>2</sup> wynoszącą ..... zł. przez różnicę w powierzchni użytkowej przekraczającą 1m<sup>2</sup>.” (tak: § 4 pkt 6 ww. wzorca) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 1478;
- 2) „Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu” (tak: § 5 pkt 5 ww. wzorca) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycją 364;
- 3) „Strony zobowiązują się powiadamiać wzajemnie o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznany”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną” (tak: § 7 pkt 2 ww. wzorca) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1500;

II. stosowaniu we wzorcu umowy, zawieranej z konsumentami w formie aktu notarialnego, pod nazwą „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży” postanowienia umownego, wpisanego na podstawie art. 479<sup>45</sup> K.p.c. do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, tj. postanowienia o treści:

„Strony są zobowiązane wzajemnie powiadomić się o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznany”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną” (tak: § 13 zd. 2 i 3 ww. wzorca) – wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod pozycjami 1207 i 1500

- co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jednocześnie - postanowieniem Nr RKR - 178/2009 z dnia 14 grudnia 2009 r. - Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów w niniejszym postępowaniu dokumenty i informacje uzyskane w trakcie wymienionego wyżej postępowania wyjaśniającego.

Pismem z dnia 14 grudnia 2009 r. Prezes Urzędu zawiadomił Przedsiębiorcę o wszczęciu przedmiotowego postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Tym samym pismem wezwano Przedsiębiorcę do ustosunkowania się do zarzutów postępowania oraz udzielenia informacji w zakresie przyczyn stosowania w ww. wzorcach umów niedozwolonych postanowień, wpisanych do rejestru takich postanowień, a także ewentualnych działań podjętych w celu dostosowania tych wzorców do obowiązujących przepisów prawa.

Ustosunkowując się do postawionych zarzutów - pismem z dnia 14 stycznia 2010 r. – Przedsiębiorca oświadczył, iż istotnie stosowane przez niego postanowienia, które zakwestionowane zostały przez Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania mogą nosić znamiona niedozwolonych klauzul umownych, a tym samym naruszać interesy konsumentów. Przedsiębiorca podkreśla jednocześnie, że stosowanie tych postanowień nie było celowe i zawinione, a także nie zmierzało do naruszenia interesów jego klientów, będących konsumentami. Przedsiębiorca wyjaśnił bowiem, że przedmiotowe postanowienia stosował w dobrej wierze, zaś przygotowanie wzorców umów, w których były one zawarte zlecił profesjonalnej kancelarii prawnej. Przedsiębiorca oświadczył również, że po otrzymaniu zawiadomienia o wszczęciu niniejszego postępowania polecił dokonanie stosownych poprawek we wzorach umów kancelarii notarialnej, w której zawiera z klientami przedwstępne oraz przyrzeczone umowy sprzedaży oraz ustanowienia odrębnej własności lokali, a także zwrócił się do niej o niestosowanie w umowach z konsumentami postanowień zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu. W tym samym piśmie z dnia 14 stycznia 2010 r. Przedsiębiorca poinformował, iż ze względu na jego ciężką sytuację finansową oraz znaczne koszty nie jest możliwe sporządzanie aneksów do umów, w tym zwłaszcza zawartych z jego klientami w formie aktów notarialnych. Zaręczył jednak, że od dnia otrzymania zawiadomienia o wszczęciu niniejszego postępowania nie podpisał żadnej umowy z klientem, w oparciu o zakwestionowane w tym postępowaniu wzorce umów.

Następnie Przedsiębiorca – pomimo trzykrotnie kierowanych do niego wezwań Prezesa Urzędu – udzielił odpowiedzi dopiero na wezwanie z dnia 17 marca 2010 r. Mianowicie za pismem z dnia 26 marca 2010 r. Przedsiębiorca przedstawiał nowe, zmienione wzorce „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*” - zawieranej w formie pisemnej zwykłej oraz „*Przedwstępnej umowy ustanowienia własności*” - sporządzonej w formie aktu notarialnego. Poinformował również Prezesa Urzędu, iż w obrocie konsumenckim wciąż jeszcze funkcjonuje 26 umów zawartych w oparciu o pierwszy z wymienionych wyżej wzorców umowy oraz 17 umów podpisanych przed notariuszem na podstawie drugiego z tych wzorców, w których znajdują się niedozwolone postanowienia umowne zakwestionowane w ramach niniejszego postępowania. Z kolei pismem z 25 marca 2010 r. Przedsiębiorca wyjaśnił, że w związku z funkcjonowaniem tych umów w obrocie prawnym podjął działania zmierzające do poinformowania kupujących, którzy zawarli z nim ww. umowy, że zakwestionowane postanowienia nie obowiązują, a zatem nie są źródłem żadnych praw i obowiązków. Niezależnie od powyższego Przedsiębiorca poinformował klientów, że w związku z koniecznością wprowadzenia zmian do przedmiotowych umów podpisane zostaną aneksy, zmieniające postanowienia zakwestionowane w ramach niniejszego postępowania, w taki sposób aby były one zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. W celu potwierdzenia, iż rzeczywiście przedmiotowe informacje zostały przekazane klientom Przedsiębiorcy, przedłożył on za pismem z 25 marca 2010 r. wiadomość e-mail wysłaną do kupujących, z którymi zostały zawarte umowy obejmujące wadliwe postanowienia w dniu 24 marca 2010 r. oraz listę tych kupujących (ich adresów e-mail). Jednocześnie Przedsiębiorca wyjaśnił, że zdecydował się na wysyłanie do klientów ww. wiadomości z dnia 24 marca 2010 r. - do której załączone zostały nowe, zmienione wzorce umów, uwzględniające zastrzeżenia Prezesa Urzędu - jedynie w formie e-mail, gdyż w chwili obecnej środki finansowe jakimi dysponuje nie pozwalają na inną formę kontaktu. Ponadto Przedsiębiorca załączył do swojej odpowiedzi z 25 marca 2010 r. również dowód w postaci jednego aktu notarialnego „*Przedwstępnej umowy ustanowienia własności*”, zawartej z klientem w oparciu o nowy, zmieniony wzorzec tej umowy, uwzględniający zastrzeżenia Prezesa Urzędu.

Ostatecznie w dniu 9 kwietnia 2010 r., po kolejnym wezwaniu Prezesa Urzędu skierowanym do Przedsiębiorcy, przedłożył on kopię zeznania podatkowego o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych

za rok 2009, tj. deklarację CIT - 8 „Univers Art” Sp. z o.o. w Krakowie. Przedsiębiorca wyjaśnił, że zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi zeznanie podatkowe zostało przygotowane w ostatnim dniu ustawowego terminu, tj. 31 marca 2010 r.

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

Przedsiębiorca - „Univers Art” Sp. z o.o. w Krakowie jest wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000248196. Przedmiotem jego działalności gospodarczej, ujawnionej w Rejestrze, jest - pośród 13 innych rodzajów - również działalność deweloperska.

W ramach tej działalności Przedsiębiorca zawiera umowy przedwstępne – w formie pisemnej zwykłej i formie aktu notarialnego - oraz umowy ostateczne sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych z indywidualnymi klientami oraz posługuje się stosownymi wzorcami umownymi, które reguluje wzajemne prawa i obowiązki Przedsiębiorcy oraz konsumentów, nabywających wybudowane przez niego lokale.

Analiza wskazanych wyżej wzorców „Przedwstępnej umowy sprzedaży” oraz „Przedwstępnej umowy ustanowienia własności” pozwoliła na postawienie Przedsiębiorcy zarzutu naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, poprzez zamieszczenie w nim postanowień, o następującej treści:

- 1) *„Strony postanawiają, że różnica do 1 m<sup>2</sup> w powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do projektu nie będzie rodzić roszczeń finansowych pomiędzy stronami. Zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni powyżej 1m<sup>2</sup>, skutkować będzie zobowiązaniem Stron do dokonania wzajemnych rozliczeń tj.: odpowiednio pomniejszeniu lub powiększeniu, o kwotę wynikającą z przemnożenia ceny 1m<sup>2</sup> wynoszącą ..... zł. przez różnicę w powierzchni użytkowej przekraczającą 1m<sup>2</sup>.”* (tak: § 4 pkt 6 „Przedwstępnej umowy sprzedaży”);
- 2) *„Nieusprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu”* (tak: § 5 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży”);
- 3) *„Strony zobowiązują się powiadamiać wzajemnie o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznanany”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną”* (tak: § 7 pkt 2 „Przedwstępnej umowy sprzedaży”);
- 4) *„Strony są zobowiązane wzajemnie powiadomić się o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznanany”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną”* (tak: § 13 zd. 2 i 3 „Przedwstępnej umowy ustanowienia własności”).

W nawiązaniu do powyższego należy zauważyć, iż do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zostały wpisane - na podstawie art. 479<sup>45</sup> k.p.c. – postanowienia, o następującej treści:

Poz. 1478: „*Strony postanawiają, że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównywane w cenie ostatecznej*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07);

Poz. 364: „*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*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 22 listopada 2004 r., sygn.: XVII Amc 55/03);

Poz. 1207: „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn.: XVII Amc 43/06);

Poz. 1500: „*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*” (wpis dokonany na podstawie wyroku SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn.: XVII Amc 122/05).

Należy przyjąć, że wzorce umów pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” oraz „*Przedwstępna umowa ustanowienia własności*”, zawierające kwestionowane powyżej postanowienia umowne, były stosowane przez Przedsiębiorę w momencie wszczęcia postępowania wyjaśniającego, a następnie - będącego jego efektem - postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W dacie wydawania niniejszej decyzji Przedsiębiorca nie stosuje już wzorców umów w kształcie zakwestionowanym przez Prezesa Urzędu - co jednoznacznie wynika z jego pisma z dnia 26 marca 2010 r., do którego dołączył on nowe, zmienione i dostosowane do obowiązujących przepisów, wzorce „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*” oraz „*Przedwstępnej umowy ustanowienia własności*”. Jednocześnie Przedsiębiorca poinformował konsumentów, będących jego kontrahentami, pismem z dnia 24 marca 2010 r., że zakwestionowane postanowienia nie obowiązują i nie są źródłem żadnych praw i obowiązków oraz rozpoczął proces aneksowania umów, zawartych w oparciu o przedmiotowe wzorce. Z drugiej strony podnieść jednak należy, że w obrocie konsumenckim wciąż występują skutki niedozwolonych postanowień umownych, albowiem wciąż jeszcze funkcjonuje 26 umów zawartych w oparciu o pierwszy z wymienionych wyżej wzorców umowy oraz 17 umów podpisanych przed notariuszem na podstawie drugiego z tych wzorców, w których znajdują się niedozwolone postanowienia umowne zakwestionowane w ramach niniejszego postępowania.

Niezależnie od powyższego, Prezes Urzędu - na skutek wezwania Przedsiębiorcy - ustalił dodatkowo, że przychód osiągnięty przez Przedsiębiorcę w roku rozliczeniowym 2009 wyniósł 9.158.758 zł. W celu potwierdzenia tego faktu, Przedsiębiorca posłużył się poświadczoną za zgodność z oryginałem kopią zeznania o wysokości dochodu (poniesionej straty) przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych, tj. deklaracją CIT - 8 za rok 2009. Z zaznania tego wynika również, że Przedsiębiorca poniósł w 2009 r.

stratę netto w wysokości 674.974,43 zł. Natomiast z dalszych wyjaśnień Przedsiębiorcy wynika, że jego zobowiązania wzrosły w roku 2009 do kwoty blisko 28.000.000 zł.

### **Mając powyższe ustalenia na uwadze Prezes Urzędu zważył, co następuje:**

Na wstępie należy stwierdzić, iż treść art. 1 ust. 1 powoływanej wyżej *ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. Nr 50, poz. 331, z późn. zm. – zwanej dalej „*ustawą o ochronie (...)*”) wyraźnie wskazuje, że jej przepisy mają zastosowanie wyłącznie do ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów, podejmowanej w interesie publicznym. Zatem warunkiem koniecznym do uruchomienia instrumentów określonych w tej ustawie jest zaistnienie takiego stanu faktycznego, w którym działania przedsiębiorcy naruszają przepisy *ustawy o ochronie (...)* i jednocześnie stanowią zagrożenie dla interesu publicznego bądź też naruszają ten interes.

Niniejsze postępowanie dotyczy stosowanych przez Przedsiębiorcę wzorców umów pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” oraz „*Przedwstępna umowa ustanowienia własności*”. Wzorce te były stosowane przy zawieraniu umów z klientami Przedsiębiorcy – nabywającymi wybudowane przez niego lokale mieszkalne i przynależne do nich lokale użytkowe. Dotyczy on zatem obecnych i wszystkich potencjalnych kontrahentów Przedsiębiorcy, co oznacza, iż może mieć zastosowanie do nieokreślonego z góry kręgu adresatów. Stwierdzić zatem należy, że postępowanie poprzedzające wydanie niniejszej decyzji oraz zawarte w niej rozstrzygnięcie mają na celu ochronę interesu publicznego. Zdaniem Prezesa Urzędu, rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami „Univers Art” Sp. z o.o. w Krakowie.

Przepis art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)*, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów nakazuje rozumieć godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy. Stwierdzenie istnienia przedmiotowej praktyki wymaga zatem spełnienia dwóch przesłanek: bezprawności działania i naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Powołany wyżej przepis *ustawy o ochronie (...)* zawiera w punktach 1 - 3 przykładowe wyliczenie praktyk, zakazanych przez ustawodawcę. Katalog ten precyzuje, że praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów są w szczególności: stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *Kodeksu postępowania cywilnego*, nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji oraz naruszenia szeroko ujmowanych praw konsumenta do informacji.

A zatem kolejne punkty art. 24 ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* dookreślają klauzulę generalną wyrażoną na początku tego przepisu, poprzez egzemplifikację najczęściej występujących rodzajów praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Z kolei miarodajny dla potrzeb oceny niniejszej sprawy przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 tej *ustawy* wprost uznaje za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów stosowanie postanowień wzorców umów uznanych za niedozwolone.

Jak już zasygnalizowano powyżej, aby możliwe było stwierdzenie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów niezbędne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, tj.:

- działania przedsiębiorcy muszą nosić znamiona bezprawności,
- działania te muszą naruszać zbiorowe interesy konsumentów.



### ***Przesłanka bezprawności***

Pojęcie bezprawności nie jest pojęciem prawnie zdefiniowanym. Należy zatem przyjąć, zgodnie z literalnym jego brzmieniem, że „działanie bezprawne” to takie zachowanie, które jest 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 (dobrymi obyczajami). Chodzi tu mianowicie o sprzeczność z szeroko rozumianym porządkiem prawnym, jako całością. Bezprawność jest czynnikiem o charakterze obiektywnym, tj. nie zależy od wystąpienia szkody, ani zamiaru po stronie przedsiębiorcy dopuszczającego się działań bezprawnych.

Podobnie Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (zwany dalej w skrócie „SOKiK”) zwrócił uwagę, iż przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia bezprawności działań przedsiębiorcy. W wyroku z dnia 23 czerwca 2006 r. (sygn.: XVII Ama 32/05) SOKiK stwierdził, iż art. 23a ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r. – którego odpowiednikiem w *ustawie o ochronie (...)* z dnia 16 lutego 2007 r. jest art. 24 ust. 2 – nie ma samodzielnego znaczenia prawnego, lecz powinien być interpretowany oraz stosowany w określonym kontekście normatywnym. W związku z tym, w celu konkretyzacji przesłanki bezprawności należy sięgnąć do przepisów innych ustaw, gdyż dopiero na ich podstawie możliwe jest dokonanie oceny działań przedsiębiorcy w aspekcie ich zgodności z prawem. Niemniej jednak *ustawa o ochronie (...)* w jednym przypadku wprost identyfikuje działanie przedsiębiorcy jako bezprawne – mianowicie działanie polegające na stosowaniu postanowień wzorców umownych uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Stanowisko takie SOKiK potwierdził również w innym wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (sygn.: XVII Ama 51/03), wywodząc, że można sformułować samoistną przesłankę bezprawności, jeżeli ustali się, że przedsiębiorca stosował postanowienia wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.* Zatem wykazanie, że przedsiębiorca wprowadził do obrotu wzorzec umowny, zawierający postanowienia o treści już wpisanej do rejestru klauzul abuzywnych, stanowi wystarczającą przesłankę do stwierdzenia bezprawności działania tego przedsiębiorcy.

Do stwierdzenia praktyki, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* konieczne jest wykazanie, iż przedsiębiorca stosuje we wzorcu umownym postanowienia, które zostały wpisane do prowadzonego przez Prezesa Urzędu rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pokreślenia wymaga, że wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. Kontroli abstrakcyjnej wzorca umowy jako takiego (art. 479<sup>36</sup> - 479<sup>45</sup> *K.p.c.*) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie. Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje SOKiK i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479<sup>43</sup> *K.p.c.* rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania postanowienia wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 *K.p.c.* Konsekwencją prawną umieszczenia postanowienia umownego

w ww. rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych, tj. stosowanych także przez innych przedsiębiorców. Prezes Urzędu może stwierdzić stosowanie przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, polegającej na posługiwaniu się postanowieniem wzorca umownego, które zostało wpisane do rejestru, bez względu na to, czy wpis dotyczy tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu jest prowadzone postępowanie, czy też nie. Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 grudnia 2005 r. (sygn.: VI ACa 760/05) wskazał, że zgodnie z art. 23a ust. 2 *ustawy o ochronie (...)* z 15 grudnia 2000 r., praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów jest posługiwanie się postanowieniem wpisanym do rejestru w oderwaniu od zagadnienia, czy wpis do rejestru powstał w związku ze stosowaniem wzorca umowy przez ten podmiot, co do którego bada się stosowanie praktyki. Sąd wskazał też, że naruszenie interesów konsumentów może nastąpić w wyniku działań podmiotów, które stosują klauzule abuzywne wpisane do rejestru, podczas gdy wpis do rejestru związany jest z działaniami innych kontrahentów konsumentów. Analogicznie orzekł Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 września 2005 r. (sygn.: VI ACa 381/05), w którym powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z 19 grudnia 2003 r. (sygn.: III CZP 95/03), stwierdził, że wyrok uwzględniający powództwo przez uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone i zakazanie ich stosowania ma - zgodnie z art. 479<sup>43</sup> *K.p.c.* - od chwili wpisania do odpowiedniego rejestru, skutek także wobec osób trzecich. Z kolei zgodnie ze stanowiskiem SOKiK, wyrażonym w wyroku z dnia 25 maja 2005 r. (sygn.: XVII Ama 46/04), dla uznania, iż określona klauzula jest niedozwolonym postanowieniem umownym wpisanym do rejestru klauzul niedozwolonych wystarczy stwierdzenie, że mieści się ona w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru i nie jest konieczna literalna zgodność porównywanych klauzul. Czynnikiem przesądzającym o podobieństwie dwóch klauzul powinien być zatem zamiar, cel, jakiemu ma służyć kwestionowane postanowienie. Jeśli cel utworzenia spornej klauzuli odpowiada celowi sformułowania klauzuli uznanej za niedozwoloną, oba zapisy można uznać za tożsame. Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (sygn.: III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 K.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów z art. 23a uokik (obecnie art. 24 – przyp. własny UOKiK) obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych, polegających na przestawieniu wyrazów lub zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a uokik znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27, a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)*”. Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej i stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, których treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną ich wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykazanie, że zakwestionowane przez Prezesa Urzędu zapisy wzorców umów pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” oraz „Przedwstępna umowa ustanowienia własności”, stosowanych przez Przedsiębiorcę, są tożsame z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnymi wyrokami SOKiK, wymienionymi w niniejszej decyzji i wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> K.p.c.

Podkreślenia wymaga na wstępie okoliczność, że wszystkie postanowienia wpisane do przedmiotowego rejestru, które zostały wskazane w sentencji niniejszej decyzji dotyczą problematyki budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych, co oznacza, iż zachodzi tożsamość wykazywanych stosunków prawnych.

Odnosząc się do pierwszego z tych postanowień, tj. zapisu § 4 pkt 6 „Przedwstępnej umowy sprzedaży”, o treści: „Strony postanawiają, że różnica do 1 m<sup>2</sup> w powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej w stosunku do projektu nie będzie rodzić roszczeń finansowych pomiędzy stronami. Zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni powyżej 1m<sup>2</sup>, skutkować będzie zobowiązaniem Stron do dokonania wzajemnych rozliczeń tj.: odpowiednio pomniejszeniu lub powiększeniu, o kwotę wynikającą z przemnożenia ceny 1m<sup>2</sup> wynoszącą ..... zł. przez różnicę w powierzchni użytkowej przekraczającą 1m<sup>2</sup>.”, Prezesa Urzędu stanął na stanowisku, że jest ono tożsame z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod pozycją 1478 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Przedmiotowe postanowienie określa sposób wyliczenia ostatecznej ceny lokalu w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej. Zgodnie z treścią analizowanego zapisu wzorca, rozliczenie końcowe zawierać będzie odpowiednie zmiany ceny, poprzez jej podwyższenie albo obniżenie wynikające ze zwiększenia albo zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego powyżej 1m<sup>2</sup>. Wskazane postanowienie umowne upoważnia zatem Przedsiębiorcę do zmiany ceny lokalu po zawarciu umowy, nie przyznając jednak w takim przypadku konsumentowi uprawnienia do odstąpienia od umowy. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym przez jurysprudencję „zmiana ceny przez kontrahenta konsumenta dopuszczalna jest tylko wówczas, gdy konsumentowi służy odpowiednik w postaci prawa odstąpienia od umowy” (tak: E. Łętowska, Ustawa o ochronie niektórych praw konsumentów. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2000, s. 108). Postanowienia wzorca umowy, które przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy, bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy, stanowią w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego oraz art. 385<sup>3</sup> pkt 20 K.c. niedozwolone postanowienia umowne. Powyższa teza została zaaprobowana przez SOKiK, który wyrokiem z dnia 20 maja 2008 r. (sygn.: XVII Amc 107/07) uznał, że zakazane jest postanowienie w brzmieniu: „Strony postanawiają, że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównywane w cenie ostatecznej”. Postanowienie o takiej treści zostało następnie - na podstawie przywołanego wyroku SOKiK - wpisane przez Prezesa Urzędu do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> § 2 K.p.c.

Niezależnie od powyższego, Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów również w wielu innych wyrokach uznawał tożsame postanowienia wzorców umów za niedozwolone. Tak więc np. SOKiK zakwestionował następujące postanowienia: „Strony zgodnie

*oświadczają, że: - w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr... o 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.” (por.: wyrok SOKiK z dnia 12 listopada 2007 r., sygn.: XVII Amc 108/07); „Cena nabycia nieruchomości (lokalu mieszkalnego) ulegnie zmianie, jeżeli po zakończeniu budowy okaże się, że zakupione powierzchnie lokalu mieszkalnego ulegną zmianie w stosunku do powierzchni przewidzianej w projekcie o więcej niż 2,5%.” (por.: wyrok SOKiK z dnia 9 września 2004 r., sygn.: XVII Amc 12/04); „W przypadku zmiany powierzchni lokalu wnikającej z inwentaryzacji powykonawczej, cena ulegnie zmianie o wartość wynikającą z pomnożenia różnicy w powierzchni lokalu przez cenę jednego metra kwadratowego ustaloną w umowie” (por.: wyrok SOKiK z dnia 10 października 2004 r., sygn.: XVII Amc 47/03) oraz „W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni, o której mowa w par. 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest upoważniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonej ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni)” (por.: wyrok SOKiK z dnia 28 stycznia 2008 r., sygn.: XVII Amc 109/07).*

W tym stanie rzeczy należy uznać, że zakwestionowane postanowienie § 4 pkt 6 „Przedwstępnej umowy sprzedaży” narusza interesy konsumentów, umożliwiając Przedsiębiorcy działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Pomimo bowiem pewnych różnic w sformułowaniu treści, postanowienie to wywołuje te same skutki prawne, co przytoczone wyżej zapisy z rejestru niedozwolonych postanowień umownych, a zatem jest ono tożsame z tymi klauzulami abuzywnymi.

Oceniając drugie z postanowień kwestionowanych w niniejszej decyzji, tj. zapis § 5 pkt 5 „Przedwstępnej umowy sprzedaży”, w brzmieniu: „Niesprawiedliwione niestawiennictwo Kupującego w wyznaczonym terminie, upoważnia Sprzedającego do dokonania jednostronnego odbioru technicznego, z którego Sprzedający sporządzi protokół, którego jeden egzemplarz przesyła Kupującemu”, Prezesa Urzędu uznał, że jest on tożsamy z klauzulą niedozwoloną wpisaną pod pozycją 364 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

W wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn.: XVII Amc 55/03) Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone postanowienia umowne zapisy, które następnie zostały wpisany pod poz. 364 i 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o następującej treści: „W razie niestawiennictwa Kupującego w wyznaczonym terminie przekazania, sprzedający dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedający upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury” i „W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”. W uzasadnieniu ww. wyroku Sąd stwierdził, iż cytowane postanowienie § 8 ust 6 wzorca jest niedozwolony, ponieważ umożliwia przedsiębiorcy dokonanie odbioru lokalu

bez obecności konsumenta i pozwala mu na zwolnienie się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, co w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 *K.c.* stanowi niedozwoloną klauzulę umowną, gdyż rażąco narusza interes konsumenta. Odnośnie zapisu § 8 ust. 7 wzorca umowy SOKiK zważył, że stanowi on niedozwolone postanowienie umowne – na podstawie art. 385 § 1 *K.c.* i 385<sup>3</sup> pkt 9 *K.c.* - w zakresie zdania „*W sytuacji określonej w ust. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru*”. Zapis ten umożliwia zatem przedsiębiorcy, kosztem interesu konsumenta, uznanie sporządzonego pod jego nieobecność jednostronnego protokołu odbioru lokalu za równoważny z takim, który podpisany został przez obie strony umowy. Tym samym zapis ten przyznaje przedsiębiorcy uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Podobnie także treść przytoczonego powyżej § 5 pkt 5 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*” przewiduje, iż Przedsiębiorca może dokonać jednostronnego odbioru lokalu i sporządzić stosowny protokół, co niewątpliwie narusza prawa konsumenta, wskazane przez SOKiK w cytowanym wyżej uzasadnieniu wyroku z dnia 22 listopada 2004 r.

Wobec powyższego Prezes Urzędu uznał wymienione wyżej zapisy za tożsame, czego nie wykluczają odmienności wynikające z różnic w sformułowaniach i użytych zwrotach porównywanych klauzul. Ponadto, zarówno Przedsiębiorca, któremu został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował w swoim wzorcu umowy postanowienia uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku SOKiK, prowadzą działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych.

Przechodząc do analizy dwóch ostatnich postanowień zakwestionowanych w niniejszej decyzji, tj. zapisów:

- § 7 pkt 2 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*”, o treści: „*Strony zobowiązują się powiadamiać wzajemnie o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznan”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną*” oraz
- § 13 zd. 2 i 3 „*Przedwstępnej umowy ustanowienia własności*”, w brzmieniu: „*Strony są zobowiązane wzajemnie powiadomić się o zmianie adresu. Korespondencja wysyłana na ostatnio podany adres do korespondencji i zwrócona z adnotacją „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznan”, uważana będzie za prawidłowo doręczoną*”.

Prezesa Urzędu uznał, że są one tożsame z klauzulami niedozwolonymi wpisanymi pod pozycjami 1207 oraz 1500 rejestru niedozwolonych postanowień umownych.

Pod pozycją 1207 ww. rejestru zostało bowiem wpisane postanowienie te o treści: „*W przypadku zmiany adresu, każda ze stron zobowiązana jest niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym drugą stronę. W przypadku nie powiadomienia o zmianie adresu, korespondencja kierowana na ostatni znany adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.*” (por.: wyrok SOKiK z dnia 16 kwietnia 2007 r., sygn.: XVII Amc 43/06). Natomiast pod pozycją 1500 rejestru niedozwolonych postanowień umownych widnieje następujący wpis: „*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*” (por.: wyrok SOKiK z dnia 17 października 2006 r., sygn.: XVII Amc 122/05). Zacytowane powyżej postanowienia zostały uznane przez SOKiK

za niedozwolone, zaś Sąd w pełni podzielił stanowisko Prezesa UOKiK, iż są one niedozwolonymi postanowieniami umownymi w rozumieniu art. 385<sup>3</sup> pkt 9 *K.c.* Podobnie SOKiK uznał niedozwolone postanowienie o treści: „*Oświadczenia i zawiadomienia Activ Investment przesłane Kupującemu na podany adres do korespondencji uważa się za skutecznie doręczone. Kupujący zobowiązany jest w trakcie trwania niniejszej Umowy do natychmiastowego zawiadomienia Activ Investment o każdej zmianie adresu swego miejsca zamieszkania, pod rygorem uznania za skutecznie doręczone oświadczeń i zawiadomień Activ Investment przesłanych Kupującemu na adres wskazany w niniejszej umowie*” (por.: wyrok SOKiK z dnia 20 maja 2008 r., sygn.: XVII Amc 107/07). SOKiK uznał, że powołane postanowienia należy uznać za niedozwolone, bowiem przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. W postanowieniach tych deweloperzy zastrzegali, że wysyłanie wszelkiej korespondencji, a zatem również oświadczeń woli, na wskazany przez klienta adres będzie równoznaczne z jej doręczeniem konsumentowi. Oznacza to, iż tylko przedsiębiorca – jako twórca wzorca umowy – de facto decyduje o skuteczności doręczeń i wynikających z nich skutków prawnych. Takie działanie narusza standardy prawne wynikające z przepisów *Kodeksu cywilnego* oraz obowiązujących w obrocie dobrych obyczajów. Stosownie bowiem do treści art. 61 § 1 *K.c.* oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W razie wątpliwości, czy oświadczenie zostało złożone prawidłowo, a jego treść wywołuje przewidziane skutki prawne, właściwym do rozstrzygnięcia tych kwestii jest sąd powszechny, a nie twórca wzorca, który – korzystając z przewagi kontraktowej - narzuca swoim kontrahentom jego treść. Za niedopuszczalne w obrocie, zwłaszcza konsumenckim i sprzeczne z dobrymi obyczajami należy uznać natomiast zapisy wprowadzające doręczenie zastępcze lub domniemanie doręczenia, które należą do prawa procesowego i nakładają na osoby trzecie określone obowiązki, np. związane z dostarczeniem stronom postępowania pism procesowych. Obowiązki te są nakładane na podmioty prawa w drodze ustawowej i nie mogą być rozszerzane na uczestników obrotu gospodarczego przez postanowienia wzorca umowy.

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że kwestionowane postanowienia wzorców umów Przedsiębiorcy naruszają interesy konsumentów, umożliwiając mu działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ze szkodą dla konsumentów. Ponadto postanowienia te są tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru, o którym mowa w art. 479<sup>45</sup> *K.p.c.*, zarówno pod względem treści, jak i wynikających z nich skutków prawnych. Należy również podkreślić, iż zarówno Przedsiębiorca, któremu został postawiony zarzut w niniejszym postępowaniu, jak i przedsiębiorcy, którzy stosowali we własnych wzorcach umów postanowienia, uznane za niedozwolone na mocy wyroków SOKiK (pierwotni adresaci postanowień uznanych za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Uwzględniając wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski należy uznać, iż kwestionowane w niniejszej decyzji przez Prezesa Urzędu postanowienia: § 4 pkt 6, § 5 pkt 5 i § 7 pkt 2 „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*” oraz § 13 zd. 2 i 3 „*Przedwstępnej umowy ustanowienia własności*”, stosowane przez Przedsiębiorcę, są tożsame z porównywanymi klauzulami, uznanymi za niedozwolone na podstawie wyroków SOKiK. Tym samym wykazano, iż spełniona została przesłanka bezprawności działania Przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu w obrocie konsumenckim postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

### ***Przesłanka naruszenia zbiorowych interesów konsumentów***

Przepisy *ustawy o ochronie (...)* nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Uregulowanie art. 24 ust. 3 tej *ustawy* stanowi jedynie, że nie jest zbiorowym interesem konsumentów suma indywidualnych interesów konsumentów. Z całą pewnością mamy do czynienia ze zbiorowym interesem konsumentów wówczas, gdy działanie lub zaniechanie przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować. Ponadto, godzenie w zbiorowe interesy konsumentów może polegać zarówno na ich naruszeniu, jak i na zagrożeniu ich naruszenia. Dla stwierdzenia naruszenia zbiorowych interesów konsumentów istotne jest ustalenie, że konkretne działanie przedsiębiorcy nie ma ściśle określonego adresata, lecz jest kierowane do nieoznaczonego z góry kręgu podmiotów. Oznacza to, że nie ilość faktycznych, potwierdzonych naruszeń, ale przede wszystkim ich charakter, a w związku z tym możliwość (choćby tylko potencjalna) wywołania negatywnych skutków wobec określonej zbiorowości, przesądza o naruszeniu zbiorowych interesów. Powyższe stanowisko jest trwale utrzymywane w orzecznictwie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (por.: wyroki SOKiK z dnia 4 lipca 2001 r., sygn.: XVII Ama 108/00 oraz z dnia 23 lutego 2002 r., sygn.: XVII Ama 133/2001).

Stanowisko to potwierdzone zostało również w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 września 2003 r. (sygn.: I CKN 504/01) stwierdził, że *„nie jest zasadne uznawanie, że postępowanie z tytułu naruszenia ustawy antymonopolowej można wszczynać tylko wtedy, gdy zagrożone są interesy wielu odbiorców, a nie jest to możliwe w sytuacji, gdy pokrzywdzonym jest tylko jeden konsument. Wydawane orzeczenie ma bowiem wymiar znacznie szerszy, pełni także funkcję prewencyjną, służy bowiem ochronie także nieograniczonej liczby potencjalnych konsumentów”*.

Stosowane przez Przedsiębiorcę wzorce umów pod nazwą *„Przedwstępna umowa sprzedaży”* oraz *„Przedwstępna umowa ustanowienia własności”* wykorzystywane są przy nawiązywaniu stosunków prawnych z klientami, zainteresowanymi nabyciem wybudowanych przez niego lokali mieszkalnych lub użytkowych. Stroną takich umów mogli być zarówno dotychczasowi klienci Przedsiębiorcy, jak również wszyscy potencjalni jego klienci. Zatem krąg adresatów tych wzorców umownych nie był z góry określony. Biorąc natomiast pod uwagę, że klienci Przedsiębiorcy nie mają wpływu na zapisy zawieranych z nimi przedwstępnych umów sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu, gdyż nie są one z nimi indywidualnie negocjowana, uznać należy, że wszelkie zawarte w nich bezprawne zapisy godzą w interesy ekonomiczne lub prawne konsumentów.

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, że obie przesłanki niezbędne dla stwierdzenia stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Uwzględniając zatem opisane i przeanalizowane powyżej warunki faktyczne i prawne, Prezes Urzędu uznał, że działania Przedsiębiorcy zakwalifikować należy jako praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*.

Z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji wynika, że Przedsiębiorca zaprzestał stosowania kwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień, poprzez zastąpienie ich nowym wzorcem umowy, w którym usunął sporne zapisy, wprowadzając w ich miejsce postanowienia zgodne z obowiązującymi normami prawnymi. Poprawiony wzorec umowy został wprowadzony do obrotu gospodarczego w dniu 24 marca 2010 r. Przedsiębiorca podjął działania polegające na doręczeniu dotychczasowym klientom (nabywcom

wybudowanych przez niego lokali mieszkalnych) aneksów do zawartych umów przedwstępnych sprzedaży tych lokali, informujących o wykreśleniu z nich postanowień zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż w dniu 24 marca 2010 r. nastąpiło zaniechanie stosowania przez Przedsiębiorcę praktyk naruszającej zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*, nie wydaje się decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i nakazującą zaniechanie jej stosowania, jeżeli przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki, o której mowa w art. 24 tej *ustawy*. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania (art. 27 ust. 2 *ustawy*), przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy (art. 27 ust. 3 *ustawy*).

Wobec spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)* oraz przesłanek wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, wskazanych w art. 27 ust. 1 i ust. 2 tej *ustawy*, **Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji niniejszej decyzji.**

W przypadku wydania decyzji o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania – w myśl uregulowania art. 27 ust. 4 *ustawy o ochronie (...)* - stosuje się odpowiednio przepis art. 26 ust. 2 tej *ustawy*. Na podstawie tego ostatniego przepisu, Prezes Urzędu może w decyzji określić środki usunięcia trwających skutków naruszenia zbiorowych interesów konsumentów. W niniejszej sprawie Prezes Urzędu uznał za zasadne nałożenie na Przedsiębiorcę obowiązku aneksowania umów, zawartych w oparciu o dotychczasowe ich wzorce pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” oraz „*Przedwstępna umowa ustanowienia własności*”, zawierające postanowienia wskazane w punkcie I sentencji decyzji – w terminie 90 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji, w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych zapisów wprowadzone zostaną postanowienia w brzmieniu zgodnym z treścią nowych, zmienionych wzorców ww. umów, uwzględniających zastrzeżenia Prezesa Urzędu.

Należy zaznaczyć, że bezprawna praktyka Przedsiębiorcy - wskazana w niniejszej decyzji - została już zaniechana, co ustalono w toku przeprowadzonego postępowania. Jednakże Przedsiębiorca nie dokonała jeszcze zmiany dotychczas zawartych umów z konsumentami, na podstawie ich wzorców pod nazwą „*Przedwstępna umowa sprzedaży*” oraz „*Przedwstępna umowa ustanowienia własności*”. Powyższa sytuacja może prowadzić do swoistego usankcjonowania nierównoprawnego traktowania konsumentów, z którymi zawarto umowy na nowych i starych zasadach. Pozostawienie tym konsumentom, z którymi wcześniej Przedsiębiorca zawarł umowy na starych zasadach, a które nie zostały aneksowane, jako jedynej możliwości dochodzenia swych praw na drodze cywilnoprawnej, czyniłoby ochronę, jaką zapewnia *ustawa o ochronie (...)* iluzoryczną. Prowadziłoby to do zniweczenia funkcji, jaką mają do spełnienia zawarte w tej ustawie uregulowania.

Mając na uwadze konieczność zapewnienia realizacji celu *ustawy o ochronie (...)*, wskazanego w jej art. 1 ust. 1, którym jest m.in. podejmowanie w interesie publicznym ochrony interesów konsumentów oraz celem zapobieżenia nierównoprawnego traktowania konsumentów, Prezes Urzędu uznał za zasadne nakazanie Przedsiębiorcy aneksowania



umów, zawartych w oparciu o obowiązujące do dnia 24 marca 2010 r. wzorce umów pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” oraz „Przedwstępna umowa ustanowienia własności”.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski oraz dowody na ich poparcie, **Prezes Urzędu orzekł jak w punkcie II sentencji niniejszej decyzji.**

### ***Kara za naruszenie przepisów ustawy o ochronie (...)***

Stosownie do treści art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* - „Prezes Urzędu może nałożyć na przedsiębiorcę, w drodze decyzji, karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10 % przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dopuścił się stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24”.

Jak z powyższego przepisu wynika, *ustawa o ochronie (...)* wprowadziła zasadę fakultatywności kar nakładanych przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorców, którzy dopuścili się naruszenia wskazanego w nim zakazu. A zatem w przypadku stwierdzenia jego naruszenia przez przedsiębiorcę Prezes Urzędu może nałożyć na niego karę pieniężną.

W niniejszej sprawie zostało udowodnione, iż doszło do naruszenia przez Przedsiębiorcę - określonego w art. 24 *ustawy o ochronie (...)* - zakazu stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, w sposób określony w pkt I sentencji decyzji. Przy czym charakter i uciążliwość tego naruszenia uzasadniają nałożenie na Przedsiębiorcę kary pieniężnej.

Podkreślenia wymaga, że naruszenia przez przedsiębiorców przepisów *ustawy o ochronie (...)* może nastąpić zarówno umyślnie (tj. wówczas, gdy dopuszczający się naruszenia miał taki zamiar), jak też i nieumyślnie (tj. wtedy, gdy przedsiębiorca nie miał na celu podejmowania działań sprzecznych z przepisami tej *ustawy*). Natomiast kara pieniężna - zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* - może zostać nałożona także w przypadku, gdy przedsiębiorca „choćby nieumyślnie” dopuścił się określonego jej przepisami zakazanego działania. Oznacza to, że kara pieniężna może być nałożona także w przypadku, gdy po stronie przedsiębiorcy nie będzie występował element winy, rozumiany jako świadomość bezprawności jego zachowania.

Nakładając karę pieniężną, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt. 4 *ustawy o ochronie (...)* Prezes Urzędu wziął pod uwagę konieczność ustalenia, czy określone w tym przepisie naruszenie dokonane było co najmniej nieumyślnie. Konieczność brania pod uwagę przesłanki winy w przypadku stosowania kar pieniężnych wynika bezpośrednio z art. 106 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)*. Z tego względu, nakładając karę pieniężną, Prezes Urzędu wziął pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, które wskazywać mogą na nieumyślny charakter naruszenia przez Przedsiębiorcę zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu, opisane w niniejszej decyzji działania - podejmowane przez Przedsiębiorcę w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej - powinny być mu się kojarzyć z nieuchronnością naruszenia zbiorowego interesu konsumentów. Należy jednak przyznać, że w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma jednoznacznych dowodów wyraźnej intencji Przedsiębiorcy naruszenia tych interesów. Zebrane w trakcie niniejszego postępowania informacje mogą zatem wskazywać na wspomniane wyżej nieumyślne działanie Przedsiębiorcy. Pomimo tego – jak już wcześniej sygnalizowano - samo stwierdzenie nieumyślności zakwestionowanej

praktyki daje podstawę do nałożenia na Przedsiębiorcę kary pieniężnej, o której mowa w art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)*.

Art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)* przewiduje możliwość nałożenia na przedsiębiorcę kary pieniężnej w wysokości nie większej niż 10% przychodu, osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary. *Ustawa* nie przesądza w sposób jednoznaczny o wysokości kary nakładanej przez Prezesa Urzędu, który decyduje o tym samodzielnie w odniesieniu do każdego konkretnego przypadku, kierując się założeniem, że sankcja musi spełniać zarówno funkcję represyjną, jak i prewencyjną (czyli dyscyplinującą). Niemniej jednak przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych, o których mowa w art. 106 - 108 *ustawy o ochronie (...)*, Prezes Urzędu powinien wziąć pod uwagę w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów *ustawy*, a także uprzednie naruszenie tych przepisów (tak: art. 111 *ustawy o ochronie (...)*).

W punkcie I. sentencji niniejszej decyzji Prezes Urzędu stwierdził stosowanie przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i ust 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*, co daje podstawy do nałożenia na niego kary pieniężnej określonej w art. 106 ust. 1 pkt 4 tej *ustawy*. Przy ustalaniu kary pieniężnej Prezes Urzędu przyjął za podstawę obliczeń kwotę odpowiadającą wysokości przychodów, osiągniętych przez Przedsiębiorcę z tytułu prowadzonej przez niego w roku 2009 działalności gospodarczej. Wynosi ona 9.158.758 zł.

Stosownie do treści przepisu art. 106 ust. 1 pkt 4 *ustawy o ochronie (...)*, maksymalna kara nakładana na przedsiębiorcę może stanowić 10 % jego przychodów, co w niniejszej sprawie daje kwotę 915.875,80 zł (10 % przychodów Przedsiębiorcy).

Ustalenie wysokości kary w analizowanej sprawie ma charakter wieloetapowy, co spowodowane jest zaistnieniem licznych okoliczności mających wpływ na tę 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 wyliczeń wysokości kary, a następnie – w oparciu o zaistniałe w sprawie okoliczności mające wpływ na wymiar kary – dokonał gradacji ustalonej kwoty bazowej.

W powyższym kontekście wzięto pod uwagę, iż naruszenie przez Przedsiębiorcę zbiorowych interesów konsumentów polega na stosowaniu niedozwolonych postanowień umownych, wpisanych do publicznie i powszechnie dostępnego rejestru niedozwolonych postanowień umownych, prowadzonego przez Prezesa Urzędu. Prezes Urzędu zważył również, że w wyniku analizowanego zachowania Przedsiębiorcy pozycja kontraktowa konsumentów została osłabiona, jednakże wpływ, jaki na uprawnienia konsumentów miały poszczególne klauzule abyzywne należało przeanalizować oddzielnie dla każdego zakwestionowanego postanowienia.

Pierwsze z tych postanowień, to klauzula powołana w punkcie I.1.1) sentencji niniejszej decyzji. Przedmiotowy zapis reguluje kwestie zmiany ceny lokalu mieszkalnego w przypadku, gdy jego powierzchnia ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni umownej. Klauzulę tę należy zakwalifikować jako istotną regulację umowną, której zastosowanie - po zaistnieniu określonych w niej okoliczności - mogło doprowadzić do zmiany warunków umowy lub zakresu wynikających z niej świadczeń, co szczególnie naganne również z pominięciem stanowiska zainteresowanych konsumentów. W tym stanie rzeczy, wskazane postanowienie należało zakwalifikować, jako zapis o stosunkowo dużej szkodliwości. Jednocześnie uwzględnić także należy, że jego stosowanie mogło rodzić zagrożenie dla wszystkich konsumentów, związanych postanowieniami „*Przedwstępnej umowy sprzedaży*”, lecz jedynie w niektórych przypadkach mogło ono znaleźć faktyczne zastosowanie.

Drugie z kolei postanowienie, to zapis wskazany w punkcie I.1.2) sentencji niniejszej decyzji. Przywołana klauzula reguluje zagadnienie, które mogło w rzeczywistości odnosić się jedynie do niektórych konsumentów. Pozwala ona bowiem Przedsiębiorcy na dokonanie odbioru lokalu bez obecności konsumenta i umożliwia mu zwolnienie się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec konsumenta, w przypadku jego nieusprawiedliwionego niestawiennictwa w wyznaczonym terminie odbioru lokalu. Uwzględniając powyższe, wskazane postanowienie należało zaklasyfikować, jako zapis o stosunkowo dużej szkodliwości.

Ostatnie dwa zapisy kwestionowane w niniejszej decyzji, które powołane zostały w punktach I.1.3) oraz I.2. jej sentencji, decydują o skuteczności doręczeń, a zatem i ważności wynikających z nich skutków prawnych. Przedsiębiorca zawarł bowiem w obu wzorcach umów pod nazwą „Przedwstępna umowa sprzedaży” oraz „Przedwstępna umowa ustanowienia własności” korzystne dla siebie postanowienia, które wprowadzały domniemanie doręczenia. Ponieważ postanowienia te regulują zagadnienie, które mogło odnosić się jedynie do nielicznych klientów Przedsiębiorcy, należy zakwalifikować je, jako uciążliwe dla konsumentów, choć mające raczej dość ograniczone zastosowanie faktyczne.

Należy zauważyć, że rozważane w niniejszej decyzji zachowania Przedsiębiorcy ujawniały się na rynku, na którym mamy do czynienia z wielością podmiotów oferujących swoje towary (tu: lokale mieszkalne), co powodowało, że konsumenci mieli znaczną swobodę przy wyborze kontrahenta i oferty. A zatem biorąc pod uwagę właśnie możliwość wyboru oferty innego przedsiębiorcy – dewelopera, stopień zagrożenia rozważanymi praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów należało ocenić jako względnie umiarkowany.

Ostatecznie podsumowanie wagi stwierdzonych praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów pozwoliło Prezesowi Urzędu na ustalenie, iż łącznie waga naruszeń, stosowanych przez Przedsiębiorcę w przedmiotowej sprawie, kształtuje się na poziomie 0,21 % przychodów osiągniętych przez niego w roku 2009. Uzyskana w ten sposób wielkości wynosi - 19.233 zł [9.158.758 zł x 0,21 %].

Dokonując określenia wymiaru kary pieniężnej nakładanej na Przedsiębiorcę przeprowadzono również ustalenia, czy w postępowaniu zaistniały okoliczności łagodzące lub obciążające, które mogą mieć wpływ na jej wysokość. Prezes Urzędu ustalając okoliczności łagodzące i obciążające, związane ze stosowaniem przez Przedsiębiorcę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, miał na uwadze całokształt zebranego w postępowaniu materiału dowodowego oraz postawę Przedsiębiorcy. Okoliczności te – w przypadku ich stwierdzenia – mogłyby mieć wpływ na procentowe zmniejszenie lub zwiększenie kwoty bazowej, będącej podstawą wymierzenia kary. Kierując się taką oceną Prezes Urzędu stwierdził, że okolicznością łagodzącą, która wystąpiła w niniejszej sprawie jest pozytywna reakcja Przedsiębiorcy na wszczęcie postępowania, poprzez podjęcie działań mających na celu zaprzestanie praktyki zdefiniowanej w punkcie I. sentencji niniejszej decyzji. Powyższa okoliczność skutkuje obniżeniem kwoty bazowej o 20 %. Obliczona w ten sposób kara pieniężna z tytułu naruszenia art. 24 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 *ustawy o ochronie (...)*, w zakresie określonym w punkcie I. sentencji decyzji, wynosi zatem 15.386 zł (słownie: piętnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych), co stanowi niemal 0,17 % przychodu Przedsiębiorcy oraz 1,7 % maksymalnego wymiaru kary.

Kara nakładana przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorców, którzy dopuścili się stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów służy podkreśleniu naganności ocenianych zachowań. Decydując o nałożeniu kary pieniężnej i jej wysokości

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

W świetle powyższych ustaleń i wywodów, za praktyki Przedsiębiorcy naruszające zbiorowe interesy konsumentów, polegające na stosowaniu 4 niedozwolonych postanowień umownych wpisanych do rejestru takich postanowień, nałożono na Przedsiębiorcę karę pieniężną w wysokości 15.386 zł (słownie: piętnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych).

Prezes Urzędu, kierując się potrzebą zdecydowanego przeciwdziałania stosowaniu praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów uznał, że orzeczona kara powinna stanowić dolegliwość dla strony niniejszego postępowania. W tym przypadku kara powinna spełnić jednak przede wszystkim funkcję prewencyjną i wychowawczą, tak, aby zapobiec w przyszłości naruszeniom przepisów *ustawy o ochronie (...)*.

W ocenie Prezesa Urzędu, wymierzona kary pieniężna w ostatecznej wysokości wynoszącej prawie 0,17 % przychodów uzyskanych przez Przedsiębiorcę w roku 2009 i stanowiąca niemal 1,7 % maksymalnego wymiaru kary - przewidzianego w art. 106 ust. 1 pkt 4. *ustawy o ochronie (...)* - jest adekwatna do stopnia naruszenia przepisów tej *ustawy* i współmierna do możliwości finansowych Przedsiębiorcy.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, ustalenia i wnioski, **Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie III sentencji niniejszej decyzji.**

### ***Koszty postępowania***

Zgodnie z art. 80 *ustawy o ochronie (...)* – „Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie”. Natomiast w myśl art. 77 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* – „Jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów *ustawy*, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania”.

Postępowanie w sprawie stosowania przez Przedsiębiorcę - „Univers Art” Sp. z o.o. w Krakowie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostało wszczęte z urzędu, a w jego wyniku Prezes Urzędu - w punkcie I sentencji decyzji - stwierdził naruszenie przepisów *ustawy o ochronie (...)*.

Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną - Przedsiębiorcą. W związku z powyższym postanowiono obciążyć Przedsiębiorcę kosztami postępowania w wysokości 40 zł (słownie: czterdzieści złotych).

Mając powyższe na uwadze **Prezes Urzędu orzekł, jak w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji.**

Zgodnie treścią art. 112 ust. 3 *ustawy o ochronie (...)*, określoną wyżej 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 Nr 51 1010 1010 0078 7822 3100 0000.**

Koszty niniejszego postępowania Przedsiębiorca obowiązany jest wpłacić na to samo konto Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 *ustawy o ochronie (...)* w związku z art. 479<sup>28</sup> § 2 *K.p.c.* - od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie dwóch tygodni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach, zawartego w punkcie IV sentencji niniejszej decyzji - stosownie do treści art. 81 ust. 5 *ustawy o ochronie (...)* w związku z 479<sup>28</sup> § 1 pkt 2 *K.p.c.* - przysługuje zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodniowym od dnia doręczenia tej decyzji, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Krakowie.

Z upoważnienia Prezesa  
Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Dyrektor Delegatury w Krakowie  
Leszek Piekarz

**Otrzymują:**

1. „Univers Art.” Sp. z o.o., ul. Lubostroń 22b/14, 30 - 383 Kraków,
2. RKR a/a.