



**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-61-38/07/MD

Łódź, dnia 31 grudnia 2007 r.

DECYZJA Nr RŁO 62/2007

- 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 Przedsiębiorstwu Inżynieryjno-Budowlanemu "ZETPRI-REMBUD" sp. z o.o., ul. Wrześnieńska 83, 91-043 Łódź

– działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów:

uznaje się za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów, działanie Przedsiębiorstwa Inżynieryjno-Budowlanego "ZETPRI-REMBUD" sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, polegające na stosowaniu we wzorcu umowy pn.: „Umowa nr .../Prz/2007” postanowienia umownego, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego, o treści:

„Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia o wykonaniu przedmiotu umowy pod rygorem sporządzenia przez Wykonawcę jednostronnego protokołu.”

i stwierdza się jej zaniechanie z dniem 27 listopada 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 § 6 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 Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane "ZETPRI-REMBUD" sp. z o.o., ul. Wrześnieńska 83, 91-043 Łódź **karę pieniężną** w wysokości 1 015,00 zł (słownie: jeden tysiąc piętnaście złotych), płatną do budżetu Państwa.

Uzasadnienie

W dniu 8 stycznia 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 Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane "ZETPRI-REMBUD" sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi – zwana dalej: „Spółka”, Prezes Urzędu zakwestionował postanowienie analizowanego wzorca umowy o podobnej treści do postanowienia umownego wpisanego 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”.

Zapis zawarty w § 9 ust. 1 wzorca umowy pn. „Umowa nr .../Prz/2007”, w brzmieniu: *„Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia o wykonaniu przedmiotu umowy pod rygorem sporządzenia przez Wykonawcę jednostronnego protokołu.”* jest zbieżny z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., o treści: *„W sytuacji określonej w art. 6 tego paragrafu jednostronny protokół sporządzony przez Sprzedającego zastępuje protokół odbioru”*

W związku z powyższym, wszczęcie postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów w związku z podejrzeniem stosowania takich praktyk przez Spółkę stało się konieczne i uzasadnione.

W dniu 23 lipca 2007 r. Prezes Urzędu wszczął z urzędu Postanowieniem Nr 1/61-38/07 (dowód: karty Nr 1 – 2) postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania, przez Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane "ZETPRI-REMBUD" sp. z o.o., ul. Wrześnieńska 83, 91-043 Łódź, praktyki naruszającej zbiorowe interesy 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 stosowanie we wzorcu umowy pn.: „Umowa nr .../Prz/2007”, postanowienia umownego o treści: *„Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia o wykonaniu przedmiotu umowy pod rygorem sporządzenia przez Wykonawcę*

jednostronnego protokołu.”, które jest zbieżne z postanowieniem umownym wpisanym pod numerem 365 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: karta Nr 4 – 5), Spółka w pełni zgodziła się z postawionym zarzutem i zobowiązała się do przekazania w terminie 14 dni poprawiony wzorzec umowy (dowód: karta Nr 19).

Spółka przekazała tekst zmian wprowadzonych w stosowanym przez nią wzorcu umowy. Jednocześnie Spółka wniosła na podstawie art. 105 k.p.a. w związku z art. 84 ustawy o okik o umorzenie postępowania (dowód: karty Nr 27-28). W przedmiotowym wzorcu umowy § 9 ust. 1 otrzymał następujące brzmienie:

„Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia go na piśmie o wykonaniu przedmiotu umowy. Za dokonanie odbioru po tym terminie Zamawiający zobowiązuje się zapłacić opłatę dodatkową w wysokości ... zł (lub ... zł/dzień).”

Prezes Urzędu poinformował Spółkę, iż proponowana zmiana nie umożliwia już Spółce dokonania odbioru lokalu bez obecności konsumenta. W tym zakresie, Spółka wyeliminowała wskazane nieprawidłowości. Jednakże, Prezes Urzędu zwrócił uwagę, iż zapis § 9 ust. 1 zd. 2, o treści: *„Za dokonanie odbioru po tym terminie Zamawiający zobowiązuje się zapłacić opłatę dodatkową w wysokości ... zł (lub ... zł/dzień).”* może stanowić niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 16 k.c. (dowód: karta Nr 29). W odpowiedzi na stanowisko Prezesa Urzędu, Spółka wprowadziła stosowną zmianę w treści tego unormowania poprzez dodanie zdania 2 o treści:

„Opłatę dodatkową określoną w zdaniu poprzednim zapłaci Zamawiającemu również Wykonawca, jeśli opóźnienie w dokonaniu odbioru wynika z przyczyn leżących po jego stronie.” (dowód: karta Nr 30 – verte).

Ponadto, Spółka przekazała poprawiony wzorzec umowy, propozycję zmian w umowach zawartych według przedmiotowego wzorca umowy wraz z dowodami nadania propozycji zmian (aneksów) do kontrahentów Spółki, z którymi wcześniej zawarła umowy (dowód: karty Nr 32 – 37, 45 – 48, 50 – 53).

W dniu 5 grudnia 2007 r. Prezes Urzędu zawiadomił Spółkę o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy (dowód: karta Nr 54).

Prezes Urzędu ustalił co następuje:

Spółka jest przedsiębiorcą wpisanym do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000111223, 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. budownictwo oraz obsługa nieruchomości (dowód: karty Nr 22 – 24).

Przedmiotem analizy Prezesa Urzędu w ramach niniejszego postępowania był stosowany przez Spółkę przy zawieraniu umów z konsumentami wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego pn. „Umowa nr .../Prz/2007”.

We wskazanym powyżej wzorcu umowy Spółka ustaliła jednostronnie następujące postanowienie:

„Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia o wykonaniu przedmiotu umowy pod rygorem sporządzenia przez

Wykonawcę jednostronnego protokołu.” – § 9 ust. 1 Umowy nr .../Prz/2007 (dowód: karta Nr 10).

Ponadto, Prezes Urzędu ustalił, że Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – zwany dalej: „Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów” – w wyroku z dnia 22 listopada 2004 r. (sygn. akt XVII Amc 55/03) uznał za niedozwolone następujące postanowienie:

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

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 1 marca 2005 r., pod numerem 365, do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c.

Spółka przedstawiła poprawiony wzorec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego, w którym kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie otrzymało następujące brzmienie:

„1. Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia go na piśmie o wykonaniu przedmiotu umowy. Za dokonanie odbioru po tym terminie Zamawiający zobowiązuje się zapłacić opłatę dodatkową w wysokości ... zł (lub ... zł/dzień). 2. Opłatę dodatkową określoną w zdaniu poprzednim zapłaci Zamawiającemu również Wykonawca, jeśli opóźnienie w dokonaniu odbioru wynika z przyczyn leżących po jego stronie.” (dowód: karta Nr 34 – verte).

Prezes Urzędu ustalił, iż Spółka posiadała 22 obowiązujące umowy przedwstępne sprzedaży lokalu mieszkalnego, zawarte według przedmiotowego wzorca umowy. W dniu 4 grudnia 2007 r. Spółka przekazała do Urzędu dowody nadania (kopie stron pocztowej książki nadawczej), na adresy klientów Spółki, aneksów do wcześniej zawartych umów (dowód: karty Nr 45 – 48). W aneksie (propozycji zmian w umowie) postanowienie, o którym mowa w sentencji decyzji otrzymało brzmienie:

„Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia go na piśmie o wykonaniu przedmiotu umowy. Za dokonanie odbioru po tym terminie Zamawiający zobowiązuje się zapłacić opłatę dodatkową w wysokości 15 zł/dzień. Opłatę dodatkową określoną w zdaniu poprzednim zapłaci Zamawiającemu również Wykonawca, jeśli opóźnienie w dokonaniu odbioru wynika z przyczyn leżących po jego stronie.” (dowód: karta Nr 52).

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) nieuczciwą lub wprowadzającą w błąd reklamę i inne czyny nieuczciwej konkurencji godzące w zbiorowe interesy konsumentów. 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) 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 – Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane "ZETPRI-REMBUD" sp. z o.o. i jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000111223. Przedmiotem działalności Spółki jest m.in. budownictwo i obsługa nieruchomości.

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

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

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

rejestr jest niemożność zasłaniania się nieznaną 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. 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.

W ocenie Prezesa Urzędu stosowane przez Spółkę we wzorcu umowy następujące postanowienie jest tożsame z postanowieniem wpisanym pod numerem 365 do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone:

„Zamawiający zobowiązani są do dokonania odbioru przedmiotu Umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia o wykonaniu przedmiotu umowy pod rygorem sporządzenia przez Wykonawcę jednostronnego protokołu.”

Wskazane postanowienie przewiduje, iż w przypadku nie stawienia się konsumenta w ww. 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 tego postanowienia, jednostronny protokół odbioru sporządzony przez dewelopera może być traktowany jako protokół odbioru podpisany przez obie strony umowy.

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 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 Warszawie 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.

Postanowienie stosowane przez Spółkę – wskazane w sentencji decyzji 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, 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 postanowienia wpisanego do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest wprowadzenie do wzorca umowy postanowienia bezwzględnie zakazanego. 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 w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego postanowienia wskazanego 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 postanowienie, które zostało 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 postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, Spółka stosowała postanowienie, którego 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, obecnie stosowany przez Spółkę wzorzec umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nie zawiera postanowienia, które zostało wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c., również propozycje aneksów zostały skierowane do wszystkich kontrahentów Spółki, z którymi zostały zawarte umowy, zawierające tego rodzaju postanowienie.

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 2006 r. osiągnęła przychód

w wysokości (tajemnica przedsiębiorstwa). W związku z powyższym maksymalna kara nałożona na Spółkę może wynieść (tajemnica przedsiębiorstwa).

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 ponad roczny okres stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, 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 (tajemnica przedsiębiorstwa) % kary maksymalnej po zaokrągleniu do pełnych złotych. Z tych powodów na Spółkę nałożono karę w wysokości 1 015,00 zł.

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

W piśmie z dnia 14 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

Iwona Bielska

Otrzymuje:

Radca Prawny Grzegorz Graczyk
Kancelaria Radcy Prawnego

ul. Sienkiewicza 29/1
90-114 Łódź

Pełnomocnik

P.I.B ZETPRI REMBUD sp. z o.o.
ul. Wrześnińska 83
91-043 Łódź