



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**

DELEGATURA w ŁODZI

ul. Piotrkowska 120

90-006 Łódź

Tel. (0-42) 636-36-89, Fax (0-42) 636-07-12

E-mail: lodz@uokik.gov.pl

RŁO-61-21/07/MD

Łódź, dnia 9 maja 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 17/2008

I. Na podstawie art. 27 ust. 1 i 2 w związku z art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wszczętego z urzędu przeciwko M&K CONCEPT sp. z o.o., ul. Kilińskiego 177, lok. 13, 90-353 Łódź

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie M&K CONCEPT sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, polegające na

1. stosowaniu we wzorcu umowy pn.: „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu” postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:
„(...)Stawka podatku VAT na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi: dla lokalu mieszkalnego z balkonem 7%, dla stanowiska garażowego 22%. W przypadku zmian przepisów dotyczących opodatkowania w okresie do zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności w stosunku do stanu prawnego z dnia podpisania Umowy Sprzedający dokona zmiany kwoty odpowiedniego składnika ceny, o kwotę należnego podatku, obliczoną zgodnie z właściwymi przepisami obowiązującymi w dacie zawarcia umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego.”
2. stosowaniu we wzorcu umowy pn.: „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu” postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:
„Spory mogące powstać pomiędzy stronami na gruncie niniejszej Umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego.”

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 3 grudnia 2007 r.

II. Na podstawie art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) i § 7 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 lipca 2007 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 134 poz. 939)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na M&K CONCEPT sp. z o.o., ul. Kilińskiego 177, lok. 13, 90-353 Łódź, **karę pieniężną** w wysokości 880,00 zł (słownie: osiemset osiemdziesiąt złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania przedsiębiorców działających na rynku usług deweloperskich w województwie łódzkim i świętokrzyskim w zakresie stosowanych wzorców umów nie naruszają chronionych prawem interesów konsumentów uzasadniających podjęcie działań określonych w odrębnych ustawach lub wszczęcie postępowania w sprawie zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Przedmiotowa kontrola wzorców umów dotyczyła treści mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 i 3 oraz art. 385³ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zwana dalej: „Kodeks cywilny” lub „k.c.”) oraz treści, których wykorzystanie stanowić mogło praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) – zwana dalej: „ustawa o okik”.

W wyniku przeprowadzonej kontroli wzorca umowy stosowanego przez M&K CONCEPT sp. z o.o., ul. Kilińskiego 177, lok. 13, 90-353 Łódź – zwana dalej: „Spółka”, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanego wzorca umowy o podobnej treści do postanowień umownych wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 43, poz. 296 ze zm.) – zwana dalej: „k.p.c.” lub „Kodeks postępowania cywilnego”.

W dniu 20 lipca 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-21/07 (dowód: karty Nr 1 – 3) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez M&K CONCEPT sp. z o.o., ul. Kilińskiego 177, lok. 13, 90-353 Łódź, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego poprzez:

1. stosowanie we wzorcu umowy pn.: *„Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu”*, postanowienia umownego o treści: *„(...)Stawka podatku VAT na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi: dla lokalu mieszkalnego z balkonem 7%, dla stanowiska garażowego 22%. W przypadku zmian przepisów dotyczących opodatkowania w okresie do zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności w stosunku do stanu prawnego z dnia podpisania Umowy Sprzedający dokona zmiany kwoty odpowiedniego składnika ceny, o kwotę należnego podatku, obliczoną zgodnie z właściwymi przepisami obowiązującymi w*

dacie zawarcia umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego.”, które jest zbieżne z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego,

2. stosowanie we wzorcu umowy pn.: *„Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu”*, postanowienia umownego o treści: *„Spory mogące powstać pomiędzy stronami na gruncie niniejszej Umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego.”*, które jest zbieżne z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego,

co może stanowić naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

W odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania (dowód: karty Nr 4 – 5), Spółka wyjaśniła powody wprowadzenia ww. postanowień do stosowanego przez nią wzorca umowy. Zapis dotyczący zmiany ceny w związku ze zmianą stawki VAT został wprowadzony przez Spółkę ze względu na możliwość ustawowej zmiany wysokości stawki w podatku od towarów i usług w zakresie opodatkowania sprzedaży lokali mieszkalnych z 7% na 22%. Spółka zastosowała ww. zapis, aby uniknąć niekorzystnych skutków finansowych, a ponadto zapis ten nie był negowany przez żadnego z kupujących. W odniesieniu do drugiego postanowienia, Spółka wyjaśniła, iż również ten zapis nie był negowany przez kontrahentów. Natomiast wybór sądu łódzkiego wynika z faktu, iż będące przedmiotem umowy lokale mieszkalne znajdują się w budynku położonym w Łodzi, co z kolei oznacza, iż w razie sporu sądowego nie będzie trudności w jego prowadzeniu, gdyż np. biegły powołany przez sąd łódzki z łatwością dokona czynności w Łodzi, nie będzie zaś zmuszony udać się do innego miasta, co niejednokrotnie biorąc pod uwagę podeszły wiek biegłych łódzkich w zakresie budownictwa mogłoby prowadzić do ich wyłączenia się, czy też uchylania od wydania opinii. Ponadto niemal wszyscy kupujący zamieszkują w Łodzi albo mają miejsce zameldowania w Łodzi. Spółka stwierdziła, iż jeżeli przedstawiona przez nią argumentacja nie znajdzie uznania po stronie Urzędu, to niezwłocznie dokona zmiany kwestionowanych zapisów w stosowanym wzorcu umowy. (dowód: karty Nr 42 – 53).

W kolejnym piśmie z dnia 17 sierpnia 2007 r., w którym Spółka ustosunkowała się do zarzutów w sprawie prowadzonej pod sygn. akt RŁO-62-9/07/MD (dowód: karty Nr 54 – 64), Spółka podniosła, iż *„Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu”* nie stanowi wzorca umowy, a jedynie projekt umowy, który był każdorazowo wręczany klientom potencjalnie zainteresowanym kupnem mieszkania z prośbą o zapoznanie się z jej treścią oraz naniesienie własnych uwag i zastrzeżeń. Projekt umowy stanowił zatem punkt wyjścia do rozmów z klientami i nie stanowił on wzorca umowy, od którego Spółka nie dopuszczała żadnych odstępstw. Jednocześnie Spółka uznając racje Urzędu postanowiła więcej nie stosować przedmiotowej umowy przy zawieraniu umów z konsumentami. Z tych względów Spółka wniosła o uznanie, iż nie narusza interesów konsumentów oraz o umorzenie postępowania w sprawie.

Spółka pismami z dnia 28 listopada i 28 grudnia 2007 r. przekazała nowy, poprawiony wzorec umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu, pisma przewodnie wraz z aneksami do wszystkich konsumentów, z którymi Spółka wcześniej podpisała umowy oraz pocztowe dowody nadania tych dokumentów (dowód: karty Nr 96 – 151 oraz 169 – 195).

W dniu 28 marca 2008 r. Spółka przekazała dokumenty potwierdzające przychody osiągnięte w roku 2007 (dowód: karty Nr 210 – 213).

W dniu 2 kwietnia 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 214 – 215). Spółka skorzystała z tej możliwości i jej prokurent oraz pełnomocnik zapoznali się z aktami sprawy w dniu 17 kwietnia 2008 r. (dowód: karta Nr 216 – 217).

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000139107, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego. Zgodnie z przedstawionym aktualnym odpisem z rejestru przedsiębiorców przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (dowód: karty Nr 36 – 39).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania był wzorzec umowy – w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. – pn. „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu”, stosowany przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami (dowód: karty Nr 16 – 23).

We wskazanym powyżej wzorcu umowy Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. § 8 ust. 3: „(...)Stawka podatku VAT na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi: dla lokalu mieszkalnego z balkonem 7%, dla stanowiska garażowego 22%. W przypadku zmian przepisów dotyczących opodatkowania w okresie do zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności w stosunku do stanu prawnego z dnia podpisania Umowy Sprzedający dokona zmiany kwoty odpowiedniego składnika ceny, o kwotę należnego podatku, obliczoną zgodnie z właściwymi przepisami obowiązującymi w dacie zawarcia umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego.” (dowód: karta Nr 19),
2. § 17: „Spory mogące powstać pomiędzy stronami na gruncie niniejszej Umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego.” (dowód: karta Nr 22).

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII Amc 86/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 28 września 2006 r., pod numerem 885, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 9 listopada 2006 r., pod numerem 922, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka przedstawiła nowy, poprawiony wzorec umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu. W obecnie obowiązującym wzorcu umowy, kwestionowane w przedmiotowym postępowaniu postanowienia otrzymały następujące brzmienie:

1. § 8 ust. 3: „*Ceny jednostkowe i całkowite podane w ust. 2 niniejszego paragrafu zawierają podatek od towarów i usług VAT. Stawka podatku VAT na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi: dla lokalu mieszkalnego z balkonem 7%, dla stanowiska garażowego 22%*” (dowód: karta Nr 110),
2. § 17: „*Spory mogące powstać pomiędzy stronami na gruncie niniejszej Umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny.*” (dowód: karta Nr 114).

Spółka zawarła 7 umów według poprzednio stosowanego przez nią wzorca umowy pn. „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu”. W dniu 3 grudnia 2007 r. Spółka wysłała do wszystkich konsumentów, z którymi wcześniej podpisała umowy, aneksy do zawartych umów, w których kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia, odpowiednio § 8 ust. 3 oraz § 17, otrzymały brzmienie, jak wyżej (dowód: karty Nr: 171, 173, 174, 176, 177, 179, 180, 182, 183, 185, 186, 188, 189, 191).

Prezes Urzędu zważył co następuje:

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o okik, zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 ww. ustawy, przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.); 2) naruszanie obowiązku udzielania konsumentom rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji; 3) nieuczciwe praktyki rynkowe lub czyny nieuczciwej konkurencji. Wskazany przepis zawiera otwarty katalog działań stanowiących praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.

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

- 1) działanie przedsiębiorcy,
- 2) noszące znamiona bezprawności,
- 3) godzące w zbiorowy interes konsumentów.

Ad. 1) Stosownie do art. 4 pkt 1 ustawy o okik, ilekroć w ustawie jest mowa o przedsiębiorcy, rozumie się przez to przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej (...). Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.) jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną – wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 ww. ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przepis art. 2 ww.

ustawy definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością będąca spółką kapitałową, której odrębna ustawa przyznaje osobowość prawną. Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 ze zm.), spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką z ograniczoną odpowiedzialnością i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą – M&K CONCEPT sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000139107. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, a także kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

Prezes Urzędu stwierdza, że Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o okik.

Ad. 2) Dla uznania działania przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów konieczne jest, aby miało ono charakter bezprawny.

Jak zostało wskazane powyżej, przepis art. 24 ust. 2 ustawy o okik zawiera przykładowy katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Stosownie do art. 24 ust. 2 pkt 1, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Na mocy art. 479⁴⁵ § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest obowiązany przesyłać Prezesowi Urzędu odpis każdego prawomocnego wyroku uwzględniającego powództwo o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone. Na podstawie takich wyroków, Prezes Urzędu jest zobowiązany do prowadzenia rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, stosownie do art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Przepis art. 479⁴⁵ § 3 k.p.c. ustanawia zasadę tzw. formalnej jawności rejestru, stanowiąc, że rejestr jest jawny. Jawność rejestru oznacza, że rejestr jest dostępny dla każdego zainteresowanego, czyli każdy ma do niego prawo wglądu. Skutkiem formalnej jawności rejestru jest niemożność zasłaniania się nieznajomością dokonanych w nim wpisów. W rejestrze tym przytacza się treść postanowień wzorców umowy uznanych przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone.

W ocenie Prezesa Urzędu, wpisanie takich postanowień do rejestru, o którym mowa wyżej, oznacza, że od tej chwili postanowienia te są zakazane we wszystkich wzorcach umów. Zakaz stosowania postanowień wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. dotyczy nie tylko tego przedsiębiorcy, przeciwko któremu zapadł wyrok w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, lecz również innych przedsiębiorców z danej branży. Za takim ujęciem przemawia podstawowy cel postępowania w sprawach o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jakim jest usunięcie z obrotu postanowień, które Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone. Chodzi bowiem o to, by konsumenci nie byli narażeni na te postanowienia w przyszłości w umowach zawieranych z innymi przedsiębiorcami. Ponadto, zdaniem Prezesa Urzędu, zakaz stosowania niedozwolonych postanowień wpisanych do ww. rejestru dotyczy także postanowień podobnych. Przedsiębiorcy stosują bowiem postanowienia, których istota jest taka sama, lecz konstrukcja gramatyczna, szyk wyrazów w zdaniu są różne. W związku z tym, zakazane jest też stosowanie postanowienia, którego zakres jest tożsamy z zakresem postanowienia

wpisanego do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Nie jest konieczna dokładna, literalna identyczność tych postanowień.

Stanowisko Prezesa Urzędu znajduje uzasadnienie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) wskazał, iż stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Sąd Najwyższy uznał również, iż jeżeli Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uzna określoną klauzulę za niedozwoloną w wyniku przeprowadzonej kontroli abstrakcyjnej i zostanie ona wpisana do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 23a ust. 2 ustawy o okik¹ dopuszcza się każdy z przedsiębiorców, który wprowadza do stosowanych klauzul zmiany o charakterze kosmetycznym, polegające np. na przestawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

Prezes Urzędu odrzuca twierdzenie Spółki, iż „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu” nie stanowi wzorca umowy, a jedynie projekt umowy stanowiący punkt wyjścia do rozmów z klientami. Spółka w piśmie z dnia 28 lutego 2007 r. wyraźnie wskazała, iż załącza wzorzec umowy przedwstępnej dotyczący inwestycji przy ul. 6-go Sierpnia 11 w Łodzi (dowód: karta Nr 7). Ponadto, również w piśmie z dnia 14 sierpnia 2007 r. Spółka oświadczyła, że, jeżeli przedstawiona przez nią argumentacja nie znajdzie uznania po stronie Urzędu, to Spółka niezwłocznie dokona zmiany kwestionowanych zapisów w stosowanym wzorcu umownym (dowód: karta Nr 52). Brak jest w sprawie dowodu, iż postanowienia przedmiotowego wzorca były w całości uzgadniane indywidualnie z konsumentem. Kwestionowane w niniejszym postępowaniu postanowienia zostały zawarte w każdej z siedmiu umów zawartych przez Spółkę. Biorąc pod uwagę fakt, iż Spółka przedstawiała konsumentom do zaakceptowania gotowe, opracowane przez nią, według wzorca umowy pn. „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu”, wzory umów, należy stwierdzić iż Spółka w prowadzonej działalności gospodarczej stosowała wzorzec umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„(...)Stawka podatku VAT na dzień zawarcia niniejszej Umowy wynosi: dla lokalu mieszkalnego z balkonem 7%, dla stanowiska garażowego 22%. W przypadku zmian przepisów dotyczących opodatkowania w okresie do zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności w stosunku do stanu prawnego z dnia podpisania Umowy Sprzedający dokona zmiany kwoty odpowiedniego składnika ceny, o kwotę należnego podatku, obliczoną zgodnie z właściwymi przepisami obowiązującymi w dacie zawarcia umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego.”.

Wskazane postanowienie przewiduje, iż w przypadku zmiany obowiązujących stawek podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego i jednocześnie nie przewiduje prawa do odstąpienia od umowy przez konsumenta.

¹ W dniu 21 kwietnia 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Na podstawie art. 137 ww. ustawy straciła moc ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów. Obecnie praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów została uregulowana w przepisie art. 24 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów.

Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 885 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Do ceny netto zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na dzień podpisania umowy stawka podatku VAT na lokal mieszkalny wynosi 7%, a na garaż i miejsce parkingowe 22%. W przypadku zmiany stawki podatku VAT nastąpi odpowiednia zmiana ceny.”

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 18 maja 2005 r. (sygn. akt XVII AmC 86/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 20 k.c., gdyż przewidując możliwość podniesienia ceny pozwany nie przewidział możliwości odstąpienia od umowy przez konsumenta. Stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przewidują uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wzrost stawki podatku stanowi wprawdzie zdarzenie niezależne od stron, jednak podatek VAT stanowi element ceny. Wzrost stawki podatku jest zatem wzrostem ceny i konsument musi mieć bezwzględnie zapewnione, stosownie do art. 385³ pkt 20 k.c., prawo do odstąpienia od umowy. Postanowienie stosowane przez Spółkę oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 885 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje zmianę ceny sprzedaży nieruchomości w razie zmiany ustawowej stawki podatku VAT. Jednocześnie wskazane postanowienia nie przewidują uprawnienia do odstąpienia od umowy dla konsumenta. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone), prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Spory mogące powstać pomiędzy stronami na gruncie niniejszej Umowy będą rozpoznawane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego.”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 922 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Sądem właściwym do rozpatrywania wszystkich sporów wynikłych z umowy jest sąd siedziby Frontonu”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 17 sierpnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 100/05) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż wyłącza zasadę właściwości ogólnej i przemiennej sądu, a to może stanowić dodatkową dolegliwość dla kupującego, a także ograniczać realizację przysługujących mu uprawnień. Postanowienie uznane przez sąd za niedozwolone stanowi tzw. klauzulę prorogacyjną i ustala wyłączną właściwość sądu do rozpoznania ewentualnych sporów z umowy na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 922 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień dotyczy wskazania sądu właściwego dla rozpoznania sporu wynikłego na gruncie umowy stosowanej na rynku usług deweloperskich i każde z nich ustala wyłączną właściwość sądu na podstawie siedziby przedsiębiorcy. Stosowanie obu postanowień wywołuje tożsame skutki, bowiem w przypadku powstania sporu na tle wykonywania umowy, postanowienia te bezprawnie narzucają konsumentom właściwość miejscową sądu i ograniczają ich prawa do wytoczenia powództwa, wynikające z

przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o właściwości ogólnej i przemiennej. Biorąc pod uwagę fakt, iż konsument, któremu przedstawiany jest gotowy wzorzec umowy, nie ma wpływu na zapisy zawieranej z nim umowy, nie ma znaczenia argument Spółki, iż zapis ten nie był negowany przez żadnego z kupujących. Ponadto, zarówno Spółka, której został postawiony zarzut w przedmiotowym postępowaniu, jak i przedsiębiorca, który stosował we wzorcu umowy postanowienie uznane za niedozwolone na mocy ww. wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pierwotny adresat postanowienia uznanego za niedozwolone) prowadzili działalność gospodarczą na rynku usług deweloperskich.

Konsekwencją stosowania przez Spółkę postanowień wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorca umowy postanowień bezwzględnie zakazanych. Stosownie bowiem do art. 479⁴² § 1 k.p.c., Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekając o uznaniu postanowień wzorca umowy za niedozwolone, jednocześnie zakazuje ich wykorzystywania. Sąd Najwyższy w cytowanej powyżej uchwale zaakceptował stanowisko, zgodnie z którym wpis postanowienia wzorca do rejestru skutkuje tym, że zakazane jest posługiwanie się wpisaną klauzulą we wszystkich wzorcach umów, pod rygorem sankcji z art. 58 k.c.

Tym samym, w ocenie Prezesa Urzędu, stosowanie przez Spółkę we wzorcu umowy pn. „Umowa zobowiązująca do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu” postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

W związku z powyższym, stwierdza się, że druga przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Ad. 3) Przepisy ustawy o okik nie definiują pojęcia zbiorowego interesu konsumentów. Przepis art. 24 ust. 3 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 przedsiębiorcy dotyczy, bądź może dotyczyć nieograniczonej liczby konsumentów, których nie da się zindywidualizować.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z naruszeniem praw nieograniczonej i nieokreślonej liczby konsumentów, którzy zapoznali się, bądź mogli zapoznać się z dostępnym wzorcem umowy zawierającym postanowienia, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone i zawarli, bądź mogli zawrzeć umowę ze Spółką. W tej sytuacji bezprawne zachowanie przedsiębiorcy nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z naruszonymi uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej grupy kontrahentów Spółki.

Na skutek zamieszczenia we wzorcu umowy postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienia, których stosowania zakazano. Takie działanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

W związku z powyższym, stwierdza się, że trzecia przesłanka art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik została spełniona.

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, Spółka zmieniła stosowany wzorzec umowy poprzez zmianę treści postanowień zakwestionowanych w przedmiotowym

postępowaniu w ten sposób, że w ich miejsce zostały wprowadzone nowe, w brzmieniu uwzględniającym przepisy art. 385¹ i nast. k.c. Ponadto propozycje aneksów, uwzględniające nowe brzmienie przedmiotowych postanowień zostały skierowane do wszystkich kontrahentów Spółki, z którymi zostały zawarte umowy, zawierające tego rodzaju postanowienia.

W związku z powyższym Prezes Urzędu uznał, iż nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy o okik, 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. W takim przypadku, Prezes Urzędu wydaje decyzję o uznaniu praktyki za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdzającą zaniechanie jej stosowania, przy czym ciężar udowodnienia okoliczności zaniechania stosowania zarzucanej praktyki spoczywa na przedsiębiorcy.

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

Zgodnie z art. 106 ust. 1 pkt 4 ustawy o okik, 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 ustawy o okik. Przepis ten stanowi podstawę i górną granicę ustalenia kary dla Spółki, która w 2007 r. osiągnęła przychód w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa) zł. W związku z powyższym maksymalna kara nałożona na Spółkę może wynieść (tajemnica przedsiębiorstwa) zł.

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

Na wysokość kary w przedmiotowej sprawie miał wpływ zawodowy (profesjonalny) charakter prowadzonej przez Spółkę działalności na rynku usług deweloperskich, ponad półroczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów oraz podjęcie przez Urząd działań na podstawie art. 31 pkt 13 ustawy o okik i wystąpienie do Spółki w sprawie ochrony praw i interesów konsumentów w zakresie stosowania przez Spółkę niedozwolonych postanowień umownych we wzorcu umowy (sygn. akt RŁO-62-9/07/MD), które to okoliczności skłaniają do nałożenia kary o charakterze represyjnym.

Zauważyć przy tym należy, że rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest jawny, powszechnie dostępny i publikowany na stronie internetowej Urzędu: www.uokik.gov.pl. Zakaz stosowania postanowień wzorców umowy wpisanych do wskazanego rejestru nie budzi żadnych wątpliwości.

Jednocześnie uwzględnić należy, że w trakcie postępowania Spółka zaniechała stosowania kwestionowanej przez Prezesa Urzędu praktyki oraz fakt, iż postępowanie nie zostało wszczęte w następstwie skarg konsumenckich, co może świadczyć o ograniczonym zakresie rzeczywistych negatywnych skutków wywołanych przez działania Spółki. Ponadto naruszenie przepisów ustawy o okik miało miejsce po raz pierwszy. To w ostatecznym rachunku przekonuje, aby karze nadać walor edukacyjny, przy zapewnieniu odpowiedniego stopnia jej odczuwalności. Zdaniem Prezesa Urzędu, taki charakter będzie miała kara w wysokości 880,00 zł.

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

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2007 r., Spółka wniosła o umorzenie postępowania w przedmiotowej sprawie. Stosownie do art. 105 § 1 k.p.a. organ administracji publicznej umarza prowadzone postępowanie w sytuacji, gdy postępowanie to z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe. W niniejszym przypadku brak jest podstaw do uwzględnienia złożonego wniosku, gdyż nie została spełniona przesłanka mówiąca o bezprzedmiotowości postępowania, która uzasadniałaby umorzenie postępowania. W tych okolicznościach sprawy możliwe było wydanie, w oparciu o przepisy ustawy o okik, decyzji zawierającej merytoryczną ocenę zachowania Spółki. Stąd należało orzec, jak w pkt I i II sentencji decyzji.

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

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy o okik w związku z art. 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 Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w Łodzi.

Z upoważnienia
Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji
i Konsumentów

Dyrektor Delegatury

Barbara Romańczak-Graca

Otrzymuje:

Radca Prawny Jacek Turczak
pełnomocnik M&K CONCEPT sp. z o.o.

Adres do korespondencji:
M&K CONCEPT sp. z o.o.
ul. Kilińskiego 177, lok. 13
90-353 Łódź