



**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-61-33()/08/MD

Łódź, dnia 20 listopada 2008 r.

DECYZJA Nr RŁO 55/2008

I Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2007 r. Nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do 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 **BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę **praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów**, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, polegającej 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 w następujących wzorcach umów pn.: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie*” postanowienia umownego o treści:

„Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, to Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”

2. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chmieleniec w Krakowie*”, „*UMOWA*

PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kępnej w Warszawie”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu – I etap Osiedla Przylesie Marcelin*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie*” postanowienia umownego o treści:

„W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)”,

3. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chmieleniec w Krakowie*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu – I etap Osiedla Przylesie Marcelin*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu*” postanowienia umownego o treści:

„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 6. (...)”,

4. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kępnej w Warszawie*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie*” postanowienia umownego o treści:

„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 5. (...)”,

5. stosowanie we wzorcu umowy pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego*” postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3 i 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”,

6. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chmieleniec w Krakowie*” postanowienia umownego o treści:

„Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego

powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”

7. stosowanie we wzorcu umowy pn. *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kępnej w Warszawie”* postanowienia umownego o treści:

„Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”

8. stosowanie w następujących wzorcach umów pn. *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie”* postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”

9. stosowanie we wzorcu umowy pn. *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu – I etap Osiedla Przylesie Marcelin”*, postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Miejsca Parkingowego bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”

10. stosowanie we wzorcu umowy pn. *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu”* postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Garażu bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”

i przyjęciu zobowiązania BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, do zaniechania tych działań poprzez dokonanie zmiany treści postanowień w ten sposób, że otrzymają one następujące brzmienie:

1. *„Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, Nabywca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, nie później jednak niż w terminie 30 dni od*

dnia otrzymania tej informacji od Spółki. Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”,

2. *„W przypadku zmiany stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy mającej wpływ na cenę nabycia Nieruchomości Nabywcy, Nabywca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia poinformowania go przez Spółkę o wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na cenę.”,*
3. *„W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „odmowa przyjęcia”, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”,*
4. *„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia.”,*
5. *„W przypadku niestawienia się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 4, Spółka uprawniona jest do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w trybie i ze skutkami określonymi w § 11 ust. 3-5.”,*

nakłada się obowiązek wykonania tego zobowiązania w terminie 45 dni od dnia doręczenia BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 **niniejszej decyzji** poprzez zaniechanie dalszego stosowania wzorców umów w kształcie zakwestionowanym przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz wystąpienie wobec wszystkich konsumentów, z którymi BRE.locum S.A. posiada wiążące umowy oparte na wzorcach umów, zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, z ofertą zawarcia pisemnego aneksu do ww. umów, zastępującego kwestionowane klauzule postanowieniami wskazanymi w treści niniejszej decyzji.

- II** Na podstawie art. 28 ust. 3 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)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, obowiązek złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania w terminie do dnia 28 lutego 2009 r.

- III** Na podstawie art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) w związku z art. 83 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),

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

umarza się, jako bezprzedmiotowe wszczęte z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez **BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173**, 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 stosowanie we wzorcu umowy pn.: „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*” postanowienia umownego o treści:

„(...) Niewpłacenie przez Nabywcę pełnej kwoty Kaucji rezerwacyjnej w terminie, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu oznacza dla Stron rozwiązanie niniejszej umowy rezerwacyjnej przez Nabywcę z jego winy, z upływem 2 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu. Spółka powiadomi Nabywcę listem poleconym o rozwiązaniu umowy z uwagi na bezskuteczny upływ terminu wpłaty.”

- IV** 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 **BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pn. „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*”, postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

„W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznanany”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)”

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 27 lutego 2008 r.

- V** 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 **BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173**

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie*”, następujących postanowień umownych, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

1. *„Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, to Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”*,
2. *„W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)”*,
3. *„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 5. (...)”*,
4. *„,,Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”*

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 16 maja 2008 r.

- VI** 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.) 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)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

nakłada się na BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, karę pieniężną w wysokości 2000 zł (słownie: dwa tysiące złotych), płatną do budżetu Państwa, z tytułu naruszenia zakazu o którym mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie wskazanym w pkt IV i V.

- VII** Na podstawie art. 77 ust. 1 w związku z art. 80 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)

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

obciąża się BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, kosztami opisanego na wstępie postępowania w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów oraz zobowiązuje się BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 do zwrotu Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kosztów postępowania w kwocie 22,20 zł (słownie: dwadzieścia dwa złotych 20/100).

Uzasadnienie

W dniu 13 grudnia 2007 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Prezes Urzędu” – wszczął postępowanie wyjaśniające, którego celem było wstępne ustalenie, czy działania BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173 – zwana dalej: „Spółka”, 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 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 wzorców umów stosowanych przez Spółkę, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienia analizowanych wzorców umów 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 21 lipca 2008 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-33/08 (dowód: karty Nr 1 – 5) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez BRE.locum S.A. z siedzibą w Łodzi, ul. Piotrkowska 173, 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 REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*” postanowienia umownego o treści:

„(...) Niewpłacenie przez Nabywcę pełnej kwoty Kaucji rezerwacyjnej w terminie, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu oznacza dla Stron rozwiązanie niniejszej umowy rezerwacyjnej przez Nabywcę z jego winy, z upływem 2 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu. Spółka powiadomi Nabywcę listem poleconym o rozwiązaniu umowy z uwagi na bezskuteczny upływ terminu wpłaty.”,

2. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI*

położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie” postanowienia umownego o treści:

„Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, to Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”,

3. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbiłęty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chmieleniec w Krakowie”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kępnej w Warszawie”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie”, „UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu – I etap Osiedla Przylesie Marcellin”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie” postanowienia umownego o treści:*

„W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)”,

4. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbiłęty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chmieleniec w Krakowie”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu – I etap Osiedla Przylesie Marcellin”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu” postanowienia umownego o treści:*

„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 6. (...)”,

5. stosowanie w następujących wzorcach umów pn.: *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kępnej w Warszawie”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie” postanowienia umownego o treści:*

„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 5. (...)”,

6. stosowanie we wzorcu umowy pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbięty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego” postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3 i 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”,

7. stosowanie we wzorcu umowy pn.: „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chmieleniec w Krakowie” postanowienia umownego o treści:

„Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”,

8. stosowanie we wzorcu umowy pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kępczej w Warszawie” postanowienia umownego o treści:

„Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”,

9. stosowanie w następujących wzorcach umów pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie”, „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie” postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”,

10. stosowanie we wzorcu umowy pn. „UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu – I etap Osiedla Przylesie Marcelin”, postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Miejsca Parkingowego bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego

powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”,

11. stosowanie we wzorcu umowy pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu*” postanowienia umownego o treści:

„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Garażu bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”,

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 6 – 8), Spółka, w piśmie z dnia 7 sierpnia 2008 r. (dowód: karty Nr 649 – 656), ustosunkowała się do poszczególnych zarzutów i jednocześnie zadeklarowała swoją wolę poszanowania uzasadnionych interesów konsumentów oraz chęć pełnej współpracy z Prezesem Urzędu. Ponadto, Spółka podkreśliła, iż zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorców umów, które miałyby naruszać zbiorowe interesy konsumentów, nie wywołują, w praktyce działania Spółki, sporów na gruncie relacji z konkretnymi konsumentami i jako takie pozbawione są praktycznej doniosłości z punktu widzenia rzeczywistych interesów konsumentów. Analogiczne postanowienia znajdowały się nadto we wzorcach umów stosowanych przez Spółkę w roku 2006 i nie zostały one wówczas zakwestionowane w czasie prowadzonej przez Prezesa Urzędu kontroli (sygn. akt RŁO/402-33/06). Ponadto, Spółka oświadczyła, iż począwszy od lutego 2008 r., zaniechała stosowania w obrocie z konsumentami wzorca umowy pn. „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*”.

W piśmie z dnia 9 października 2008 r. (dowód: karty Nr 666 – 670), Spółka – wskazując propozycje zmian wzorców umów – zobowiązała się do zaniechania dalszego stosowania wzorców umów w kształcie zakwestionowanym przez Prezesa Urzędu w postanowieniu Nr 1/61-33/08 z dnia 21 lipca 2008 r. oraz do wystąpienia wobec wszystkich konsumentów, z którymi Spółka posiada wiążące umowy oparte na zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu wzorach umów, z ofertą zawarcia pisemnego aneksu do ww. umów, zastępującego kwestionowane klauzule postanowieniami wskazanymi w treści niniejszego pisma (która to oferta będzie ważna w terminie jednego miesiąca od otrzymania jej przez konsumenta). Spółka wskazała, iż wykonanie powyższych zobowiązań możliwe jest w terminie półtora miesiąca od dnia doręczenia Spółce decyzji nakładającej te zobowiązania. Spółka, uzasadniając swój wniosek o wydanie decyzji przez Prezesa Urzędu na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o okik, wskazała m.in., iż od początku niniejszego postępowania deklarowała ona wolę poszanowania uzasadnionych interesów konsumentów oraz pełnej współpracy z Prezesem Urzędu. Ponadto, instrument ten jest w ostatnim czasie coraz częściej wykorzystywany przez przedsiębiorców i spotyka się z akceptacją Prezesa Urzędu, na co wskazują decyzje wydane w ciągu ostatniego roku. W dalszej części pisma, Spółka przedstawiła uzasadnienie propozycji zmian wzorców umów, objętych treścią zobowiązania Spółki.

W dniu 16 października 2008 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karty Nr 671 – 672).

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000291818, 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 ze wznoszeniem budynków (dowód: karty Nr 89 – 96).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania były wzorce umów – w rozumieniu art. 384 § 1 k.c. – pn.: „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. L. Podbipięty, H. Ketlinga w Łodzi – I etap Osiedla Szlacheckiego*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chmieleniec w Krakowie*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kępczej w Warszawie*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie*”, „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej 1/3 w Poznaniu – I etap Osiedla Przylesie MarceLin*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Bursztynowej we Wrocławiu*”, „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Kluczborskiej, Zaborowskiej i Grodkowskiej w Warszawie*” (dowód: karty Nr 13 – 87).

We wskazanych powyżej wzorcach umów Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienia:

1. „*(...) Niewpłacenie przez Nabywcę pełnej kwoty Kaucji rezerwacyjnej w terminie, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu oznacza dla Stron rozwiązanie niniejszej umowy rezerwacyjnej przez Nabywcę z jego winy, z upływem 2 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu. Spółka powiadomi Nabywcę listem poleconym o rozwiązaniu umowy z uwagi na bezskuteczny upływ terminu wpłaty.*” (dowód: karta Nr 54 – § 2 ust. 5)
2. „*Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, to Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.*” (dowód: karta Nr 18 – § 7 ust.6; karta Nr 46 – § 7 ust. 4; karta Nr 74 – § 6 ust. 4; karta Nr 83 – § 7 ust. 4)
3. „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)*” (dowód: karta Nr 21 – § 20 ust. 4; karta Nr 32 – § 21 ust. 4; karta Nr 41 – § 20 ust. 4; karta Nr 50 – § 20 ust. 4; karta Nr 55 – § 3 ust. 5; karta Nr 68 – § 20 ust. 4; karta Nr 77 – § 18 ust. 4; karta Nr 87 – § 20 ust. 4)

4. „Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 6. (...)” (dowód: karta Nr 19 – § 10 ust. 7; karta Nr 29 – § 10 ust. 7; karta Nr 66 – § 10 ust.7; karta Nr 75 – § 9 ust. 7)
5. „Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 5. (...)” (dowód: karta Nr 39 – § 10 ust. 7; karta Nr 48 – § 10 ust. 7; karta Nr 84 – § 10 ust.7)
6. „Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3 i 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.” (dowód: karta Nr 19 – § 10 ust. 5)
7. „Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.” (dowód: karta Nr 29 – § 10 ust. 5)
8. „Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.” (dowód: karta Nr 38 – § 10 ust. 5)
9. „Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.” (dowód: karty Nr 47 – 48 – § 10 ust. 5; karta Nr 84 – § 10 ust. 5)
10. „Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Miejsca Parkingowego bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.” (dowód: karta Nr 65 – § 10 ust. 5)
11. „Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Garażu bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.” (dowód: karta Nr 75 – § 9 ust. 5).

Ponadto ustalono, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z

dnia 28 stycznia 2008 r. (sygn. akt XVII AmC 109/07) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

„Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu par. 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towaru i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w par. 3 niniejszej umowy.”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 15 kwietnia 2008 r., pod numerem 1375, 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 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:

„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorostemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 9 listopada 2006 r., pod numerem 918, 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 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienia:

„Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”,

„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru.”.

Postanowienia te zostały wpisane w dniu 1 marca 2005 r., odpowiednio pod numerami 366 i 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka zobowiązała się, stosownie do art. 28 ustawy o okik, do zaniechania i zaprzestania stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów polegających na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. Spółka przedstawiła propozycje zmian treści postanowień wzorców umów w ten sposób, że otrzymają one następujące brzmienie

1. „Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, Nabywca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej informacji od Spółki. Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”,
2. „W przypadku zmiany stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy mającej wpływ na cenę nabycia Nieruchomości Nabywcy, Nabywca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia poinformowania go przez Spółkę o wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na cenę.”,
3. „W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „odmowa przyjęcia”, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”,
4. „Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia.”,
5. „W przypadku niestawienia się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 4, Spółka uprawniona jest do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w trybie i ze skutkami określonymi w § 11 ust. 3-5.”.

Ponadto, Prezes Urzędu ustalił, iż Spółka nie stosuje już wzorca umowy pn. „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*”. Ostatnia umowa zawarta według ww. wzorca umowy wygasła z dniem 26 lutego 2008 r. – z tym dniem podpisana została ostatnia umowa przedwstępna, zastępująca umowę rezerwacji (dowód: karta Nr 658). Spółka nie stosuje również wzorca umowy pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie*”. Ostatnia umowa zawarta według ww. wzorca umowy wygasła z dniem 15 maja 2008 r. – z tym dniem podpisana została ostatnia notarialna umowa sprzedaży, w wykonaniu zawartych wcześniej umów przedwstępnych (dowód: karta Nr 658).

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 stosowania 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 kopaliny ze złóż, a także działalność zawodową, wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły.

Podmiot przeciwko któremu toczy się postępowanie to spółka akcyjna będąca spółką kapitałową. 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 akcyjna w organizacji z chwilą wpisu do rejestru staje się spółką akcyjną i uzyskuje osobowość prawną. Jak wskazano powyżej, Spółka, będąca stroną niniejszego postępowania działa pod firmą – BRE.locum S.A. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000291818. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

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 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.).

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 nieznanymi 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 przedstawieniu szyku wyrazów lub zmianie użytych wyrazów, jeżeli zmiany te nie prowadzą do zmiany istoty klauzuli.

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

„Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, to Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”

Wskazane postanowienie przewiduje, iż w przypadku zmiany obowiązującej stawki podatku VAT mającej wpływ na planowaną lub ostateczną cenę sprzedaży nieruchomości, nastąpi odpowiednia zmiana ceny sprzedaży, o czym nabywca nieruchomości zostanie powiadomiony, jednakże postanowienie to nie przyznaje konsumentowi prawa do odstąpienia

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.

od umowy. 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. Postanowienia 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. Prezes Urzędu nie zgadza się ze stanowiskiem Spółki, zgodnie z którym, prawo konsumenta do odstąpienia od umowy w razie podwyższenia ceny zostało zagwarantowane w postanowieniu wzorca umowy o treści: „(...) W przypadku zmiany stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy mającej wpływ na cenę nabycia Nieruchomości Nabywcy, Nabywca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia w terminie 30 dni od dnia otrzymania ostatecznego rozliczenia ceny, o którym mowa w § 7 ust. 2 umowy (...)”. Prezes Urzędu zwraca uwagę, iż stosownie do § 7 ust. 2 w związku z § 5 ust. 1, rozliczenie ostateczne Ceny Sprzedaży nastąpi przed podpisaniem przez strony notarialnej umowy sprzedaży Nieruchomości. Z powyższego wynika, iż nabywca nieruchomości, pomimo że zostanie poinformowany pisemnie w trakcie trwania umowy o wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę, nie uzyskuje jednocześnie prawa do odstąpienia od umowy, a takie prawo nabywa dopiero w chwili otrzymania ostatecznego rozliczenia ceny sprzedaży przed podpisaniem notarialnej umowy sprzedaży. Ponadto, dla oceny tożsamości przedmiotowych postanowień ważny jest również fakt, iż 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 wzorcach umów następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)”

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy przez Fronton będzie wysłane listem poleconym na adres nabywcy, określony w umowie lub zawiadomieniu o zmianie adresu. Odmowa przyjęcia przez nabywcę lub dwukrotna adnotacja poczty „nie podjęto w terminie” (awizo) wywołuje skutki doręczenia. Skutki doręczenia wywołuje również doręczenie zastępcze, określone w art. 138 i art. 139 kodeksu postępowania cywilnego, tj. doręczenie pisma dorosłemu domownikowi, administracji domu, sołtysowi lub dozorczy domu. Fronton pozostawia w aktach umowy pismo ze skutkiem doręczenia, jeśli nabywca nie zawiadomi Frontonu o zmianie adresu i nazwiska, a wysłane zawiadomienie wróci z adnotacją „adresat nieznan” lub temu podobną. Zawiadomienie stanowi integralną część umowy”.

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 nakłada na konsumenta bardzo rygorystyczne skutki w zakresie odbierania korespondencji. Dwukrotna adnotacja placówki pocztowej „nie podjęto w terminie” nie przesądza o tym, że konsument mógł zapoznać się z oświadczeniem woli dewelopera, mając na uwadze treść art. 61 k.c., zgodnie z którym 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. Postanowienie kwestionowane przez Prezesa Urzędu oraz postanowienie wpisane do rejestru, o którym mowa wyżej, pod numerem 918 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przewiduje, iż przesyłka zwrócona z adnotacją poczty o jej nie podjęciu w terminie wywołuje skutki doręczenia w postaci prawidłowego powiadomienia adresata przesyłki. Oba postanowienia mogą prowadzić do sytuacji, gdy konsument pozbawiony możliwości rzeczywistego zapoznania się z oświadczeniem woli przedsiębiorcy narażony będzie na jego skutki prawne. 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 wzorcach umów następujące postanowienia są tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 366 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

1. *„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 6.² (...)”*,
2. *„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 5. (...)”*.

Równocześnie należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 366 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„Kupujący nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się ma nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru”.

Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c., gdyż zapis ten ogranicza prawo do dochodzenia roszczeń z tytułu stwierdzonych wad lokalu, których nie zgłosił podczas pierwotnego odbioru technicznego. Prowadzi to do sytuacji, że pomimo wad lokalu przedsiębiorca będzie zwolniony z odpowiedzialności za wady a konsument zostaje

² ust. 6: „Fakt wystąpienia wad fizycznych, Nabywca jest zobowiązany zgłosić Spółce na piśmie w dniu odbioru jakościowego Mieszkania. (...)”.

pozbawiony prawa do odmowy odbioru wadliwego lokalu. Postanowienia stosowane przez Spółkę wskazane w punktach 1 i 2 oraz postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 366 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień istotnie ogranicza odpowiedzialność przedsiębiorcy względem konsumenta za nienależyte wykonanie zobowiązania poprzez nałożenie na nabywcę lokalu mieszkalnego obowiązku powiadomienia o wadach lokalu w dniu jego odbioru pod rygorem utraty przysługujących konsumentowi uprawnień z tytułu stwierdzonych wad rzeczy. Ponadto, dla oceny tożsamości przedmiotowych postanowień ważny jest również fakt, iż 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 wzorcach umów następujące postanowienia są tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

1. *„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3 i 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”*,
2. *„Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”*,
3. *„Nie stawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”*,
4. *„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”*,
5. *„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Miejsca Parkingowego bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”*,
6. *„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w trybie wskazanym w ust. 4, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania i Garażu bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia*

Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”.

Wskazane postanowienia przewidują, iż w przypadku nie stawienia się konsumenta w wyznaczonym terminie w celu protokolarnego odbioru lokalu mieszkalnego, deweloper jest uprawniony do jednostronnego jego odbioru i w ten sposób stwierdzenia, że oddawany lokal jest zgodny z umową. Na skutek zastosowania tych postanowień, jednostronny protokół odbioru sporządzony przez dewelopera może być traktowany jako protokół odbioru podpisany przez obie strony umowy. Równocześnie, należy przytoczyć treść postanowienia wpisanego pod numerem 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zgodnie z którym:

„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”.

Z kolei ust. (art.) 6 § 8, o którym mowa w ww. postanowieniu, otrzymał następujące brzmienie: *„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.”* Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII AmC 55/03) uznał, iż ww. postanowienie narusza art. 385¹ § 1 k.c. i art. 385³ pkt 9 k.c. Stosownie do art. 385³ pkt 9 k.c., w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Zdaniem Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, ww. zapis umożliwia pozwanemu kosztem interesu konsumenta uznać sporządzony pod jego nieobecność jednostronny protokół odbioru lokalu za równoważny z tym podpisanym przez obie strony umowy. Zapis ten przyznaje pozwanemu uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy. Postanowienia stosowane przez Spółkę wskazane w punktach 1 – 6 oraz postanowienie wpisane do rejestru pod numerem 365 mogą zostać uznane za tożsame. Każde z wyżej wymienionych postanowień przyznaje kontrahentowi konsumenta uprawnienie do dokonywania wiążącej interpretacji umowy poprzez przyznanie przedsiębiorcy uprawnienia do uznania sporządzonego pod nieobecność konsumenta jednostronnego protokołu odbioru lokalu mieszkalnego za równoważny z protokołem odbioru podpisanym przez obie strony umowy. Oba postanowienia, pomimo różnic w sformułowaniu treści, mają tożsamy charakter i skutek ich stosowania jest identyczny. Ponadto, dla oceny tożsamości przedmiotowych postanowień ważny jest również fakt, iż 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 wzorców umów 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, Prezesa Urzędu stwierdza, iż stosowanie przez Spółkę we wzorcach umów postanowień wskazanych w sentencji decyzji jest bezprawne.

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 dostępnymi wzorcami umów zawierającymi 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 wzorcach umów postanowień, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienia, których stosowania zakazano. Tym samym, Prezesa Urzędu stwierdza, iż takie działanie Spółki godzi w zbiorowe interesy konsumentów.

Ad. I sentencji decyzji

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o okik, jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione – na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania – że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań. Ponadto, stosownie do art. 28 ust. 2 ustawy o okik, Prezes Urzędu może określić termin wykonania zobowiązań.

Jak wykazano w niniejszej decyzji, okoliczności sprawy uprawdopodobniły, że Spółka stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, określone w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o okik. Jednocześnie Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia wskazanym naruszeniom poprzez zmianę postanowień wzorców umów w ten sposób, że otrzymają one następujące brzmienie.

Poprzez wprowadzenie – do stosowanych przez Spółkę wzorców umów – postanowień o treści:

„Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, Nabywca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej informacji od Spółki. Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”

„W przypadku zmiany stawek podatku VAT w trakcie obowiązywania niniejszej umowy mającej wpływ na cenę nabycia Nieruchomości Nabywcy, Nabywca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia poinformowania go przez Spółkę o wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na cenę.”

nabywca nieruchomości uzyska prawo do odstąpienia od umowy z chwilą poinformowania o zmianie stawki podatku VAT mającej wpływ na planowaną lub ostateczną cenę sprzedaży nieruchomości. Z kolei, poprzez wprowadzenie – do stosowanych przez Spółkę wzorców umów – postanowienia o treści:

W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „odmowa przyjęcia”, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.”

zostanie ograniczone domniemanie skutecznego doręczenia wyłącznie do sytuacji, w której konsument odmówił przyjęcia przesyłki. Tego rodzaju rozwiązanie jest w pełni zgodne z przepisem art. 61 § 1 k.c., zgodnie z którym, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się jego treścią. Ponadto, poprzez wprowadzenie – do stosowanych przez Spółkę wzorców umów – postanowienia o treści:

„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia.”

konsument nie utraci prawa do dochodzenia roszczeń z tytułu stwierdzonych wad lokalu, których nie zgłosił podczas pierwotnego odbioru lokalu, pod warunkiem, że powiadomi Spółkę o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia. Przyjęcie powyższego zapisu jest uzasadnione odwołaniem się do treści art. 563 § 1 k.c., zgodnie z którym, kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Do stosowania powyższego przepisu odsyłają przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy o dzieło (art. 638 k.c.), które z kolei stosuje się odpowiednio do umowy o roboty budowlane (art. 656 § 1 k.c.) – najbliższe w tym aspekcie nienazwanej umowie zawieranej na rynku usług deweloperskich. Natomiast, poprzez wprowadzenie – do stosowanych przez Spółkę wzorców umów – postanowienia o treści:

„W przypadku niestawienia się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 4, Spółka uprawniona jest do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w trybie i ze skutkami określonymi w § 11 ust. 3-5.”

Spółka utraci uprawnienie do dokonania jednostronnego odbioru jakościowego nabywanej nieruchomości. Zgodnie z art. 647 k.c., odnoszącego się do umowy o roboty budowlane, jednym z obowiązków inwestora jest odebranie obiektu. W sytuacji, gdy nabywca dwukrotnie nie stawia się do dokonania odbioru, to sytuacja taka kwalifikowana jest jako nie wywiązywanie się przez nabywcę z wykonania zobowiązania i upoważnia Spółkę do rozwiązania umowy.

W ocenie Prezesa Urzędu, podjęte przez Spółkę zobowiązanie do dokonania zmian w przedmiotowych wzorcach umów w opisany powyżej sposób, wystarczająco zabezpiecza i chroni interesy konsumentów, a ponadto uwzględnia obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy art. 385 i nast. k.c.

Stosownie do przepisu art. 28 ust. 2 ustawy o okik, Prezes Urzędu nałożył na Spółkę obowiązek wykonania przyjętego zobowiązania w terminie 45 dni od dnia doręczenia Spółce niniejszej decyzji.

Wobec spełnienia przesłanek wydania decyzji na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy o okik, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt I sentencji decyzji.

Ad. II sentencji decyzji

Jednocześnie, zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o okik, w decyzji nakładającej na przedsiębiorcę obowiązek wykonania zobowiązania, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań. Stosownie do ww. przepisu, Prezes Urzędu wyznaczył Spółce termin złożenia sprawozdania o stopniu realizacji przyjętego zobowiązania do dnia 28 lutego 2009 r.

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

Ad. III sentencji decyzji

Jednym z zarzutów postawionych Spółce jest stosowanie we wzorcu umowy pn. „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*” postanowienia o treści: „*(...) Niewpłacenie przez Nabywcę pełnej kwoty Kaucji rezerwacyjnej w terminie, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu oznacza dla Stron rozwiązanie niniejszej umowy rezerwacyjnej przez Nabywcę z jego winy, z upływem 2 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu. Spółka powiadomi Nabywcę listem poleconym o rozwiązaniu umowy z uwagi na bezskuteczny upływ terminu wpłaty.*” – tożsamego z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 1375 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. W toku przedmiotowego postępowania Spółka powiadomiła Prezesa Urzędu, iż od lutego zaniechała stosowania w obrocie z konsumentami ww. wzorca umowy. Ostatnia umowa wygasła z dniem 26 lutego 2008 r. Z kolei postanowienie pod numerem 1375 zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. w dniu 15 kwietnia 2008 r.

Biorąc pod uwagę fakt, iż stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru, o którym mowa powyżej, jest zakazane od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do tego rejestru, brak jest podstaw prawnych i faktycznych do merytorycznego rozpoznania sprawy w zakresie omawianego zarzutu.

Zgodnie z art. 83 ustawy o okik, w sprawach nieuregulowanych w ustawie do postępowania przed Prezesem Urzędu stosuje się przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) – zwana dalej: „k.p.a.”. Stosownie do art. 105 § 1 k.p.a., gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania. „Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie co do istoty. Przesłanka umorzenia postępowania może istnieć jeszcze przed wszczęciem postępowania, co zostanie

ujawnione dopiero w toczącym się postępowaniu, a może ona powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym”³.

W przedmiotowej sprawie, przesłanką umorzenia postępowania, przemawiającą za jego bezprzedmiotowością jest fakt, iż kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie było stosowane przez Spółkę przed dniem wpisu do rejestru postanowienia wzorca umowy uznanego za niedozwolone, z którego treścią przedmiotowe postanowienie było oceniane. Z ustaleń dokonanych w przedmiotowym postępowaniu wynika, iż przesłanka umorzenia postępowania istniała jeszcze przed jego wszczęciem, jednakże została ujawniona dopiero w toku postępowania, na skutek poczynionych ustaleń przez Prezesa Urzędu.

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt III sentencji decyzji.

Ad. IV sentencji decyzji

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, Spółka zaprzestała w ogóle stosowania wzorca umowy pn. „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*”. Ostatnia umowa zawarta według przedmiotowego wzorca umowy wygasła z dniem 26 lutego 2008 r. Jednocześnie, jak wykazano w niniejszej decyzji, postanowienie zawarte w ww. wzorcu umowy, o treści: „*W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)*” jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 918 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Biorąc pod uwagę powyższe, Prezes Urzędu uznał, iż nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę w odniesieniu do zakwestionowanego przez Prezesa Urzędu ww. postanowienia zawartego we wzorcu umowy pn. „*UMOWA REZERWACJI PRAWA ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Jeleniogórskiej w Poznaniu*”.

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 IV sentencji decyzji.

Ad. V sentencji decyzji

Jak wynika z ustaleń dokonanych w niniejszej decyzji, Spółka zaprzestała w ogóle stosowania wzorca umowy pn. „*UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY*”

³ B. Adamiak i J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz C.H. BECK, Warszawa 1996 r., s. 462).

NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie". Ostatnia umowa zawarta według przedmiotowego wzorca umowy wygasła z dniem 15 maja 2008 r. Jednocześnie, jak wykazano w niniejszej decyzji, następujące postanowienia, zawarte w ww. wzorcu umowy, o treści:

1. *„Jeżeli ulegnie zmianie stawka podatku VAT mająca wpływ na planowaną lub ostateczną Cenę Sprzedaży Nieruchomości Nabywcy, to Spółka ustali nową Cenę Sprzedaży z uwzględnieniem stawek podatku VAT. O wysokości nowej stawki podatku VAT i jej wpływu na planowaną lub ostateczną cenę Nabywca zostanie poinformowany pisemnie.”*,
2. *„W przypadku zwrotu pisma wysłanego listem poleconym na adres podany na wstępie niniejszej umowy, z adnotacją: „nie podjęte w terminie”, „adresat nieznan”, „adresat zmienił adres” lub inną równoznaczną, uznawać się będzie, że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.(...)”*,
3. *„Spółka jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Nieruchomości Nabywcy, jeśli Nabywca nie powiadomił Spółki o wadach w terminie określonym w ust. 5. (...)”*,
4. *„Niestawienie się przez Nabywcę do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu lub w trybie ustalonym w ust. 3, upoważnia Spółkę do dokonania odbioru Mieszkania bez udziału Nabywcy. W takim przypadku Protokół odbioru jakościowego sporządza Spółka, załączając dowód prawidłowego powiadomienia Nabywcy o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób Spółka przesyła Nabywcy.”*,

są tożsame z postanowieniami wpisanymi, odpowiednio pod numerami: 885, 918, 366, 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone.

Biorąc pod uwagę powyższe, Prezes Urzędu uznał, iż nastąpiło zaniechanie stosowania praktyki przez Spółkę w odniesieniu do zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu ww. postanowień zawartych we wzorcu umowy pn. *„UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI położonej przy ul. Chodkiewicza w Warszawie”*.

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 V sentencji decyzji.

Ad. VI sentencji decyzji

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 oraz fakt, 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.

Jako okoliczności łagodzące, Prezes Urzędu wziął pod uwagę, zaniechanie przez przedsiębiorcę stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów przed wszczęciem postępowania a w odniesieniu do wzorców umów, które są jeszcze stosowane przez Spółkę – zobowiązanie Spółki do zaniechania dalszego stosowania wzorców umów w kształcie zakwestionowanym przez Prezesa Urzędu. Ponadto, Prezes Urzędu wziął również pod uwagę aktywne współdziałanie Spółki z Prezesem Urzędu w trakcie postępowania, w szczególności dostarczanie wyczerpujących wyjaśnień w terminach wyznaczonych przez Prezesa Urzędu. Biorąc pod uwagę powyższe, Prezes Urzędu nałożył karę w wysokości 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych).

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt VI sentencji decyzji.

Ad. VII sentencji decyzji

Zgodnie z art. 77 ustawy o okik, jeżeli w wyniku postępowania Prezes Urzędu stwierdził naruszenie przepisów ustawy, przedsiębiorca, który dopuścił się tego naruszenia, jest obowiązany ponieść koszty postępowania. Przedmiotowe postępowanie w sprawie stosowania przez BRE.locum S.A. praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów wykazało, iż Spółka dopuściła się stosowania praktyk, o których mowa powyżej. Prezes Urzędu uznał – w zakresie określonym w pkt IV i V sentencji decyzji – działanie Spółki za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. Kosztami niniejszego postępowania są wydatki związane z korespondencją prowadzoną przez Prezesa Urzędu ze stroną postępowania – BRE.locum S.A.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia oraz stosownie do art. 80 ustawy o okik, zgodnie z którym Prezes Urzędu rozstrzyga o kosztach, w drodze postanowienia, które może być zamieszczone w decyzji kończącej postępowanie, postanowiono obciążyć Spółkę kosztami niniejszego postępowania w wysokości 22,20 zł (słownie: dwadzieścia dwa złotych 20/100).

Wobec powyższego, Prezes Urzędu orzekł jak w pkt VII sentencji decyzji.

Stosownie do art. 112 ust. 3 ustawy o okik, karę pieniężną należy uiścić w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji Prezesa Urzędu do Narodowego Banku Polskiego, Oddział Okręgowy w Warszawie, na rachunek Nr 51101010100078782231000000 .

Koszty niniejszego postępowania należy uiścić 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.

W przypadku jednak kwestionowania wyłącznie postanowienia o kosztach zawartego w pkt VII sentencji niniejszej decyzji, stosownie do treści art. 81 ust. 5 ustawy o okik w związku z art. 479²⁸ § 1 pkt 2 k.p.c., należy wnieść zażalenie do Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w terminie tygodnia od dnia doręczenia niniejszej decyzji, 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:

BRE.locum S.A.

ul. Piotrkowska 173 lok. 515

90-447 Łódź